



ООО «ОЦЕНЩИК»

г. Саранск, ул. Б. Хмельницкого, д. 42 А
8 927 275 29 14

Отчет № 12/2019

об оценке рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости – трансформаторной подстанции, общей площадью 24,9 кв.м., расположенной по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Сосновый Бор, д.1.

ЗАКАЗЧИК -

Государственное бюджетное учреждение
здравоохранения Республики Мордовия
«Ковылкинский детский санаторий
«Сосновый бор»

Саранск - 2019

Сопроводительное письмо

Главному врачу ГБУЗ Республики Мордовия
«КДС «Сосновый бор»
Шиндяйкиной Л.И.

Уважаемая Людмила Ивановна!

На основании договора № б/н от 15.08.2019г. ООО «ОЦЕНЩИК» произвел оценку рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости – трансформаторной подстанции, общей площадью 24,9 кв.м., расположенной по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Сосновый Бор, д.1.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО №1, 2, 3, 7), а также в соответствии с определениями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей заключения договора аренды, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Излагаемые в отчете, используемые при проведении расчетов, условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Итоговая величина рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости – трансформаторной подстанции, общей площадью 24,9 кв.м., расположенной по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Сосновый Бор, д.1, по состоянию на 15 августа 2019 г. составляет без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов округленно: 29100 (Двадцать девять тысяч сто) рублей в год.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
директор ООО «ОЦЕНЩИК»



Л.А. Картмазова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	7
5. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	7
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	9
8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
9. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО1, ФСО2	10
10. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ	12
11. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
11.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.	12
11.2. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
11.3. Описание социально-экономического положения Республики Мордовия	20
11.4. Анализ рынка объекта оценки и внешних факторов, влияющих на его стоимость.	26
12. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	30
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	30
13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, обоснование выбора подходов оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки.	30
13.2. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	32
14. АНАЛИЗ ЗНАЧЕНИЙ ПОКАЗАТЕЛЕЙ, УСТАНОВЛЕННЫХ НА ОСНОВАНИИ ЭКСПЕРТНОГО (ЭКСПЕРТНЫХ) МНЕНИЯ (МНЕНИЙ) НА ПРЕДМЕТ СООТВЕТСТВИЯ РЫНОЧНЫМ УСЛОВИЯМ	40
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	40
16. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	43
18. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	44
19. ПРИЛОЖЕНИЯ	45

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1. Основание для проведения оценки объекта оценки.

Настоящий «Отчет об оценке №12/2019» составлен 21 августа 2019г. на основании договора №б/н от 15 августа 2019г.

2. Цели и задачи проведения оценки объекта оценки.

Задачей проведения оценки является: определение обоснованной рыночной стоимости арендной платы объекта оценки, необходимой для заключения договора аренды.

3. Вид определяемой стоимости.

Видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

Понятие «рыночная стоимость» раскрывается в статье 3 Федерального закона от 29.07.98, № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Под термином «рыночная стоимость» понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

4. Дата определения стоимости.

Дата оценки: 15 августа 2019г. Дата осмотра: 15 августа 2019г.

5. Объекты оценки: рыночная стоимость арендной платы объекта недвижимости – трансформаторной подстанции, общей площадью 24,9 кв.м., расположенной по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Сосновый Бор, д.1.

6. Балансовая стоимость и износ объекта оценки:

Таблица 1 Балансовая стоимость и износ¹

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.	Износ, руб.
1	Трансформаторная подстанция	24,9	115488,80	115488,80

7. Используемые в Отчёте иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки: иностранные валюты в настоящем отчёте не использовались, расчет рыночной стоимости объекта оценки выполнен в рублях.

8. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, а также итоговая согласованная рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.:

Таблица 2. Согласование результатов оценки

Наименование	Общая площадь, кв. м.	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб./год без НДС	Вес подхода	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб./год без НДС	Вес подхода	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб./год без НДС	Вес подхода	Рыночная стоимость (с учётом округления), руб./год без НДС
арендная плата объекта недвижимости – трансформаторной подстанции	24,9	Не рассчитывается	0,00	29100	1,00	Не рассчитывается	0,00	29100

Итоговая величина рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости – трансформаторной подстанции, общей площадью 24,9 кв.м., расположенной по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Сосновый Бор, д.1, по состоянию на 15 августа 2019 г. составляет без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов округленно: **29100** (Двадцать девять тысяч сто) рублей в год.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки будут использованы Заказчиком для заключения договоров аренды. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

¹ Источник информации: Письмо ГБУЗ Республики Мордовия «КДС «Сосновый бор» №319 от 09.08.2019г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с договором Оценщиком оказаны услуги по оценке Объекта, при этом Оценщик придерживался положений, указанных в задании на оценку.

Основание для проведения оценки Объекта: договор об оценке №12/2019 от 15 августа 2019 года.

Вид отчета об оценке: полный повествовательный отчет

Объект оценки: рыночная стоимость арендной платы объекта недвижимости – трансформаторной подстанции, общей площадью 24,9 кв.м., расположенной по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Сосновый Бор, д.1

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): рыночная стоимость арендной платы объекта недвижимости – трансформаторной подстанции, общей площадью 24,9 кв.м., расположенной по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Сосновый Бор, д.1

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Описание характеристик принято на основании следующих документов:

1. Технический паспорт на здание трансформаторной подстанции, инвентарный № 89:410:002:000242470 по состоянию на 01.08.2013г.
2. Акт технического освидетельствования г.Ковылкино детский санаторий «Сосновый Бор» ТП-МК1507 от 05 апреля 2018г.
3. Свидетельство о государственной регистрации права 13ГА 835173 дата выдачи 31.12.2013г.
4. Письмо ГБУЗ Республики Мордовия «КДС «Сосновый бор» №319 от 09.08.2019г.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки: собственность государственная, оперативное управление Государственное бюджетное учреждение здравоохранения Республики Мордовия «Ковылкинский детский санаторий «Сосновый бор». По данным Заказчика ограничения (обременения) прав не зарегистрировано.

Цель оценки: определение обоснованной рыночной стоимости арендной платы объекта оценки, необходимой для заключения договора аренды;

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: заключение о стоимости, содержащееся в отчете может использоваться только в соответствии с указанной целью

Вид определяемой стоимости объекта оценки: рыночная стоимость.

Действительная дата оценки: 15 августа 2019 года;

Срок проведения оценки: с 15 августа 2019г по 21 августа 2019г;

Дата проведения осмотра: 15 августа 2019 года.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют: осмотр проводился при естественном освещении в дневное время суток в присутствии представителя Заказчика.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации: заказчик предоставил по согласованию сторон все необходимые для проведения оценки материалы и информацию на момент заключения договора возмездного оказания услуг по оценке.

Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки): оценка проведена Оценщиками лично без привлечения сторонних организаций и специалистов. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

Срок экспозиции объекта оценки: 9 месяцев (см. п.8 данного Отчета)

Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки: рынок объектов нежилого фонда
 Пользователь Отчета об оценке: Государственное бюджетное учреждение здравоохранения Республики Мордовия «Ковылкинский детский санаторий «Сосновый бор»

Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки: иностранные валюты в настоящем отчете не использовались

Допущения и ограничения на которых основывается оценка:

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, содержащий обоснованное на основании собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки на дату определения стоимости. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик

Сведения об Оценщиках	
<i>Принадлежность оценщика к саморегулируемой организации</i>	Ламзин Евгений Валерьевич - член «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» регистрационный №2370 от 23.05.2008г.
<i>Документы о профессиональном образовании</i>	Ламзин Евгений Валерьевич - Диплом Нижегородского Государственного университета им. П.И.Лобачевского о профессиональной переподготовке ПП №784348 от 04.07.2007г. Стаж работы оценщиком - 11 лет.
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i>	Ламзин Евгений Валерьевич - Деятельность Оценщика по оценке имущества в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ОАО "АльфаСтрахование", на период с 15.04.2019г. по 14.04.2020г. на тридцать миллионов рублей (полис 9091R-776-00005-9)
<i>Полное и сокращенное фирменное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ОЦЕНЩИК»; ООО «ОЦЕНЩИК»
<i>Основной государственный регистрационный номер, дата его присвоения</i>	ОГРН 1031316003510 от 29 апреля 2003 года
<i>Сведения о страховании юридического лица, с которыми оценщики заключили трудовой договор</i>	Деятельность ООО «ОЦЕНЩИК» по оценке имущества в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в Саранском отделении Пензенского филиала ПАО «САК» ЭНЕРГОГАРАНТ», полис № 193503-035-000001 от 27.05.2019 г. страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности, период страхования с 17.05.2019г. по 16.05.2020 г.
<i>Юридический и почтовый адрес оценщика</i>	430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Б. Хмельницкого, д. 42а.
<i>Телефон, факс</i>	8 927 275 29 14

Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних организаций и специалистов. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной - соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

Сведения о независимости оценщика

Оценщик Ламзин Е.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в

Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Ламзин Е.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве.

Оценщик Ламзин Е.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательных прав по договору и не является участником (членом) кредитором – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости, указанной в настоящем отчете об оценке.

Заказчик

Государственное бюджетное учреждение здравоохранения Республики Мордовия «Ковылкинский детский санаторий «Сосновый бор», в лице Главного врача Шиндяйкиной Л.И.

Реквизиты:

Юридический адрес: 431351, респ. Мордовия, город Ковылкино, улица Сосновый Бор, дом 1

ОГРН 1021300887596 дата присвоения ОГРН 31.10.2002г.

ИНН 1323120025

КПП 132301001

ОКПО 1957177

4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где размещаются сведения о публичных offerтах, аналитические материалы, экспертные оценки, интервью со специалистами соответствующих областей. Оценщиком использовалась информация по ценам предложений по ставкам арендной платы коммерческой недвижимости, предлагаемой к сдаче в аренду, полученная от риэлтерских фирм Республики Мордовия. Кроме того, оценщик использовал:

Таблица 3. Перечень использованных данных и источников получения

№ п/п	Наименование раздела и данных	Наименование источника получения данных
Аналитическая часть		
1	Документы, формирующие методологию и методы оценки	федеральные стандарты оценки (ФСО №1, 2, 3, 7), а также Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, стандарты СМАО
2	Макроэкономический и отраслевой анализ	http://mineco.e-mordovia.ru , http://mineco.e-mordovia.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=958&Itemid=378 , http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/main/rosstat.ru/materials
3	Анализ рынка	Основные сайты по рынку недвижимости: http://saransk.ier.ru , http://www.avito.ru , www.com.novoselov.net , https://saransk.cian.ru , https://www.domofond.ru информационные вестники: газеты «Из рук в руки» агентства недвижимости г.Саранск
Расчетная часть		
4	Оценка объекта недвижимости	- информацию по объектам-аналогам, по аренде объектов недвижимого имущества, размещенную на сайте http://www.avito.ru , https://saransk.cian.ru

5. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.
2. В данной работе Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной, отраслевой статистикой, соответствующим рынком, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а так же из вторичных источников информации и документов, предоставленных владельцами.
3. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
4. Перед Оценщиками не ставилась задача, и они не проводили, как часть настоящего исследования, специальные экспертизы — юридическую экспертизу прав собственности, строительную-техническую, технологическую экспертизу оцениваемого имущества и экологическую экспертизу,

аудиторскую проверку финансовой отчетности.

5. От Оценщика не требуется и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

6. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования. Оценщик не проводил измерительной работы на местности и не принимает на себя ответственности за результаты таковых.

7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

9. Мнение Оценщика относительно стоимости собственности действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно и на стоимость оцениваемого имущества.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

11. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

12. В соответствии с Задаaniem на оценку рыночная стоимость арендной платы объекта оценки определена без учета НДС (20%), коммунальных услуг и эксплуатационных расходов.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

В соответствии с целями и задачами проведения оценки, в соответствии с видом определяемой стоимости и исходя из вида оцениваемых прав, в качестве нормативной основы для проведения оценки использованы:

В соответствии с целями и задачами проведения оценки, в соответствии с видом определяемой стоимости и исходя из вида оцениваемых прав, в качестве нормативной основы для проведения оценки использованы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ;

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;

- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;

- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;

- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» Утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года с изменениями и дополнениями внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года

Обоснования применения используемых стандартов:

Оценщик является субъектом Российской Федерации и производит оценку на ее территории; результаты оценки будут использованы на территории Российской Федерации; в данном Отчете применяются нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность и имущественно-правовые отношения в Российской Федерации.

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. и стандартов обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

1. Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98г., Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299, Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611, а также Сводом стандартов оценки СМАО, членом которой является оценщик. Оценщик по запросу заказчика представляет информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.
2. Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.
3. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
4. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой собственный, непредвзятый и профессиональный анализ, мнения и заключения.
5. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют.
6. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
7. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования своих знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
8. Оценщик гарантирует, что не будет разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Заявление о соблюдении

Оценщик следовал этическим и профессиональным требованиям Кодекса поведения МСО, отступления от требований МСО отсутствуют.

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

Оценка — это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объект. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов (арендаторов и арендодателей) о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлениям) сумму денег.

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта. Он должен состоять из следующих основных этапов:

Заключение с Заказчиком договора на оказание услуг по оценке.

Постановка задания на оценку. Идентификация оцениваемого актива. Определение целей и задач оценки, оцениваемых прав, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и границ применимости результатов оценки. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений оценки.

Описание и анализ объекта оценки. Местоположение, состав и техническое состояние

недвижимого имущества. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Анализ конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость. Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития; Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования, Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

Анализ наилучшего способа использования объекта оценки. В соответствии с МСО 2005, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЗИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации, в оценке анализируется применимость использования трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, т.е. конкретных способов расчета стоимости объекта.

Проведение расчетов. В рамках применимых подходов и методов осуществляются расчеты показателей рыночной стоимости арендной ставки оцениваемого объекта.

Заключение о стоимости. Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости и сертификация оценки.

Составление отчета об оценке. Отчет об оценке составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательственного характера, и передается Заказчику.

9. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО1, ФСО2.

«Федеральный закон РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Рыночная стоимость объекта оценки. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Объект оценки:

К объектам оценки относятся:

-отдельные материальные объекты (вещи);

-совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое);

-право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

-права требования, обязательства (долги);

-работы, услуги, информация; — иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ст. 5).

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей

оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки.

Стандартизированные термины и определения

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

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

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Ограничивающее условие - заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Примечание. Основные цели оценки - отражение и отчетности, купля-продажа, мена, проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.

Оценщик имущества - лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

Отчет об оценке имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Правообладатель - лицо, которое обладает правами на недвижимое имущество, подлежащими государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

Правоподтверждающие документы: Только запись в реестре является доказательством права собственности. Свидетельство о государственной регистрации права является подтверждением существования записей в реестре на момент его выдачи.

Правоустанавливающие документы: Выпускаются на основании распорядительных документов и определяют права и обязанности землепользователя. К таким документам относятся:

- государственные акты на пользование землей;
- договора аренды;
- свидетельство на долю в праве аренды и т.д.

Правоустанавливающие документы имеют тот срок действия, который определен в распорядительном документе. Срок действия правоустанавливающего документа определяется в распорядительном документе. Площадь земельного участка в правоустанавливающем документе (кроме договоров краткосрочной аренды) указывается по результатам геодезической съемки.

Собственник (субъект права) - обладатель права владения, пользования и распоряжения (ст. 209 ч. 1 Гражданского Кодекса РФ).

Собственность — юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

Собственность долевой — имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц с определением доли каждого из собственников (ст. 244 п.2. часть 1 ГК РФ).

Этика оценщика имущества — совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

10. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ.

В ходе описания объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения юридической и технической документации, предоставленной Заказчиком оценки.

Определение стоимости объекта оценки проведено на основании информации Заказчика, сопоставленной с собственными исследованиями рынка, действующими нормативными документами, информацией, предоставленной специализированными организациями.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать, базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Перечень полученных от Заказчика документов:

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком, и являются отдельным Приложением к настоящему отчету об оценке:

Для оценки представлены копии следующих документов:

1. Технический паспорт на здание трансформаторной подстанции, инвентарный № 89:410:002:000242470 по состоянию на 01.08.2013г.
2. Акт технического освидетельствования г.Ковылкино детский санаторий «Сосновый Бор» ТП-МК1507 от 05 апреля 2018г.
3. Свидетельство о государственной регистрации права 13Г А 835173 дата выдачи 31.12.2013г.
4. Письмо ГБУЗ Республики Мордовия «КДС «Сосновый бор» №319 от 09.08.2019г.

11. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.

Стоимость арендной платы объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов. Рассмотрим основные из них:

1. *Объективные факторы.* Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:
- макроэкономические — факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, инфляция, динамика курса доллара, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические — факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. *Факторы, связанные с феноменом массового сознания и фактора психологического характера:*

- массированная реклама;
- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- осведомленность и т.д.

3. *Физические факторы:*

- местонахождение — удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения напрямую влияет на стоимость недвижимости;

- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы.

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

На стоимость арендной платы объекта оценки большое влияние оказывает степень развитости инфраструктуры, месторасположение, общая площадь объекта. На стоимость арендной платы объектов оценки существенно влияет наличие коммуникаций - теплоснабжения, водоснабжения, канализации, а так же соответствие современным требованиям, предъявляемым к конструктивным элементам зданий и уровню их отделки.

11.2. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является: рыночная стоимость арендной платы объекта недвижимости – трансформаторной подстанции, общей площадью 24,9 кв.м., расположенной по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Сосновый Бор, д.1

Рисунок 1 Местоположение объекта оценки



Рисунок 2 Местоположение объекта оценки



Ковылкинский район²

Ковылкинский район расположен в юго-западной части Республики Мордовия. На юге район граничит с Пензенской областью. Район богат лесами. Их площадь составляет 36294 га. Крупными массивами они расположены по правому берегу реки Мокши. Значительную часть занимают лиственные деревья и сосна. В экономике района развиты агропромышленный, промышленный и транспортный секторы.

На территории района развиты железнодорожный и автомобильный виды транспорта. Электрофицированный отрезок пути Куйбышевской железной дороги, протяженностью 58 км, проходит по району с востока на запад через город Ковылкино. Автодороги областного значения проходят по району в трех направлениях: Рузаевка – Инсар – Ковылкино – Горбеево; Ковылкино – Краснослободск – Ельники; Ковылкино – Наровчат – Нижний Ломов. Протяженность дорог повышенной сложности составляет 110 км. 405 км, дорожной сети района имеют твердое покрытие, 341 км. дорог с твердым покрытием находятся на балансе ГОС УКС РМ.

Газификация района в 2006 году практически завершена за исключением отдельных 6 малых сельских населенных пунктов. Общая протяженность газовых сетей в районе составляет более 800 км и голубым топливом пользуются 15140 семей на территории г.Ковылкино и района в целом.

Центром русской культуры района считается село Кочелаево. Кочелаево – родина известного художника Федота Васильевича Сычкова. Талантливый живописец, продолжатель русской школы живописи передвижников дореволюционного периода, он прожил всю свою жизнь в Мордовии, оставив большое художественное наследие, посвященное жизни мордовского народа. Его картины демонстрировались в Петербурге и Москве, а сейчас находятся в Республиканской картинной галерее названной его именем. В Кочелаево функционирует филиал галереи.

Центр мокшанской культуры открыт в 1996 году в селе Рыбкине. В живописной местности находится детский санаторий "Сосновый бор". А в 12 километрах от Ковылкина, в сосновом лесу у реки Мокши, находится кардиологический санаторий "Мокша".

Район богат своей историей. В 1892 году по краю Вокресенской Лашмы пролегали рельсы, был построен железнодорожный вокзал. Станцию назвали по имени помещика Арапова, который положил начало строительству железной дороги в этом крае. Вместе со станцией начал расти и поселок железнодорожников. Были свой постоянный двор, пекарня, почта, магазин. В 1919 году станция Арапово была переименована в Ковылкино в честь комиссара железных дорог С.Т.Ковылкина, чье имя она носит и до сих пор.

Районный центр находится в г.Ковылкино, на расстоянии 116 км. от столицы Саранска. Связь с республиканским центром осуществляется по автодороге Саранск – Рузаевка – Ковылкино – Горбеево и по железной дороге.

Районный узел связи обладает самыми современными средствами связи: цифровой АТС на 3600 номеров, междугородней оптической кабельной связью Ковылкино – Краснослободск, одной из немногих в России сетью телефонов с радиодоступом на 529 номеров. В Ковылкино первыми в

² Источник информации: <http://www.e-mordovia.ru/o-mordovii/administrativno-territorialnoe-delenie/kovylkinskiy-rayon/>

республике освоили сеть кабельного телевидения. Сегодня жители города могут смотреть 24 канала спутникового телевидения.

До райцентра от крупных транспортных узлов можно добраться автомобильным и железнодорожным транспортом. В городе Ковылкино есть гостиница. Гости района также готовы принять База отдыха АО «Биохимик», лечебно-оздоровительный комплекс АО «Мокша», оздоровительный лагерь «Сосновый бор», оздоровительный лагерь «Рыжик».

Ковылкино (Мокш. Лашма Ош) — город (с 1960 г.) в Республике Мордовия Российской Федерации. Центр Ковылкинского района, образует городское поселение Ковылкино.

Расположен у места впадения речки Дашма в Мокшу, в 116 км от Саранска. В Ковылкино много детских садов и школ. После окончания школы выпускники могут поступить в Ковылкинский аграрно-строительный колледж (ранее было два отдельных друг от друга колледжа: ПУ-15 (Аграрный колледж) и Ковылкинский строительный Колледж), Ковылкинский филиал Мордовского государственного университета им. П. П. Огарёва и получить диплом о высшем образовании, не выезжая из Ковылкино. Филиал также готовит специалистов среднего звена по самым востребованным в настоящее время специальностям: радиоаппаратостроению, технологии машиностроения, программное обеспечение ВТ и АС.

Численность населения в 2017 году - 20 072
В Ковылкино имеются стадион, спортивные площадки, хоккейные корты, детская спортивная школа, физкультурно-оздоровительный комплекс.

На сцене Дома культуры выступают коллективы самодеятельности города и района, а также гости и творческие коллективы из Саранска, Москвы и других городов нашей огромной страны. Также в центре городе есть парк отдыха, городская библиотека, краеведческий музей.

Таблица 4. Характеристика местоположения Объекта оценки

Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	В пределах 150 метров
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	хорошее, подъездные пути заасфальтированы. Движение по дороге осуществляется всевозможно.
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Плотность застройки низкая. Окружающая застройка является типичной для сельской местности
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Объекты снижающие привлекательность объекта оценки отсутствуют.

Таблица 5 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта: имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки³

Наименование Объекта оценки	Трансформаторная подстанция	
	Адрес Объекта оценки	Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Сосновый Бор, д.1
Кадастровый №	13:24:0110099:548	
Литер по плану	И	
Год постройки	1958	
Группа капитальности	III	
Число этажей	1	
Вид внутренней отделки	простая	
Площадь застройки, кв.м.	37,6	
Высота, м.	3,8	
Объем, куб.м.	143	
Площадь общая, кв.м.	24,9	
Основная площадь, кв.м.	24,9	
Вспомогательная площадь, кв.м.	0	
Износ по техническому паспорту, %	37	
Состояние здания	На основании визуального осмотра помещение в текущем состоянии пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет местами дефекты	

³ Исключая информацию, технический паспорт и визуальный осмотр

	отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, местами повреждения окрасочного слоя).
План/эскиз/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Есть (см. приложение к Отчету об оценке).
Наилучшее и наиболее эффективное использование	В качестве трансформаторной подстанции
Информация о текущем использовании Объекта оценки	На момент проведения оценки объект используется по прямому назначению
Благоустройство территории	Территория благоустроена: асфальтовое покрытие
Балансовая стоимость, руб. ⁴	115488,8
Износ, руб.	115488,8
Техническое описание объекта оценки	
Фундамент	Ленточный бутовый (мелкие трещины в цоколе)
Материал стен	кирпичные (выветривание швов, ослабление кирпичной кладки)
Перекрытия	Железобетонные плиты (состояние удовлетворительное)
Кровля	Мягкая рулонная, металлическая (состояние удовлетворительное)
Полы	Бетонные (местами сколы)
Материал дверей	Деревянные обшиты металлом (состояние удовлетворительное)
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка (волосные трещины и сколы штукатурки, местами повреждения окрасочного слоя)
Коммуникации	электроосвещение (состояние удовлетворительное)
Прочие работы	Отмостка (мелкие трещины)

От ТП-МК1507 осуществляется электроснабжение: котельной, административных корпусов в количестве 3шт, прачечной, столовой, здания спального корпуса №1 и №2.

От ТП-МК1507 отходят четыре ЛЭП-0,4 кВ.

Тип ТП-МК1507-3ТП

Оборудование ТП:

Главный рубильник – РПС-4 – 400А, рубильник №1 – РПС-2-250А, рубильник №2-РПС-2-250А, рубильник №3 – РПС-2-250А, рубильник №4-РПС-2-250А

Установлен трансформатор марки – ТМ, мощность – 250 кВА, год выпуска – 1978г.

Установлен трансформатор марки – ТМ, мощность – 160 кВА, год выпуска – 1978г.

Установлены предохранители 10 кВ: тип – ПКТ-10, номинальный ток – 31,5 А

Установлены предохранители 0,4 кВ

Главный рубильник РПС-4 – 400А

Рубильник №1 – РПС-2-250А

Рубильник №2 – РПС-2-250А

Рубильник №3 – РПС-2-250А

Рубильник №4 – РПС-2-250А

Оборудование в дальнейших расчетах не участвует.

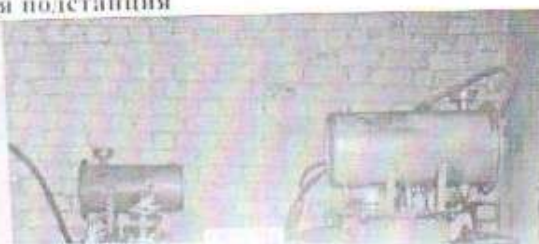
⁴ Источник информации: Письмо ГБУЗ Республики Мордовия «КДС «Сосновый бор» №2319 от 09.08.2019г.

Фотоматериал прилагается.

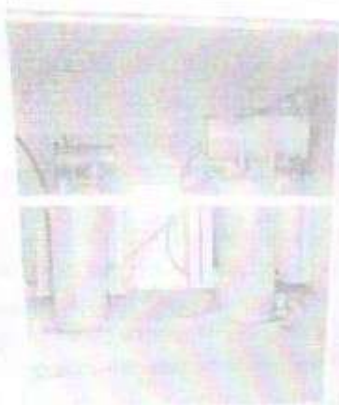
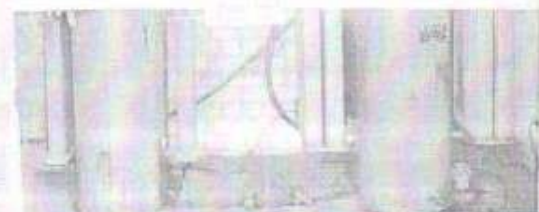
Трансформаторная подстанция



Общий вид



помещение



помещение



помещение

АНАЛИЗ ИЗНОСА

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В теории оценки принято выделять три вида износа:

- физический износ;
- функциональное (моральное) устаревание;
- внешнее устаревание;

Физический износ, функциональное и внешнее устаревание дают совокупный износ объекта:

$$I_{\text{сов.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) * (1 - I_{\text{функц.}}) * (1 - I_{\text{вн.}})$$

Физический износ

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, ржавлении, гниении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым.

Расчет физического износа объекта оценки

В данном Отчете использовался метод срока жизни расчета физического износа. В рамках данного метода физический износ определяется по формуле: $I = ЭВ / (ЭВ + ОСЖ)$

где, $ЭВ$ - эффективный возраст объекта, $ОСЖ$ - оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости. В рамках данной оценки в качестве эффективного возраста был принят хронологический срок жизни объекта недвижимости.

Физический износ объекта недвижимости

Таблица 6

Наименование объекта недвижимости	Год постройки	Хронологический возраст объекта	Нормативный срок службы ⁵	Физический износ объекта
Трансформаторная подстанция	1958	61	120	51%

Функциональное устаревание.

Функциональное (моральное) устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом недвижимости, созданным для таких же целей.

Обычно устаревание вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер помещений, стиль, качество коммуникаций, отделки и т.д.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае устаревание считается неустранимым. Функциональное устаревание проявляется в несоответствии свойств объекта современным требованиям рынка. В связи с тем, что оцениваемый объект не утратил технологического соответствия, значение функционального износа определено оценщиками равным нулю.

Внешнее устаревание.

Внешний (экономический) износ – потеря стоимости, обусловленное влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

На дату оценки внешние факторы не оказывают негативного влияния на состояние представленного к оценке имущества, а так же учитывая востребованность, специфику и местоположение объекта оценки внешний износ принят в размере 0%.

Сведения об имущественных правах.

Учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату. Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и, возможно, владения) на определенный период времени.

Временный характер пользования арендуемым объектом недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием на:

- календарную дату (например, до 1 марта 2020 года);
- истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами;
- событие, которое должно неизбежно наступить (например, начало навигации или сезона).

⁵ Источник информации: Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР (утв. постановлением СМ СССР от 22 октября 1980 г. № 1072)

⁶ Ст. 606 ГК.

⁷ Ст. 190 ГК РФ.

Срок может быть и неопределенным. В этом случае договор аренды действует до момента, пока одна из сторон не откажется от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым по истечении срока в 3 месяца с момента получения отказа контрагентом. Договором может быть предусмотрен и больший срок для предупреждения о прекращении договора аренды⁸.

Арендная плата – это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п. 1 ст. 614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Таблица 7. Имущественные права

Объект права:	Трансформаторная подстанция общей площадью 24,9 кв.м.
Адрес объекта:	Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Сосновый Бор, д.1
Вид права:	Оперативное управление
Субъект (субъекты) права:	ГБУЗ Республики Мордовия «КДС «Сосновый бор»
Документы, устанавливающие право собственности:	свидетельство о государственной регистрации права 13ГА 835173 дата выдачи 31.12.2013г.
Документы-основания:	Договор о закреплении государственного имущества на праве оперативного управления от 22.01.1996г. Акт приема-передачи имущества от 28.08.2003 №03/24

Обременения, связанные с объектом оценки

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Исходя из информации заказчика для объекта недвижимого имущества не установлены ограничения использования в силу расположения земельного участка вне границ зон с особыми условиями использования территорий - охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохраных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Оцениваемые права на объект полностью соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Величина спроса и предложения на объекты недвижимости, как правило, зависит от локального месторасположения и определяется уровнем отделки объекта.

Иными факторами, влияющими на ликвидность оцениваемого имущества, являются:

- Эластичность спроса на данный вид имущества. Тип спроса на оцениваемое имущество – эластичный, т.е. изменение величины спроса не требует изменение цены товара.

- Состояние имущества. Фактор, оказывающий существенное влияние на ликвидность оцениваемого имущества. Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии, может использоваться в соответствии с функциональным назначением.

- На ликвидность нежилого помещения влияет расположение объекта. Объект находящийся на оживленных улицах города или внутри крупного микрорайона с хорошей транспортной доступностью обладает большей ликвидностью. Объект оценки находится в районном

⁸ П. 2 ст. 610 ГК.

центре. Подъездные пути с асфальтовым покрытием в удовлетворительном состоянии, на участке отсутствуют сети электроснабжения.

На ликвидность нежилого помещения влияет площадь объекта. Нежилые помещения площадью до 200 кв. м, пользуются большим спросом.

В связи с отсутствием, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации нежилых помещений, реальным способом определения ликвидности оцениваемого имущества послужили консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией объектов недвижимости на рынке. По данным организаций, занимающихся операциями с недвижимостью в нашем регионе (ООО «Форекс-групп девелопмент», тел. 8(8342) 24-21-95, моб. 30-06-36; Агентство недвижимости «НовоеёлоВ» 8(8342) 47-90-50) самыми ликвидными являются помещения до 200 кв.м., расположенные в областном центре, спрос на них всегда высок, и продаются они хорошо, если цена не завышена. Установлено, что примерный срок реализации оцениваемого имущества составит от 6 до 12-ти месяцев.

Таблица 8

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-6	6-12	12-24	более 24

На основании вышесказанного, ликвидность оцениваемого объекта - средняя, согласно табл.8, конкретное значение срока реализации принято 9 месяцев

11.3. Описание социально-экономического положения России и Республики Мордовия

Общая характеристика Республики Мордовия

Административный центр: г. Саранск

Население: 808,9 тыс. человек

Площадь: 26,1 тыс. км²

Общая информация. Республика Мордовия субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. На севере граничит с Нижегородской, на востоке – с Ульяновской, на юге – с Пензенской, на западе – с Рязанской областями, на северо-востоке – с Чувашской Республикой.

Географическое положение. Республика Мордовия находится в центре Восточно-Европейской равнины, в бассейне р. Волги.

Территориальное деление. На 1 января 2016 года в республике насчитывается 22 муниципальных района (в которых 17 городских и 354 сельских поселений), 1 городская округ, 7 городов (Саранск, Рузаевка, Ковылкино, Краснослободск, Ардатов, Темников, Инсар).

Расстояние от административного центра до Москвы: 642 км.

Наиболее крупные города: Саранск, Рузаевка, Ковылкино, Краснослободск, Ардатов.

Климат. Республика Мордовия находится в зоне с умеренно континентальным климатом. Средняя многолетняя температура воздуха в январе составляет -8°C, в июле +21,2°C.

Основные природные ресурсы. Среди природных ископаемых наибольшее значение имеют запасы строительных материалов. Республика располагает крупнейшими месторождениями мергелево-меловых пород и опоки, которые используются для производства высококачественного цемента (разведанные запасы превышают 360 млн. м³). Открыто крупное месторождение диатомитового сырья (общие запасы оцениваются в 7 млн. м³). Имеются запасы строительных песков, глин, мореного дуба, торфа (500 разведанных месторождений торфа общей площадью 9,2 тыс. га с запасами 28,7 млн. т.). Площадь земель лесного фонда составляет 28,7% территории республики (749,6 тыс. га), в том числе площадь защитных лесов – 277,2 тыс. га, площадь эксплуатационных лесов – 472,4 тыс. га. На территории республики имеются 3 месторождения подземных сульфатно-хлоридных минеральных вод.

Население. Численность населения Республики Мордовия на 2015 год составила 808,9 тыс. человек. Плотность населения – 30,96 чел./км² (2015). Городское население – 61,22% (2015).

Промышленность. Основными отраслями промышленности Мордовии являются машиностроение и металлообработка. Также развиты чугунолитейное производство, химическая и нефтехимическая промышленность, легкая и пищевая промышленность. Энергетика основана на использовании тепловых электростанций. Доля инновационной продукции в общем объеме отгруженной продукции – 17,6%. Ведущие промышленные предприятия Мордовии входят в число лучших предприятий Приволжского федерального округа и России, тесно сотрудничают с зарубежными партнерами. Так, развиваются совместные проекты предприятий республики с телекоммуникационными компаниями Alcatel и Nokia, функционирует Саранский филиал

пищеваренной корпорации «САН ИнБев», филиал группы компаний Danone-Юнимидк «Молочный комбинат «Саранский». Ведущие предприятия энергетики – филиал ОАО «МРСК Волги» – «Мордовэнерго», Мордовский филиал ОАО «ГЭК-6» (Саранская ТЭЦ-2). Производство электроэнергии осуществляется ТЭЦ-2 и ООО «Энергомаш» в г. Саранске, Ромодановской ТЭЦ-4.

Машиностроение. Доля отрасли в общем объеме промышленного производства республики составляет 32,2 процента. Основные составляющие: производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования, производство машин и оборудования.

Крупные предприятия: ОАО «Русхиммаш», ОАО «Сарэкс», ОАО «Электровыпрямитель», ОАО «Орбита», ГУП РМ «Линема» и др.

Промышленность строительных материалов. Доля промышленности строительных материалов в общем объеме промышленного производства республики составляет 17,3 процента. Предприятия выпускают широкую номенклатуру строительных материалов: цемент, сухие строительные смеси, кирпич и другие стеновые материалы, сборные бетонные и железобетонные изделия, изделия деревообработки, шифер, асбестоцементные трубы, кровельные, теплоизоляционные и отделочные материалы. Среди предприятий наиболее значимыми являются ОАО «Мордовцемент», ОАО «Лато».

Химическая промышленность. Доля отрасли в промышленном производстве составляет 1,7 процента. Химическая промышленность представлена ОАО «Биохимик», выпускающим более 100 наименований лекарственных препаратов, используемых в медицине.

Нефтехимическая промышленность. Доля отрасли в промышленном производстве составляет 2,9 процента. Нефтехимическая промышленность представлена ОАО «Саранский завод «Резинотехника», выпускающим около 15 тысяч наименований резинотехнических изделий, используемых в автомобилестроении.

Пищевая промышленность. Доля отрасли в промышленном производстве составляет 29,4 процента. Пищевая промышленность представлена 5 мясоперерабатывающими предприятиями, 14 организациями молочной промышленности, 2 кондитерскими фабриками, 2 ликероводочными предприятиями, предприятиями спиртовой промышленности, сахарным и консервным заводами, пищеваренной компанией, комбинатом макаронных изделий.

Транспорт и связь. Протяженность автомобильных дорог составляет 5,7 тыс. км. Основные автомагистрали: М5 «Урал», IP 178 «Саранск – Сурское – Ульяновск», IP 158 «Нижегород – Арзамас – Саранск», Саранск – Чебоксары.

Эксплуатационная длина железнодорожных путей – 550 км. Республика имеет железнодорожное сообщение со всеми регионами России. Город Рузаевка – крупная узловая железнодорожная станция Куйбышевской железной дороги. В столице Мордовии расположен аэропорт, способный принимать самолеты грузоподъемностью до 100 тонн.

По территории республики проходят 6 магистральных газопроводов (с месторождений в северной части Западной Сибири), а также газопровод «Саратов – Горький». Территория республики полностью газифицирована.

Республика имеет полный охват территории цифровым телевизионным вещанием, сетью Интернет, современными видами связи и информационных услуг¹⁰.

Социально-экономическое положение России¹⁰

	Июнь 2019 г.	В % к		1 полу годие 2019 г. в % к 1 полу- годию 2018 г.	Справочно		
		июню 2018 г.	маю 2019 г.		июнь 2018 г. в % к 2017 г.	июль 2018 г.	1 полу- годие 2018 г. в % к 1 полу- годию 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1 ¹¹			100,5 ¹²			101,9 ¹³
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической		101,9	104,4	101,2	102,6	102,1	103,7
Индекс промышленного производства ¹⁴		103,3	102,3	102,6	102,2	99,8	103,0
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	330,8	101,1	103,5 ¹⁵	101,2	100,8	103,4	102,0
Грузооборот транспорта, млрд т·км в том числе ¹⁶ железнодорожного	454,5	100,3	95,1	101,7	102,1	95,8	103,0
	205,8	98,7	91,6	102,0	103,2	95,5	104,5

¹⁰ Источник информации: <http://ru.wikipedia.org/wiki/Мордовия>

¹¹ <http://economy.gov.ru>

Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	145,0	96,5	101,1	99,6	101,9	103,5	99,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2731,1	101,4	101,6	101,7	101,4	101,6	102,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	824,8	96,5	99,0	98,8	102,7	101,5	101,4
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	51,4 ¹⁾	88,8 ²⁾	89,2 ³⁾	97,5 ⁴⁾	120,9 ⁵⁾	101,6 ⁶⁾	122,9 ⁷⁾
в том числе:							
экспорт товаров	31,6	86,5	88,6	97,5	129,3	101,4	127,2
импорт товаров	19,8	92,6	90,1	97,5	108,7	101,8	116,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1 ⁸⁾			100,5 ⁹⁾			103,8 ⁵⁾
индекс потребительских цен		104,7	100,0	105,1	102,3	100,5	107,3
Индекс цен производителей		104,1	99,4	108,9	116,1	103,4	108,5
Реальные располагаемые				98,7			101,3 ¹⁰⁾
Среднемесячная численность занятых работников организаций:							
зарплата	49840 ¹¹⁾	107,1 ¹²⁾	104,0 ¹³⁾	107,0 ¹⁴⁾	109,7	104,1	111,2
реальная		102,3 ¹²⁾	104,0 ¹³⁾	101,8 ¹⁴⁾	107,2	103,6	108,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	94,1	98,0	94,3	91,8	98,2	91,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	105,7	96,1	102,9	80,5	96,6	86,4

1) Данные за I квартал 2019 г. (первая оценка)

2) I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 года

3) I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 года

4) По видам деятельности: Добыча полезных ископаемых, Обрабатывающие производства, Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха, Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений

5) Данные за май 2019 года

6) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах

7) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах

8) Январь-май 2019 г. и январь-май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах

9) Данные за I квартал 2019 года

10) Оценка показателя за указанный период рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденные приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 г. измененными от 20.11.2018)

11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. и размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 185-ФЗ

12) Предварительная оценка

Производство ВВП. Объем ВВП России за I квартал 2019 г. составил в текущих ценах 24487,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2018 г. составил 100,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2019 г. по отношению к ценам I квартала 2018 г. составил 108,5%

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в I полугодии 2019 г. - 101,2%.

Индекс промышленного производства в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в I полугодии 2019 г. - 102,6%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 71,6%, в I полугодии 2019 г. - 79,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 330,8 млрд рублей, в I полугодии 2019 г. - 1645,9 млрд рублей.

Растениеводство. Под урожай 2019г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 46,8 млн гектаров, подсолнечник - на 8,5 млн, сахарная свекла - на 1,1 млн, картофель - на 1,3 млн, овощи - на 0,5 млн гектаров.

Площади зерновых и зернобобовых культур увеличились по сравнению с посевами под урожай 2018 года на 0,3 млн гектаров (на 0,6%), пшеницы - на 0,8 млн гектаров (на 3,0%). Увеличились также площади подсолнечника - на 399 тыс. гектаров (на 4,9%), сахарной свеклы - на 19 тыс. гектаров (на 1,6%). Площади картофеля и овощей сократились на 44 тыс. гектаров (на 3,4%) и на 1 тыс. гектаров (на 0,1%) соответственно

Животноводство. На конец июня 2019 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,2 млн голов (на 0,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,1 млн (на 0,4% меньше).

...ей - 25,5 млн (на 4,3% больше), овец и коз - 25,3 млн (на 4,2% меньше), птицы - 563,0 млн голов (на 1,6% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 41,9% поголовья крупного рогатого скота, 11,5% свиней, 45,5% овец и коз (на конец июня 2018 г. - соответственно 42,2%, 12,8%, 45,6%).

В сельскохозяйственных организациях на конец июня 2019 г. по сравнению с соответствующей датой 2018 г. сократилось поголовье крупного рогатого скота на 1,4%, коров - на 1,4%, овец и коз - на 5,9%, свиньи - на 1,7%, поголовье свиней выросло на 6,2%.

В I полугодии 2019 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 6,8 млн тонн, молока - 15,3 млн тонн, яиц - 22,3 млрд штук.

В сельскохозяйственных организациях в июне 2019 г. по сравнению с июнем 2018 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 1,2% (в июне 2018 г. по сравнению с июнем 2017 г. - на 3,5%), молока - на 2,3% (на 3,3%), производство яиц сократилось на 1,9% (увеличилось на 2,1%).

В сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) надой молока на 1 корову в I полугодии 2019 г. составили 3250 килограммов против 3090 килограммов в I полугодии 2018 г., яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) - 154 штуки яиц против 153 штук год назад.

В I полугодии 2019 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства крупного рогатого скота и свиней на убой по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Реализация продукции. В I полугодии 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных продуктов животноводства.

За этот период реализовано по всем каналам 15,8 млн тонн зерна, 5,6 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 8,1 млн тонн молока, 16,0 млрд штук яиц.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2019 г. составил 802,0 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2019 г. - 3542,8 млрд рублей, или 100,1%.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в I полугодии 2019 г. зданий 94,5% составляют здания жилого назначения.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальных застройщиками жилых домах составила 15,6 млн кв. метров, или 52,0% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2019 года.

Оборот розничной торговли в июне 2019 г. составил 2731,1 млрд рублей, или 101,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2019 г. - 15687,6 млрд рублей, или 101,7%.

Оборот оптовой торговли. В июне 2019 г. оборот оптовой торговли составил 6781,3 млрд рублей, или 97,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 36,0% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в мае 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,4 млрд долл. ларов США (3329,2 млрд рублей), в том числе экспорт - 31,6 млрд долларов (2047,8 млрд рублей), импорт - 19,8 млрд долларов (1281,4 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в мае 2019 г. сложилось положительное, 11,8 млрд долларов (в мае 2018 г. - положительное, 15,2 млрд долларов).

В общем объеме импорта доля машин, оборудования и транспортных средств в мае 2019 г. составила 46,3% (в мае 2018 г. - 47,7%).

Импорт товаров, необходимых для эксплуатации транспортных средств и обеспечения жизнедеятельности экипажей, осуществляющих международные рейсы, в мае 2019 г. составил 190,1 млн долларов США.

В июне 2019 г. зарегистрировано 23,1 тыс. организаций (в июне 2018 г. - 26,5 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 77,3 тыс. (в июне 2018 г. - 44,3 тыс. организаций).

В июне 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,6%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июне 2019 г. составил 100,2%, с начала года - 102,1% (в июне 2018 г. - 100,3%, с начала года - 101,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в июне 2019 г. составила 16064,4 рубля и за месяц не изменилась (с начала года выросла на 2,2%)

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в июне 2019 г. составила 4367,0 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,2% (с начала года - на 9,4%).

Во II квартале 2019 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 101,5% и 100,5%. На первичном рынке жилья цены выросли от 0,4% на квартиры улучшенного качества до 6,2% на элитные квартиры.

На вторичном рынке повышение цен на квартиры улучшенного качества и квартиры среднего качества (типовые) составило 0,6%. Вместе с тем на 0,1% подешевели квартиры низкого качества, на 0,5% - элитные квартиры.

Индекс цен производителей промышленных товаров¹⁾ в июне 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 98,3%, в обрабатывающих производствах - 100,0%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В июне 2019 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 98,1%, в том числе в растениеводстве - 97,5%, в животноводстве - 98,4%

В I полугодии 2019 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 28398,9 млрд рублей и увеличился на 4,6% по сравнению с I полугодием 2018 года.

Денежные расходы населения в I полугодии 2019 г. составили 27834,3 млрд рублей и увеличились на 6,0% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 23690,9 млрд рублей, что на 6,1% больше, чем в I полугодии 2018 года. За этот период сбережения населения составили 564,6 млрд рублей и уменьшились на 37,1% по сравнению с I полугодием 2018 года.

Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 0,5%, в I полугодии 2019 г. по сравнению с I полугодием 2018 г. снизились на 0,4%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2019 г., по оценке, составила 49840 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,1%, в I полугодии 2019 г. - на 7,0%.

Пенсии. В июне 2019 г. средний размер назначенных пенсий составил 14168 рублей и по сравнению с июнем 2018 г. увеличился на 6,2%.

По итогам обследования в июне 2019 г. численность рабочей силы составила 75,3 млн человек, или 51% от общей численности населения страны, в их числе 72,0 млн человек были заняты в экономике и 3,3 млн человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю июня 2019 г., уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 59,4%.

Безработица. В июне 2019 г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,3 млн человек в возрасте 15 лет и старше, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы в июне 2019 г. составил 4,4% (без исключения сезонного фактора), как для населения в возрасте 15 лет и старше, так и для населения в возрасте 15-72 лет.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2019 г. составила 146,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 64,9 тыс. человек, или на 0,04% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 77,8 тыс. человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 64,0% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-мае 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 83 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 60 субъектах).

В целом по стране в январе-мае 2019 г. число умерших превысило число родившихся в 1,3 раза (в январе-мае 2018 г. - в 1,2 раза), в 39 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,2 раза.

Естественный прирост населения в январе-мае 2019 г., как и в январе-мае 2018 г., зафиксирован в 16 субъектах Российской Федерации

Социально-экономическое положение Республики Мордовия¹¹

Социально-экономическая ситуация в Республике Мордовия в январе-июне 2019 года характеризовалась положительной динамикой промышленного и сельскохозяйственного производства, оборота розничной торговли, платных услуг населению, жилищного строительства, реальной и номинальной начисленной заработной платы, стабильной ситуацией на рынке труда.

Индекс промышленного производства составил 103,2 процента.

Отгружено товаров, выполнено работ и услуг по промышленным видам экономической деятельности по полному кругу предприятий на сумму 107 млрд. рублей – 116,8% к январю-июлю 2018 года в действующих ценах.

Обеспечен рост объемов отгруженной продукции в металлургическом производстве – в 3,2 раза, в производстве прочих готовых изделий – в 2,2 раза, в производстве прочих транспортных средств и оборудования – 160,2%, в производстве бумаги и бумажных изделий – 137,8%, в производстве напитков – 139,7%, в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – 121,7%, в производстве прочей неметаллической минеральной продукции – 119,6%, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 120,2%, в производстве пищевых продуктов – 106,8%, в обработке древесины и производстве изделий из дерева – 107,6 процента, в производстве резиновых и пластмассовых изделий – 100,2 процента.

Крупными и средними промышленными предприятиями отгружено продукции на сумму 89,4 млрд. рублей с ростом 109,3% к соответствующему периоду прошлого года, в том числе в обрабатывающих производствах – 83 млрд. рублей – 111 процентов.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за I квартал 2019 года составил 5,9 млрд. рублей.

Объем валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств в январе-июне 2019 года составил 20,5 млрд. рублей – 102,8% к январю-июню 2018 года.

В хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 158,8 тыс. тонн – 101,4%, молока – 230,9 тыс. тонн – 103,5%, яиц – 753,9 млн. штук – 98,5% к соответствующему периоду 2018 года.

Строительными организациями республики выполнены работы по виду деятельности «Строительство» на сумму 5290,9 млн. рублей.

Предприятиями и организациями всех форм собственности, а также индивидуальными застройщиками введено 163,9 тыс. кв. м общей площади жилых домов (115,5% к январю-июню 2018 года).

Оборот розничной торговли составил 48,1 млрд. рублей – 104,1% к январю-июню 2018 года. Оборот розничной торговли на душу населения в январе-июне 2019г. составил 60 434,4 рубля.

Объем платных услуг составил 13818,2 млн. рублей или 100% к январю-июню 2018 года.

Преобладающую долю в структуре платных услуг населению занимают жилищно-коммунальные, телекоммуникационные и транспортные услуги. Их совокупный удельный вес составляет 71,7% общего объема.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-мае 2019 года составила 26982,7 рубля с темпом роста к январю-маю 2018 года 105,8 процента. Реальная заработная плата составила 101,5 процента.

Денежные доходы в расчете на душу населения в I квартале 2019 года составили 18 006,9 рубля с темпом роста к предыдущему году 104,7 процента.

Сводный индекс потребительских цен за январь-июнь 2019 года составил 104,2%, в том числе на товары 104,3%, на услуги – 104,1 процента.

Численность официально зарегистрированных безработных по состоянию на 24 июля 2019 года составила 3,7 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,9 процента.

Вывод относительно влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимого имущества, тенденции рынка: учитывая экономическую ситуацию в стране, а также неоднозначность рыночной конъюнктуры, оценку невозможно сделать какой-либо точный прогноз относительно перспектив сохранения ликвидности объектов оценки. По мнению оценщика, оптимистический сценарий развития ситуации в экономике позволит объекту оценки, как минимум, сохранить существующий в настоящее время уровень ликвидности. Однако в случае ухудшения макроэкономической ситуации в стране, ликвидность объекта оценки может снизиться. Возможная реализация объекта оценки потребует адекватных маркетинговых усилий, а также достаточных для соответствующей рыночной ситуации времени экспозиции и/или дисконта.

¹¹ http://mireco.e-mordovia.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=495&Itemid=477

11.4. Анализ рынка объекта оценки и внешних факторов, влияющих на его стоимость.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Оцениваемые помещения относятся к нежилой недвижимости – трансформаторная подстанция.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости (здания)

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 299 «в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов»:

На стоимость аренды помещения оказывают влияние следующие факторы, которые необходимо учитывать:

1. местоположение;
2. общая площадь объекта;
3. параметры (площади, размеры, высота) и планировки помещений;
4. состояние помещения и здания, в котором оно находится;
5. тип здания;
6. имеющиеся коммуникации (телекоммуникации, водоснабжение, электричество и т. д.);
7. обеспеченность ресурсами (ограничения по электрической мощности, потребляемой тепловой энергии, воды и пр.);
8. вид нежилого помещения (офис, склад, магазин, кафе и др.);
9. характер расположения помещений (автономно или в составе бизнес-центра, торгового комплекса, промышленной зоны и т. п.);

Кроме перечисленных выше позиций на стоимость аренды помещения могут оказывать влияние и другие факторы, такие как год постройки или последней реконструкции здания, в котором находится помещение. Немалую роль играют внешний вид и состояние соседних зданий и домов, качество предоставляемых арендаторам услуг, ответственность или, напротив, наличие проблем с транспортной доступностью в пиковые часы, связанных с пробками на дорогах и множество прочих условий.

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки (треб. п. 83 ФСО №

Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Внешние условия, в которых придется развиваться российской экономике в 2019 году, нельзя считать благоприятными.

Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Особенно большую тревогу вызывает торговая война между США и Китаем.

Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой – сообщения о росте добычи нефти в России, США и Саудовской Аравии мгновенно изменили биржевые котировки в сторону снижения. Многие специалисты считают, что понижение цены нефти с уровня 55 долларов за баррель должно стать поводом для беспокойства.

Огромное негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменить. Если США продолжат вводить новые санкции дважды в год, цена доллара к концу 2019 года может повыситься, по оценке компании «ФинИст» до 80 рублей, а евро – до 90.

Внутренние условия также будут очень непростыми. В 2019 в России начали проводиться структурные преобразования. По заявлению премьера Д. Медведева, в 2019 году российская экономика станет приспосабливаться к принятым правительством структурным решениям. Вследствие этого произойдет замедление экономического роста. Но в перспективе он ускорится и должен опередить общемировой рост. В Кабинете министров надеются, что благодаря введению в действие принятых решений, в 2019 году будет полностью восстановлена финансовая защита российского бюджета от внешних шоков.

Работающие в крупных агентствах и институтах России аналитики заявляют, что в 2019 отечественная экономика будет стабильной и устойчивой, а система ее функционирования – надежной. Однако значительного роста ВВП ожидать не следует.

Информация о социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Средние денежные доходы на душу населения повысились на 4% по сравнению с предыдущим годом – 29 001 рублей в месяц в 2018 и 29 920 рублей в 2019 году, соответственно.

Средняя заработная плата составила 45 000 рублей, что больше на 5,6%, чем показатели аналогичного периода предыдущего года.

Совокупная просроченная задолженность по заработной плате (без учета субъектов малого предпринимательства) на 1 апреля 2019 года составила 2920 миллионов рублей, что выше мартовских показателей на 364 миллиона, 34,1% долга сформировалось еще в 2018 году, остальное – в 2019.

Из-за несвоевременного поступления бюджетных средств образовалось 3,6% от общего долга, остальное – из-за нехватки собственных средств предприятий.

Безработица

51% населения страны способны к выполнению работы (75 миллионов человек), 44,6% из них заняты в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства (31,9 миллиона человек). Еще 1,3 миллиона работают в этих компаниях на условиях совместительства.

В марте текущего года, по предварительным данным выборочного исследования, выяснилось, что около 4,7% населения (3,5 миллиона человек), способных к работе, квалифицировались как безработные. Зарегистрировались в службе занятости только 0,8 миллионов человек.

В первые три месяца 2018 года численность безработных была выше: 3918, 3808, 3808 человек к 3667, 3665, 3518 в 2019 году.

Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Экологические факторы, серьезным образом влияющие на стоимость, отсутствуют.

Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Стоимость объекта во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений аренды объектов недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Традиционно, ведя речь о недвижимости, принято делить ее на два больших сектора: коммерческая недвижимость и недвижимость жилая. К жилой недвижимости относятся квартиры

¹² Источник информации: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/materials/

первичное и вторичное жилье), частные дома и коттеджи (таунхаусы). К коммерческой недвижимости относят офисные помещения, складские помещения, помещения для торговли и гостиничные помещения. Зачастую поведения цен на этих рынках не совпадает, ввиду соотношения факторов, влияющих на цены в этих сегментах рынка.

Лидирующую позицию на рынке нежилой недвижимости занимает торговый сегмент, поскольку экономика стала потребительской и такой на ближайшее время останется. Рынок офисной недвижимости в Республике Мордовия принадлежит к динамично развивающемуся сектору рынка жилой недвижимости, однако в общей структуре спроса на нежилые помещения рынок офисных помещений занимает первую позицию.

Известный факт: в течение последних четырех лет девелоперов мало интересовали населенные пункты с численностью населения менее 500 тыс. чел., так как рынки более крупных городов оставались далеки от насыщения. В результате во многих небольших российских городах, одним из которых является Саранск, качественные объекты офисной недвижимости представлены пока только в виде проектов. При этом в существующих административных зданиях, используемых в настоящее время как офисные центры, достаточно проблематично снять помещение более 50 кв.м. Заполняемость в этих объектах стремится к 100%, и свободными остаются, как правило, 1-2 помещения, площадь которых не превышает 20 кв.м.

Стоимость, как аренды, так и купли-продажи одного кв.м. нежилого помещения зависит от классности помещения, выраженной в совокупности ценообразующих факторов, различных для каждого сегмента рынка:

Ценообразующие факторы для складских помещений

- месторасположение;
- транспортная доступность;
- расположение (отдельно стоящее, пристроенное, встроенное);
- конструктивно-планировочные решения;
- вид отделки;
- состояние помещения;
- наличие инженерных систем и других улучшений;

В настоящее время рынок нежилой недвижимости в Республике Мордовия представлен в основном первыми этажами жилых зданий, переведенных в нежилой фонд, в зданиях бывших НИИ.

Для получения диапазона рыночной стоимости и арендной платы недвижимости, расположенной в г.о. Саранск оценщиками проведен анализ рынка предложения и аренды недвижимости по состоянию на 2018-2019г., так как информация о реальных сделках купли-продажи и аренды недвижимости отсутствует.

Продажа нежилых помещений

Диапазон цен складывается в зависимости от местоположения, транспортной доступности, этажности, конструктивно-планировочных решений, качества отделки, технического состояния, наличия коммуникаций, парковки и других улучшений, без учета операционных расходов. Фактор местоположения является основным ценообразующим фактором.

Офисные помещения

Стоимость предложения 1 кв.м. административно-офисных зданий в центре г. Саранска находится в диапазоне от 19774 до 65979 руб. без НДС. Стоимость предложения 1 кв.м. административно-офисных зданий в районах г. Саранска находится в диапазоне от 28467 до 59642 руб. без НДС. Стоимость предложения 1 кв.м. административно-офисных зданий в промышленной зоне г. Саранска находится в диапазоне от 19455 до 37261 руб. без НДС. Стоимость предложения 1 кв.м. административно-офисных зданий в районах Республики Мордовия находится в диапазоне от 3000 до 10000 руб. без НДС.

Стоимость предложения 1 кв.м. встроенных офисных помещений в центре г.Саранска, расположенных на первых этажах, находится в диапазоне от 42208 до 93333 руб. без НДС. Стоимость предложения 1 кв.м. встроенных офисных помещений в центре г.Саранска, расположенных на средних и цокольных этажах, находится в диапазоне от 35000 до 54348 руб. без НДС. Стоимость предложения 1 кв.м. встроенных офисных помещений в районах г.Саранска, расположенных на первых этажах, находится в диапазоне от 51376 до 75000 руб. без НДС. На момент проведения анализа предложения по продаже встроенных офисных помещений в районах г.Саранска, расположенных на средних этажах, выявлено одно предложение - по стоимости 43750 рублей за 1 кв.м. без НДС. Стоимость предложения 1 кв.м. встроенных офисных помещений в промышленной зоне г.Саранска, расположенных на первых этажах, находится в диапазоне от 17000 до 30000 руб. без НДС. Стоимость предложения 1 кв.м. встроенных офисных помещений в промышленной зоне

г. Саранска, расположенных на средних этажах, находится в диапазоне от 21000 до 35714 руб. без НДС.

Торговые помещения

Стоимость купли-продажи 1 кв.м. торговых помещений имеет значительные колебания. Так стоимость 1 кв.м. в центре г. Саранска находится в диапазоне от 60000 до 120000 руб. без НДС, а стоимость купли-продажи 1 кв.м. торговых помещений в других районах города находится в диапазоне от 50000 до 63000 руб. без НДС. В районах Республики Мордовия колебание цен составляет от 10000 до 40000 тысяч руб. без НДС.

Складские/производственные помещения

Стоимость предложения купли-продажи 1 кв.м. производственно - складских помещений в центре г. Саранска находится в диапазоне от 11000 до 27500 руб. за 1 кв. м без НДС, в районах г. Саранска и диапазоне от 9462 до 31068 руб. за 1 кв.м, без НДС, в промышленной зоне г. Саранска в диапазоне от 2861 до 18000 руб. за 1 кв.м, без НДС.

Аренда нежилых помещений

Диапазон цен на арендные ставки складывается в зависимости от местоположения, транспортной доступности, этажности, конструктивно-планировочных решений, качества отделки, технического состояния, наличия коммуникаций, парковки и других улучшений.

Офисные помещения

Стоимость предложения аренды 1 кв.м. офисных помещений в центре г. Саранска, расположенных на первых этажах, находится в диапазоне от 450 до 1500 руб. в месяц без НДС, на средних и цокольных этажах в диапазоне от 260 до 700 руб. в месяц без НДС.

Если рассматривать аренду в районах г. Саранска, то ставки предложения арендной платы составляют по первым этажам от 300 до 1000 рублей за 1 кв.м. в месяц без НДС, на средних и цокольных этажах от 200 до 610 руб. за 1 кв.м. без НДС.

Стоимость предложения аренды 1 кв.м. офисных помещений в промышленной зоне г. Саранска, расположенных на первых этажах, находится в диапазоне от 250 до 500 руб. в месяц без НДС, на средних этажах в диапазоне от 150 до 600 руб. в месяц без НДС.

В районных центрах Республики Мордовия колебание цен составляет от 100 до 500 руб. без НДС.

Торговые помещения

Стоимость аренды 1 кв.м. торговых помещений в самом центре г. Саранска находится в диапазоне от 660 до 1500 руб. в месяц без НДС

В районных центрах Республики Мордовия колебание цен составляет от 50 до 500 руб. без НДС.

Помещения свободного назначения (универсальные)

Стоимость аренды 1 кв.м. помещений свободного назначения (универсальные) в районах г. Саранска находится в диапазоне от 500 до 1000 руб. в месяц без НДС

Складские/производственные помещения

Стоимость предложения аренды одного квадратного метра производственно-складских помещений в центральной части г. Саранска составляет 102-350 рублей с учетом НДС, в районах г. Саранска диапазон предложения арендной платы составляет от 97 до 271 рубля за 1 кв.м. без НДС, в промышленной зоне г. Саранска от 50 до 236 руб. за 1 кв.м. без НДС.

В районах Республики Мордовия колебание цен составляет от 50 до 150 руб. без НДС.

Продажа земельных участков под коммерческое использование

Основные ценообразующие факторы для земельных участков: фактор масштаба, местоположение, уровень благоустройства. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади и пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособности спроса на объекты меньшего масштаба. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земли под жилищное строительство – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке, наличию коммуникаций

На земельном рынке Мордовии в 2018-2019 годах сохранялась тенденция роста деловой активности, расположенные в непосредственной близости к объектам недвижимости земельные участки являются наиболее привлекательными. Общее состояние земельного рынка Республике Мордовия можно характеризовать как вялотекущее, в некоторых районах с незначительным ростом.

Стоимость предложения 1 кв.м. земельных участков в центре г. Саранска находится в диапазоне от 3885 до 5321 руб. Стоимость предложения 1 кв.м. земельных участков в районах г. Саранска находится в диапазоне от 450 до 1200 руб. Стоимость предложения 1 кв.м. земельных участков в промышленной зоне г. Саранска находится в диапазоне от 375 до 1067 руб.

Стоимость предложения 1 кв.м. права краткосрочной аренды земельных участков в промышленной зоне г. Саранска находится в диапазоне от 167 до 190 руб. В остальных

районах предложения о продаже права краткосрочной аренды, за рассматриваемый период, не выявлены.

Стоимость предложения 1 кв.м. права долгосрочной аренды земельных участков в промышленной зоне г. Саранска находится в диапазоне от 1118 до 1429 руб. В остальных районах предложения о продаже права долгосрочной аренды, за рассматриваемый период, не выявлены.

12. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) является одним из наиболее важных принципов при оценке недвижимости. НЭИ — это «разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на дату проведения оценки. Другими словами, тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и который приводит к наивысшей стоимости земли¹³.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменные условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Обычно предполагается, что рыночная стоимость объекта недвижимости должна оцениваться с ориентировкой на НЭИ земельного участка, а не на его текущее использование, которое может быть неэффективным. Этот принцип является основополагающим в условиях рыночной экономики для принятия решений о будущей судьбе объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *Законодательная разрешенность*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- *Физическая осуществимость*: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- *Финансовая осуществимость*: рассмотрение того, какое физическое осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какой из финансово-осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего и наиболее эффективного использования, местоположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование по прямому.

Определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждения оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта, поэтому определялась рыночная стоимость недвижимого имущества в качестве трансформаторной подстанции.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, обоснование выбора подходов оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Всего известно три основных подхода оценки:

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

¹³ Д. Фридман и Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело, Москва, 1997г.

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

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

Вывод о применимости описанных подходов для целей настоящей оценки.

В соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 июля 2015 г. № 297, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.6 указанного выше стандарта оценки).

Оценщик пришел к выводу, что для оценки помещения приемлемым подходом является сравнительный. Сравнительный подход реализуется *методом сравнительного анализа продаж*.

Сфера применения затратного подхода относится к объектам, которые характеризуются отсутствием достаточной информации для сравнительного и доходного подходов, т.е. в условиях слабооборачиваемого и малоактивного рынка, а также нестабильности экономики. Затратный подход в большей степени учитывает объективные факторы формирования цены с точки зрения фактических затрат создания аналогичного нового объекта и фактического состояния объекта оценки. Затратный подход применяется в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует адекватного рынка или пользующихся незначительным спросом, либо объектов с незначительным износом. Затратный подход позволяет определить затраты на строительство объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. В данном случае, затратный подход не применяется.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех особенностей рынка и предпочтений покупателей, так как рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другого объекта, обладающего такой же полезностью. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на складывающуюся конъюнктуру рынка. Сравнительный подход дает более точный результат, если используются цены реальных сделок. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др. Как правило, в условиях рынка, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложений на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при свершении сделки. Недостаток данного подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и качественно оценить. Для оценки арендной платы объекта оценки данный подход применяется, так как на рынке присутствует достаточное количество аналогов аренды имущества сопоставимого с объектом оценки. Применен метод сравнения продаж.

Доходный подход к оценке арендной платы основан на представлении о том, что стоимость объекта оценки аренды зависит от величины дохода, который может быть извлечен собственником из объекта владения этим имуществом. При применении данного подхода анализируется способность объекта оценки аренды генерировать определенный доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от его последующей (возможной) продажи.

Рыночная стоимость объекта оценки арендной платы, рассчитываемая доходным подходом, основана на определении текущей стоимости будущих чистых доходов от владения этим имуществом (с учетом фактора времени).

Таким образом, рыночная ставка арендной платы как наиболее вероятная цена права пользования и владения подлежит оценке с использованием трех подходов, отражающих "точки зрения":

- типичного арендодателя (затратный подход),
- типичного арендатора (доходный подход),
- рынка (сравнительный подход).

Арендодатель назначает ставку арендной платы, намереваясь обеспечить возврат капитала и дохода на капитал, вложенный в создание объекта оценки арендной платы (если создает объект для себя) или на капитал, вложенный в приобретение его (если купил объект для использования в качестве инвестиционного капитала). Доходный подход, или метод дисконтирования денежных потоков учитывает изменение арендных ставок, эксплуатационных расходов, но поскольку в нем используются прогнозные величины, по нашему мнению он представляется не совсем надежным. Доходный подход в настоящем отчете не применяется.

13.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки имущества: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода сравнивается объект оценки с аналогичными объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке гаражей носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Расчет величины рыночной стоимости при применении сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации, имеющей отношение к процессу оценки.
2. Выбор единиц сравнения
3. Корректировка единиц сравнения по элементам сравнения с целью корректировки продажных цен объектов сравнения на отличия от объекта оценки.
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. Право собственности на имущество.
2. Условия финансирования.
3. Условия и время продажи
4. Месторасположение объекта
5. Физические характеристики

Математическую модель оценки имущества с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_{0i} = \sum_{j=1}^k W_j \times C_{0j}$$

где k – количество аналогов,

C_{0i} – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{0j} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене j -го аналога,

W_j – вклад j -го аналога в стоимость объекта оценки: $(\sum_{j=1}^k W_j = 1)$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{0i} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

где C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов;

A_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках аренды аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по аренде имущества.

При сравнительном анализе стоимости аренды объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аренды аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение об аренде имущества анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене аренды имущества, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Обзор доступных Оценщику источников информации для поиска возможных объектов аналогов и обоснование выбора источников информации.

Оценщик проанализировал доступные источники информации для поиска возможных объектов аналогов и обоснование выбора источников информации и пришел к выводу, что основными источниками информации является сайт: <https://www.avito.ru>, <https://saransk.cian.ru>. На данных сайтах размещено необходимое количество потенциальных аналогов на дату оценки.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика и адрес расположения аналога, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки.

В результате проведенного анализа выбрано 3 предложения¹⁴ по аренде, которые расценены, как достаточно показательные для определения стоимости аренды объекта оценки. В качестве аналогов во всех случаях выбирались гаражи по причине того, что именно они наиболее максимально приближены по своим характеристикам к объекту оценки.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу.

Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно. Поэтому в практической работе оценщик должен руководствоваться принципом достаточности.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

¹⁴ Кошпн интернет объявлений (скриншоты) представлены в Приложении к настоящему Отчету

В этом случае Оценщик отказывается от использования таких единиц сравнения, поскольку выбранные аналоги достаточно точно соответствуют объекту оценки, и шкала корректировок не используется и не создается.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются: месторасположение и окружение, целевое назначение, физические характеристики (типос, материал, площадь и др.), транспортная доступность, инфраструктура.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливается в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость аренды в рублях 1 кв. м общей площади помещения. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

Данная единица сравнения используется арендатором и арендодателем, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений об аренде помещений содержат показатель – цена предложения аренды в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обороту рынков аренды нежилых помещений, также содержат такой показатель как стоимость аренды 1 кв. м общей площади объектов.

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

В используемых оценщиками изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены: Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2. Оценка бизнеса: Учебник/ Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Г. Грязиновой, д.э.н., проф. М.А.Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2001— 512 с. ISBN 5-279-02013-3. Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с. — ISBN 5-7749-0045-2. Толковый словарь (Глоссарий) по оценке стоимости имущества на русском языке (великом вошли те глоссарии, которые содержатся в Международных стандартах оценки (МСО 2003) и в Европейских стандартах оценки (ЕСО 2003)). Г.И. Минерин, Н.В. Павлов, 2004 <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=191&Id=1439> ССО РОО 3-01-2005. Методическое руководство по оценке №1 (МР-1). Оценка стоимости имущества.

– Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно: подсобная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Корректировка на цену предложения (торг). Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счел необходимым внести данную корректировку, так как реальные сделки по аренде недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально завышены на «торг». Кроме того, в эту цену могут быть заложены комиссионные риэлтеров. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 8,4 до 10,2% от

даны предложения, а также по результатам проведенных исследований, опубликованных в научном издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л. А. Лейфер (Нижний Новгород, 2018 год). Учитывая все изложенные факты, а также ситуацию на рынке недвижимости региона, площадь объекта нами принята с корректировкой по рынку уступки от запрашиваемой цены аренды -9,3% среднее значение из сравнительного интервала для универсальных производственно-складских объектов.

Таблица 9

Класс объектов	Актуальный рынок	
	Базисный	Сравнительный интервал
Арендные ставки объектов	8,4%	10,2%
Производственно-складские объекты	8,7%	10,1%
Складские объекты	10,0%	11,4%
Производственно-складские объекты	11,2%	14,3%
Производственно-складские объекты	9,7%	10,4%

Корректировка на время предложения/продажи:

Данный корректировка учитывает разрыв во времени между датой оценки и датами публикаций информации о цене аналогов. За рассматриваемый период времени изменений на рынке аренды коммерческой недвижимости не произошло, корректировка не проводится.

Корректировка на имущественные права

Ввиду сопоставимы с объектом аренды корректировка не проводится.

Корректировка на местоположение и транспортную доступность

Местоположение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик - транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе города.

Ввиду сопоставимы с объектом оценки, корректировка не проводится. Аналог 2 расположен в прочих населенных пунктах, корректировка составит 1,49 (коэф.), на основании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л. А. Лейфер (Нижний Новгород, 2018 год)

Таблица 10

Типовые зоны в пределах региона	аналог				
	II	III	IV	V	
Городские центры, столицы республик, города федерального значения	1,00	1,21	1,35	1,63	2,02
Населенные пункты в ближайшей окрестности городского центра	0,83	1,00	1,12	1,35	1,67
Сателлиты и поселки городского типа с развитой инфраструктурой	0,74	0,89	1,00	1,21	1,49
Сателлиты и поселки городского типа с развитой инфраструктурой	0,65	0,74	0,83	1,00	1,24
Сельские поселения, деревни и т.п.	0,49	0,60	0,67	0,81	1,00

Корректировка на фактор масштаба (площадь)

Метод Яскевича Е.Е.

Данный метод основан на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Изложением метода приведено в статье «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)».

Интернет-страница: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc/>

Основная предпосылка расчета выражается формулой:

$$C_A/C_B = (S_A/S_B)^k$$

где C_A – удельная цена объекта «А», руб./кв.м; C_B – удельная цена объекта «Б», руб./кв.м; S_A – площадь объекта «А», кв.м;

S_B – площадь объекта «Б», кв.м;

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Анализ 1	Анализ 2	Анализ 3
1	Назначение	Здание трансформаторной подстанции	газ	газ	газ
2	Условия прод. предп.	-	предп.	предп.	предп.
3	Время прод. предп.	16.08.2019г.	26.05.2019г.	01.08.2019	29.07.2019г.
4	Права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
5	Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные
6	Адрес	Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.С.основной Бор. д.1	РМ. Рузаевский район, г.Рузаевка, ул.Паровая	РМ. Краснослободский район, с.Старое Сидорово, ул. Ленина, 85в	РМ. Рузаевский район, г.Рузаевка, ул.Петрова
7	Принадлежность местоположен.	районный центр с развитой инфраструктурой	районный центр с развитой инфраструктурой	проектируемые населенные пункты	районный центр с развитой инфраструктурой
8	Транспортная доступность	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
9	Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы	-	не включены	не включены	не включены
10	Коммуникации	освещение	освещение	освещение	освещение
11	Площадь общ. в.м.	24,9	21	66	30
12	Тип площади	ПП	газ	газ	газ
13	Наличие ППМ	нет	нет	нет	нет
14	Физическое состояние объекта	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
15	Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
16	Цена предложения, руб./мес с НДС	2 500	2 500	4 374	2 500
17	Цена предложения за 1 кв.м., руб./мес без НДС	119,05	119,05	66,27	83,33
18	Источник информации	https://www.avto.ru/uzae/vkaldagazh_1_mashinom/esladagazh_21_m_697929853	https://saratov.slan.ru/gen/commercial/208745207/	https://www.avto.ru/uzae/vkaldagazh_1_mashinom/esladagazh_30_m_1157829412	https://www.avto.ru/uzae/vkaldagazh_1_mashinom/esladagazh_30_m_1157829412
19	Контактный телефон	89179147129	89876902326	89688323078	89688323078

Таблица 12. Внесение корректировок в цены аналогов

№п/п	Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Ставка предложения арендной платы, руб.		119,05	66,27	83,33
2	Перевод цены предложения в цену сделки, %		-9,3	-9,3	-9,3
3	Скорректированная цена, 1 кв.м. (01+(02/100)), руб.		108	60	76
4	Время предложения	16.08.2019г.	26.05.2019г.	01.08.2019	29.07.2019г.
5	Корректировка на время предложения (коэф.)		1	1	1
6	Скорректированная цена, 1 кв.м. (03x05), руб.		108,00	60,00	76,00
7	Местоположение	районный центр с развитой промышленностью	районный центр с развитой промышленностью	прочие населенные пункты	районный центр с развитой промышленностью
8	Корректировка на местоположение и транспортную доступность (коэф.)		1	1,49	1
9	Скорректированная цена, 1 кв.м. (06x08), руб.		108,00	89,40	76,00
10	Площадь	24,9^{-0,23}	21,0	66,0	30,0
	Площадь (Sок) с учетом корректировки на степенной коэффициент	0,4774	21^{-0,23}	66^{-0,23}	30^{-0,23}
	Расчет корректировки		0,4965	0,3815	0,4574
	Корректировка на площадь, %		(0,4774(0,4965)-1)	(0,4774(0,3815)-1)	(0,4774(0,4574)-1)
11	Корректировка на площадь, %		-0,038	0,251	0,044
12	Скорректированная цена, 1 кв.м. (09+(11/100)), руб.		-3,80	25,10	4,40
13	Наличие отопления	нет	104	112	79
14	Корректировка на отопление	нет	нет	нет	нет
15	Скорректированная цена, 1 кв.м. (12x14), руб.		1,00	1,00	1,00
16	Прочие коммуникации	освещение	104	112	79
17	Корректировка на прочие коммуникации, %		0,00	0,00	0,00
18	Скорректированная цена, 1 кв.м. (15+(17/100)), руб.		104	112	79
19	Манермаз стен	кариши	кариши	кариши	кариши
20	Корректировка на выход на красную линию, (коэф.)		1,00	1,00	1,00
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. (18x20), руб.		103,90	111,84	79,34
22	Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет
23	Корректировка на ГПМ, (коэф.)		1	1	1
24	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21x23), руб.		103,90	111,84	79,34
25	Финансовое состояние объекта	удовл	удовл	удовл	удовл
26	Корректировка на финансовое состояние объекта, (коэф.)		1	1	1
27	Скорректированная цена, 1 кв.м. (24x26), руб.		103,90	111,84	79,34
28	коммунальные платежи и эксплуатационные расходы		не включены	не включены	не включены
29	Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы, (коэф.)		1	1	1
30	Скорректированная цена, 1 кв.м. (27x29), руб.		103,90	111,84	79,34
31	Количество корректировок		2,00	3,00	2,00
32	Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3571	0,2857	0,3571
33	Взвешенная стоимость, руб.		37,11	31,95	28,34

34	Среднемесячная стоимость 1 км.м. руб/мес	09.00		
35	Рыночная стоимость аренды платн. руб/год без НДС	29102		
36	Рыночная стоимость аренды платн. руб/год без НДС округленно	29100		

Определение коэффициентов весомости

Весы придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right) \times 100 \%$$

D – удельный вес, %

Q – всего корректировок

q – количество корректировок по данному аналогу

n – количество аналогов

Величина рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости – трансформаторной подстанции, общей площадью 24,9 кв.м., расположенной по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Сосновый Бор, д.1, по состоянию на 15 августа 2019 г. составляет по сравнительному подходу без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов округленно: 29100 (Двадцать девять тысяч сто) рублей в год.

14. АНАЛИЗ ЗНАЧЕНИЙ ПОКАЗАТЕЛЕЙ, УСТАНОВЛЕННЫХ НА ОСНОВАНИИ ЭКСПЕРТНОГО (ЭКСПЕРТНЫХ) МНЕНИЯ (МНЕНИИ) НА ПРЕДМЕТ СООТВЕТСТВИЯ РЫНОЧНЫМ УСЛОВИЯМ

Все значения показателей, установленных на основании экспертных мнений оценщиков, соответствуют рыночным условиям, так как находятся в пределах 30% допустимой погрешности, что соотносится с идеологией принципа существенности, изложенной в Постановлении ВАС РФ от 28.06.2011г. №913/11

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Анализируя применимость каждого подхода для оценки объекта оценки, Исполнитель пришел к следующим выводам:

Анализируя применимость каждого подхода для оценки объекта оценки, Исполнитель пришел к следующим выводам:

Поскольку затратный и доходный подходы не применились для целей настоящего Отчета, Оценщик принимает Вес подходов – 0,00.

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. В то же время затратный подход, учитывающий физический износ здания, не достаточно объективно отражает текущую стоимость затрат, понесенных за прошедший период, т.к. существует достаточный разброс цен на строительные материалы и стоимость СМР. Затратный подход наиболее привлекателен, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты. Затратный подход не учитывает такие особенности объекта оценки, как характеристики места расположения, сложившийся имидж, уровень рентабельности, присущий данному способу использования объекта и т.п. В оценке затрат на воспроизводство велика доля экспертных суждений, в связи с этим затратный подход Оценщиками не применяется.
2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях сдачи объектов недвижимости в аренду, их цене и др., тем не менее, сравнительный подход, используемый для расчета арендной платы объектов недвижимости, оценщики считают в данном отчете единственно применимым.
3. Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Доходный подход, или метод дисконтирования денежных потоков учитывает изменение арендных ставок, эксплуатационных расходов, но поскольку в нем используются прогнозные величины, по нашему мнению он представляется не совсем надежным.

Учитывая вышеизложенное, Исполнитель пришел к следующим весовым коэффициентам для определения итоговой стоимости:

<i>Затратный подход</i>	<i>0,00</i>
<i>Доходный подход</i>	<i>0,00</i>
<i>Сравнительный подход</i>	<i>1,00</i>

Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими подходами на соответствующие весовые коэффициенты.

Таблица 13. Согласование результатов оценки

Наименование	Общая площадь, кв. м.	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб./год без НДС	Вес подхода	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб./год без НДС	Вес подхода	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб./год без НДС	Вес подхода	Рыночная стоимость (с учетом округления), руб./год без НДС
арендная плата объекта недвижимости – трансформаторной подстанции	1,0	Не рассчитывается	0,00	29100	1,00	Не рассчитывается	0,00	29100

Итоговая величина рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости – трансформаторной подстанции, общей площадью 24,9 кв.м., расположенной по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Сосновый Бор, д.1, находящегося в собственности Российской Федерации, по состоянию на 15 августа 2019 г. составляет без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов округленно: 29100 (Двадцать девять тысяч сто) рублей в год.

16. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Диапазон, в котором, может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Таблица 14

	Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
	низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 5

Источник информации: Статья. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, март 2015г., авторы Ильин М.О. к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет» и Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$I = I_1 \cdot K$$

где: I – итоговый интервал стоимости;

I_1 – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

K – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы – рис. 3.

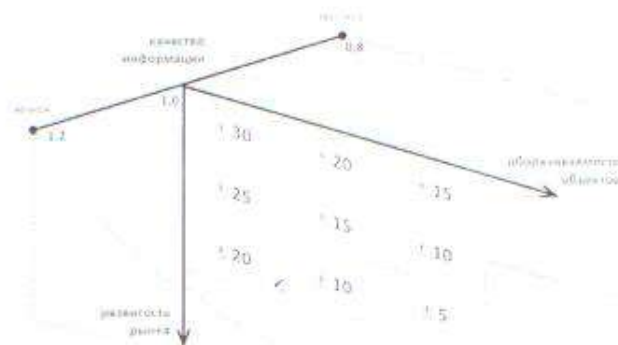


Рисунок 3 3D-матрица интервалов стоимости

В аналитическом виде наиболее распространенные виды интервалов можно представить следующим образом:

- величина b лежит в интервале от a до c , не включая их. Это открытый интервал, который обозначается как $(a; c)$;
- величина b лежит в интервале от a до c , включая их. Это закрытый интервал, который обозначается как $[a; c]$.

В большинстве оценочных ситуаций, если у Оценщика нет оснований считать иначе, границы интервала целесообразно отображать симметрично относительно результата оценки, полученного в отчете об оценке.

Объект оценки – коммерческая недвижимость малого масштаба на удалении от регионального центра. Качество информации, использованной при проведении оценки, может быть охарактеризовано как «высокое». В соответствии с данными табл. 14 имеем:

- ширина интервала = $\pm 15\% \times 0,8 = \pm 12\%$;

Таблица 15. Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки включительно

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость величины арендной платы за пользование объектом недвижимости без НДС, руб./год	Нижняя граница рыночной величины арендной платы за пользование объектом недвижимости без НДС, руб./год	Верхняя граница величины арендной платы за пользование объектом недвижимости без НДС, руб./год
1	арендная плата объекта недвижимости – трансформаторной подстанции	1,0	29100	25608	32592

17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценка объекта оценки проведена с позиций рыночной стоимости арендной платы по состоянию на 15 августа 2019г. Под датой оценки подразумевается состояние оцениваемого объекта в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на их стоимость, и состоянием рынка аренды коммерческой недвижимости Республики Мордовия на вышеуказанную дату.

Итоговая величина рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости – трансформаторной подстанции, общей площадью 24,9 кв.м., расположенной по адресу: Республика Мордовия, г.Ковылкино, ул.Сосновый Бор, д.1, находящегося в собственности Российской Федерации, по состоянию на 15 августа 2019 г. составляет без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов округленно: 29100 (Двадцать девять тысяч сто) рублей в год.

Оценщик



Ламзин Е.В.

18. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Конституция РФ;
2. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2;
3. Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 21.11.1996г. №129-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
5. Закон Российской Федерации от 07.02.92 № 2300-1 (ред. от 09.01.96) «О защите прав потребителей»;
6. Закон Российской Федерации от 10.06.93 № 5154-1 (ред. от 27.12.95) «О стандартизации»;
7. Закон Российской Федерации от 10.06.93 № 5151-1 (ред. от 31.07.98) «О сертификации продукции и услуг»;
8. Федеральные стандарты оценки обязательные к применению субъектами оценочной деятельности» (ФСО №1, 2, 3, 7);
9. Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова 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;
10. Болдырев В.С., Федоров Л.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости». Конспект учебного курса. Изд-во «Азбука», М. – 1997;
11. Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.И., Рыбалко И. «Система экспертиз» и оценка объектов недвижимости". М., 2007. - 352 с.
12. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
13. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук. проф. Федотовой М.А. М., 2007. - 344 с.
14. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
15. Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник, М., 2006. - 268 с.
16. Коростылев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости». Учебное пособие, Изд-во «Русская Деловая Литература», М. – 1998;
17. Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. - М., 2007. - 144 с.
18. Луков А.В., Владимирова И.Л., Холщевников В.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культуры на рынке недвижимости. Научно-учебное издание: - М., 2006 - 344 с.
19. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007. - 536 с.
20. Ордуэй Н., Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: Дело, ЛТД. 1995.
21. Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1998;
22. Симионова Н.Е., Шеина С.Г. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», Учебное пособие Ростовского государственного строительного университета, Изд. центр г. Ростова-на-Дону «МарТ»; М. – 2006. – 448 с.
23. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - С.-П., Санкт-Петербургский технический университет. 1997.
24. Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости», Изд-во ТОО «Технобалт», СПб. – 1995.
25. Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости», под редакцией В.А. Швандара. Учебное пособие. Изд-во «ЮНИТИ-ДАНА», М. – 2004;
26. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Издательство «ЭКМОС», 2000.

27. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Изд-во «Дело», М. – 1999;
28. Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости». Учебное пособие. Изд-во РИО «Мособлунпрполиграфиздат», М. – 1994;
29. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. - Ростов-н/Д., 2007. - 155 с.
30. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.

19. ПРИЛОЖЕНИЯ



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ (ФГУП) ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ХОЗЯЙСТВЕННОГО РАВНОПРАВИЯ, РОССИЙСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПУБЛИЧНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ И МЕДИАСОЮЗ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОЕ БЮРО
ТЕХНИЧЕСКОЕ БЮРО ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО БЮРО ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА

ФГУП "Росстанстандарты" Федеральное БТИ* Фидант по Республике
Мурманск - Коньяковское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание

Трансформаторная подстанция

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Мурманск	
Город	Мурманск	
Муниципальное образование	г. Мурманск	
Налоговый округ	с/п	Город
	ж/п	Коньяковское
Улицы	с/п	Улица
	ж/п	Телевизионная
Домовый номер	2	
Полу-этажи		
Полу-этажи		
Этаж	0	
Помещения местоположения		

* Федеральное БТИ* Фидант по Республике Мурманск - Коньяковское отделение

Инвентарный номер объекта	89:410:001:000242470
Кадастровый номер	

* Федеральное БТИ* Фидант по Республике Мурманск - Коньяковское отделение

Наименование учетной группы	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дополнительный адрес в ЕИРК	

Паспорт составлен по состоянию на 4 августа 2013 г.

Исполнитель (подпись)

(Подпись И.С.)

4/13

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документ, устанавливающий право собственности (с указанием, кем, когда и за какие копейки выдан)	доля в участии при общей собственности	Подпись лица, владеющего недвижимостью	Дата исполнения
-------------	---	--	--	--	-----------------

II. Эксплуатация площади земельного участка - кв. м.

№ документа	Площадь участка				
	Фактически	застроенной	незастроенная площадь		
			замошенная	запечатанная	прочая
1	2	3	4	5	6
0.2	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0

III. Благоустройство здания - кв. м.

Водопровод	Отопление						Централиз. горячее водоснабжение	Ванны		
	ОТ ТЭЦ	групп. котельн.	соб. котельн.	от АОВ	печное	другое		С центр. горяч. водоснабж.	С газовыми колонкам	С дровяными колонками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Канализация	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляц. кв.	Сигнализация
	Центральная	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые				
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
0.2	0.0	0.0	24.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

IV. Общие сведения

Назначение: Нежилов

Использование: По назначению

Другие сведения:

V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Код по плану	Самостоятельное здание и его части	Формулы для подсчёта площадей и объёмов	Площадь кв. м	Объём куб. м	Ссылка на лист
1	2	3	4	5	6
И	Трансформаторная подстанция	6,875,7	27,0	28	142
Итого исчислено:			27,0	28	142

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
ТРАНСФОРМАТОРНОЙ ПОДСТАНЦИИ

Ковылкинский район г. Ковылкино.

улица Сосновый бор

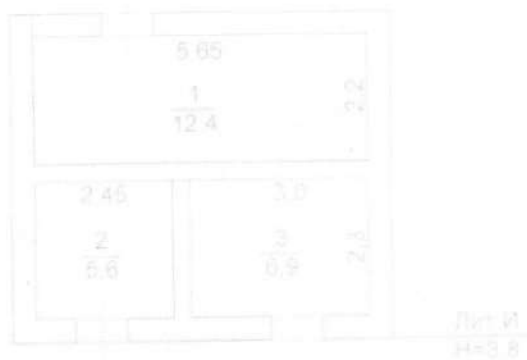
(МАСШТАБ 1:500)

57 ИИЭС
0.6

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по РМ		
Ковылкинское отделение		
Дата		
01.08.2013	Составил	Булычева Н.А.
01.08.2013	Проверил	Булычева Н.А.

ПЛАН ТРАНСФОРМАТОРНОЙ
ПОДСТАНЦИИ

Ковылгинский район, г. Ковылкино,
улица Сосновый бор
(МАСШТАБ 1:100)



Филиал ФГУП «Ростехинженеризация-Федеральное ИТИ» по РМ	
Ковылгинское отделение	
Дата	
01.08.2013	Составил Бульчева Н.А.
01.08.2013	Проверил Бульчева Н.А.

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Этаж	Площадь по плану, кв. м	Площадь по факту, кв. м	Назначение помещений	Фактически занятые помещения по плану строения	Площадь по фактическому устройству помещений		Всего по назначению помещений по плану строения	Категория помещений
					по плану	фактически занятая		
								0
			Помещение	360х120	32,9		32,9	12,4
			Помещение	240х120	28,8		28,8	5,6
			Помещение	120х120	14,4		14,4	6,9
Итого по помещению I					76,1	0	76,1	24,9
Итого по этажу II					76,1	0	76,1	24,9
Итого по этажу I					76,1	0	76,1	24,9
Всего					76,1	0,0	76,1	24,9

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Категория	И	Год постройки 1958 г.	Имя района		Наименование здания	
			Вид здания: простан			
			№	Техническое описание конструктивных элементов здания (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние по балкам	Техническое состояние по фактам
1	Жилая	Жилая	1	1	1	1
2	Средняя	Средняя	2	2	2	2
3	Плохая	Плохая	3	3	3	3
4	Ужасная	Ужасная	4	4	4	4
5	Средняя	Средняя	5	5	5	5
6	Плохая	Плохая	6	6	6	6
7	Ужасная	Ужасная	7	7	7	7
8	Средняя	Средняя	8	8	8	8
9	Плохая	Плохая	9	9	9	9
10	Ужасная	Ужасная	10	10	10	10
Итого			100	100	100	100
% износа приведенных к 100%			средний индекс износа		средний индекс износа	

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Полоса	Назначение здания, строения и сооружений	м ² по плану	Может ли использоваться	Стоимость на дату оценки	Цены на материалы	Стоимость после реконструкции	Кэф. переосценки	Стоимость по плану	Количество кв. м (по плану)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
1	Административное здание	1500	да	1000	1000	1000	1.0	1000	1500	1500	0	1500



МИНИСТЕРСТВО ЗДРАВООХРАЩЕНИЯ РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИИ
Государственное бюджетное учреждение здравоохранения Республики Мордовия
«Ковылкинский детский санаторий «Сосновый бор»
411350, Республика Мордовия, г. Ковылкино, ул. Сосновый бор, д. 1
Тел.: 8(83633)2-71-93, e-mail: detstva@moravia.ru
ОКДН 0195777, ОКРП 10210088786, ИНН/КПП 1302120027/1302120027

от 09.05. 2019 г. № 214 ООО «Онексис»
на № от

Администрация Государственного бюджетного учреждения здравоохранения Республики Мордовия «Ковылкинский детский санаторий «Сосновый бор» просит Вас провести оценку стоимости арендной платы объекта недвижимости:

1. Трансформаторная подстанция, общая площадь - 249 кв. м, лет ввода в эксплуатацию - 1958, балансовая стоимость - 115488,80 рублей, сумма амортизации - 115488,80 рублей, остаточная стоимость - 0 рублей, процент износа - 100 %

Оплату гарантируем.

Приложение:

- 1. Технический паспорт
- 2. Свидетельство о государственной регистрации права
- 3. Акт технического освидетельствования оборудования

Главный врач
ГБУЗ Республики Мордовия
«КДС «Сосновый бор»



Э.Н. Шандрыкина

А К Т
технического освидетельствования
г. Ковылкино детских санаторий "Сосновый Бор"
ТП-МК1507
от «05» Апреля 2018 г.

Год ввода в эксплуатацию 1979 г.

Нормативный срок службы, лет - 25. Полный срок службы, лет - 39

Комиссия в составе
 председатель комиссии

Главный врач

Шиндякина Т.И.

Члены комиссии

Начальник хозяйственного
 отдела

Шиндякин А.Е.

Электромонтер по ремонту и
 обслуживанию
 электрооборудования

Лонкарев А.А.

Заместитель начальника РЭС –
 начальник лаборатории АО
 "Мордовская электросетевая
 компания"

Зотов В.С.

провела техническое освидетельствование состояния ТП-МК1507 и выявила следующее:

1. Критичная характеристика объекта

От ТП-МК1507 осуществляется электроснабжение котельной, административных корпусов в количестве 3шт., прачечной, столовой, здания спального корпуса №1 и №2.

От ТП-МК1507 отходят четыре ЛЭЛ-0,4 кВ.

Тип ТП-МК1507 – 3ТП.

Главный рубильник – РПС-4 – 400А, рубильник №1- РПС-2- 250А, рубильник №2- РПС-2 – 250А, рубильник №3- РПС-2- 250А, рубильник №4- РПС-2- 250А.

Установлен трансформатор марки – ТМ, мощность – 250 кВА, год выпуска – 1978 г.

Установлен трансформатор марки – ТМ, мощность – 160 кВА, год выпуска – 1978 г.

Установлены предохранители 10 кВ тип – ПКТ-10, номинальный ток – 31,5 А.

Установлены предохранители 0,4 кВ:

Главный рубильник РПС-4 – 400А;

рубильник №1- РПС-2- 250А;

рубильник №3- РПС-2- 250А;

рубильник №2- РПС-2- 250А;

рубильник №4- РПС-2- 250А.

2 Состояние технологической системы

№ п/п	№ п/п	Критерий оценки
1.		Наличие откатов с момента последнего освидетельствования и количества отключений (аварий) Нет
2.		Режим работы (нагрузка) оборудования Нагрузка: ф А-56 А, ф В-72 А, ф С-62 А
3.		Наличие, состояние и правильность ведения технической документации Паспорт имеется, состояние удовлетворительное. Паспорт ведется. Протоколы периодических испытаний электрооборудования имеются.
4.		Замечания по объекту (оборудованию) выявленные при освидетельствовании В соответствии с рассмотренной документацией (список сроков периодических испытаний электрооборудования) и наличием выявленных замечаний не выявлено. Согласно «Указаний по учету и анализу в энергосистемах технического состояния распределительных сетей напряжением 0,38-20 кВ с воздушными линиями электропередачи» (СО 74.20.573-2001) рассчитать КД = 0,3
5.		Выполнение (при наличии мероприятий с момента последнего освидетельствования) Предписаний нет
6.		Выполнение (при наличии) предписаний надзорных органов Предписаний нет
7.		Соблюдение графиков ТО, ремонтов, обследований Соблюдается график ТО и ремонтов, реконструкция не предусмотрена.

3 Выводы

Общее состояние ТП-МК1507 удовлетворительное, все технические мероприятия соответствуют НТД.

4 Заключение

Дальнейшая эксплуатация ТП-МК1507

На основании проведенного технического освидетельствования ТП-МК1507 разрешается дальнейшая эксплуатация объекта сроком на 5 лет.

Акт составлен: «05» Апрель 2018 г.

Подпись:
Председатель комиссии

Шиндлеров Е.И.

Члены комиссии

Шиндлеров А.В.

Домгарев А.А.

Зотов В.С.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 АНАЛОГИ

https://www.avito.ru/mordovia/kvartiry/... гаражи/... кв. м 21 м² 847927853

Гараж, 21 м²

~ 2 500 Р в месяц

без залога

Добавить в избранное · Добавить заметку · Поделиться 20 мая в 21:50



8 937 914-71-29

Написать сообщение

Ариана2022гелль
на Avito с ноября 2018

Заблужденный пользователь

№ 891028853 · 2023-10-02

Указана максимальная цена перепродажи на Audi A6 45 TFSI quattro с линией Advance. Предложение ограничено и действительно до 30.06.2019 при условии приобретения автомобиля со старой пружинной подвеской в зоне скидки нового трейд-ин. Есть ограничения по возрасту и марке автомобиля, сдаваемого в трейд-ин. Изображенный автомобиль может быть оснащен оборудованием, устанавливаемым за дополнительную плату. Подробности audi.ru.



Гараж, 21 м², кирпичный, без лифта

Местоположение: Республика Мордовия | Рузевка, ул. Паровозная | Показать карту

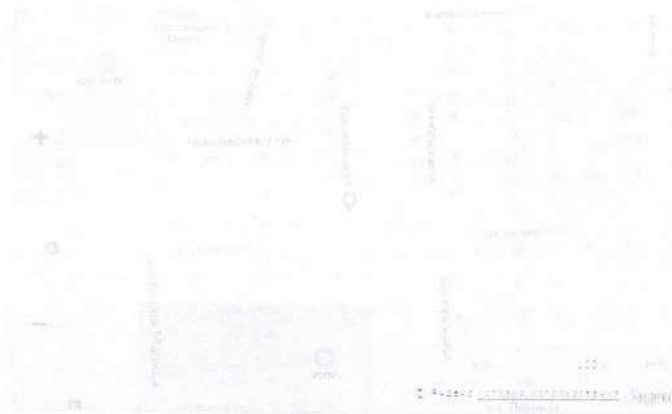


https://www.avito.ru/mordovia/kvartiry/... гаражи/... кв. м 21 м² 847927853

Гараж, 21 м², 2 500 Р в месяц

Цена: 8 937 914 71 29

Республика Мордовия | Рузевка, ул. Паровозная | Показать карту



Заработайте на
Откройте представительство
компании в Саранске.

История объявлений



Сдам кирпичный гараж в Рузевка по ул. Паровозная. Имеется освещение, погреб с металлическими стеллажами. Смотреть фото

ИНВЕНТ. № 193503-035-000001

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧЕННОГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Оценщик»
 Адрес: Пенза, Улицы Мухоморова, «Саранск», ул. Б. Хмельницкого 42а
 Контактный телефон:
 РС ДПС Пензенского ГАУ и Мордовские отделения №8589 ПАО Сбербанк г. Саранск БИК 048952615
 К/С ДПС Пензенского ГАУ

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц, в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и права оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный достоверно в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и права оценочной деятельности.

Выказавший претензии: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.



Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,095	4 750,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно
 Форма уплаты страховой премии: безналичный расчет

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 193503-035-000001 от 16.05.2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «17» мая 2019г. по «16» мая 2020г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N 193503-035-000001 от 16.05.2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
И. о. директор Пензенского филиала ПАО «САК «ЭНЕРГИ ГАРАНТ» Сорес Е. И. Доверенность №07-01/19-С от 17.01.2019 г. Телефон/факс: (8 342) 27-21481	С условиями страхования ознакомлен и согласен Директор ООО «Оценщик» Кармизова И. А. Действующий на основании Устава Телефон/факс: 8-927-275-2914
 М.П. _____ Е. И. Сорес	 М.П. _____ И. А. Кармизова

Дата выдачи полиса: 27.05.2019г.

Диплом о присвоении квалификации выпускникам
образовательных программ профессионального образования

Диплом о присвоении квалификации выпускникам
образовательных программ профессионального образования

Реквизиты диплома: 678



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

№ 789345

Настоящий диплом выдан *Лаузику*
Евгению Валерьевичу
в том, что он(а) с 01 января 2007 г. по 06 июля 2007 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Институте*
государственного университета
им. П. И. Чайковского
по программе *«Оценка стоимости имущества*
(бизнес)»

Государственный деятельственный институт оценки и оценки недвижимости
Удостоверенный (подписанный) *Лаузику*
Евгением Валерьевичем
на время профессиональной переподготовки *Евгения*
Лаузику (подпись)



[Handwritten signature]

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002089-1 « 18 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Ламзину Евгению Валерьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 18 » января 2018 г. № 41

Директор



А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » января 2021 г.

000328 - KA1

Негосударственное образовательное учреждение
дополнительного профессионального образования
«Институт профессионального образования»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О СООБЩЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

772408773769

Индивидуальный идентификационный номер

Идентификационный номер

0028/2014

Город

Москва

Дата выдачи

23.03.2014

Секция дополнительного профессионального образования

Ламлин

Евгений Валерьевич

Индивидуальный идентификационный номер

ИПО ДПО «ИПО»

Индивидуальный идентификационный номер

«Судебная экспертиза»

Академия

76 часов

Идентификационный номер

«Судебная экспертиза»



Подпись

Подпись

Ю.В. Усова

М.А. Коробова



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0587 от 12.09.2007 г. в Едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

23 мая 2008 года
дата включения в реестр

2370

Ламзин Евгений Валерьевич

паспорт 5905 049214 issued OBT Ленинского района г. Саратова 13.05.82г.
код подразделения 132-002, зарегистрирован, Республика Мордовия, г. Саранск,
ул. Гагарина, д. 16, кв. 5

является членом

Некоммерческого партнерства

«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Ю.М. Федорова



**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 9091R/776/00005/9

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтвержденные условия Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №9091R/776/00005/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик Ламзин Евгений Валерьевич

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выходопробирателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.

Франшиза: По настоящему Полису франшиза не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «15» апреля 2019г. и действует до «14» апреля 2020г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Москва Ю.А./

Страхователь:

/Ламзин Е.В./

Место и дата выдачи полиса:

г.Саранск

«03» апреля 2019 г.

Полис № 9091R/776/00005/9

Страховщик /Москва Ю.А./

Страхователь /Ламзин Е.В./

143542 г. Москва ул. Давыдовская, 3 ЭТ, стр. 5

8 800 930 0 999, www.alfastrah.ru

Пролито и проумеровано

Стварен и проумерован

Мисир



Акт [✓]
от «26» августа 2019 г.

Исполнитель Общество с ограниченной ответственностью «ОЦЕНЩИК»

Заказчик Государственное бюджетное учреждение здравоохранения Республики Мордовия «Ковылкинский детский санаторий «Сосновый бор»

№	Наименование работы (услуги)	Количество	Ед. изм.	Цена	Сумма
1.	Услуги по оценке согласно договору б/н от 15.08.2019 г. по определению рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости трансформаторной подстанции по состоянию на 15 августа 2019 года	-	усл	6 000-00	6 000-00
Итого:					6 000-00
Без налога (НДС)					-
Всего (с учетом НДС)					6 000-00

Всего оказано услуг на сумму: Шесть тысяч рублей 00 коп., НДС не облагается в связи с применением Исполнителем упрощенной системы налогообложения.

Вышеперечисленные работы (услуги) выполнены полностью и в срок. Заказчик претензий по объему, качеству и срокам оказания услуг претензий не имеет.

Исполнитель



Заказчик

