

# **ОТЧЕТ № 080-1-2022**

## **об оценке рыночной стоимости**

Трансформаторная подстанция ТП 400 кВА, год постройки 1982, площадь здания 48,3 кв.м., кадастровым номером 21:20:000000:931 расположенный по адресу:  
Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики, ул. Заводская, д. 16., с земельным участком с кадастровым номером 21:20:240406:371, общей площадью 110 кв.м., отнесенный к категории земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования «коммунальное обслуживание», местоположением: Чувашская Республика – Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики.

### **Заказчик:**

Администрация Чурачикского сельского поселения

### **Исполнитель:**

Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-сервис»

**Дата проведения оценки:** 06 июня 2022 года

**Дата составления отчета:** 07 июня 2022 года

г. Алатырь, 2022 г.

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Администрация Чурачикского сельского поселения  
429900, Чувашская Республика, Цивильский район,  
с. Чурачики, ул. Ленина, д.21

В соответствии с договором № 080-1-2-2022 от 06 июня 2022 года между ООО «Эксперт-сервис» (Исполнитель) и Вами (Заказчик), Исполнителем произведена оценка рыночной стоимости объект оценки: Трансформаторная подстанция КТП 400 кВА, год постройки 1982, площадь здания 48,3 кв.м., кадастровым номером 21:20:000000:931 расположенный по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики, ул. Заводская, д. 16., с земельным участком с кадастровым номером 21:20:240406:371, общей площадью 110 кв.м., отнесенный к категории земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования «коммунальное обслуживание», местоположением: Чувашская Республика – Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики.

Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. Федеральных стандартов оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 20 Мая 2015 г. N 297; «Цели оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 20 Мая 2015 г. N 298; «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 20 Мая 2015 г. N 299, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2004г. № 611.

При оценке Оценщик исходил из предположения, что ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ не заложен и не обременён долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование территории.

Оценка ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ проведена по состоянию на 06 июня 2022 г. Работа над отчётом проводилась в период с 06 июня 2022 г. по 07 июня 2022 г.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является Отчётом по оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее. Полная характеристика ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, анализ рынка недвижимости, необходимая информация и расчёты представлены в Отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

Произведённый осмотр, расчёты и анализ представленной информации позволяют сделать вывод о том, что:

**рыночная стоимость объекта оценки: Трансформаторная подстанция КТП 400 кВА, год постройки 1982, площадь здания 48,3 кв.м., кадастровым номером 21:20:000000:931 расположенный по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики, ул. Заводская, д. 16., с земельным участком с кадастровым номером 21:20:240406:371, общей площадью 110 кв.м., отнесенный к категории земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования «коммунальное обслуживание», местоположением: Чувашская Республика – Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики., в соответствии с назначением, составляет:**

**521 700,00 (Пятьсот двадцать одна тысяча семьсот) рублей 00 копеек,**

Наименование	Площадь здания	Местоположение	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта оценки
	(кв.м.)			(руб.)
Трансформаторная подстанция КТП 400 кВА	48,3	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики, ул. Заводская, д.16.	21:20:000000:931	<b>501 500,00</b>
Земельный участок	110	Чувашская Республика – Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики	21:20:240406:371	<b>20 200,00</b>
<b>Итого</b>				<b>521 700,00</b>

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по содержанию данного отчета, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу, и надеемся на дальнейшее сотрудничество.

С уважением,  
Директор ООО «Эксперт-сервис»

\_\_\_\_\_ А. М. Рыбников

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРОВОДЯЩЕЙ ОЦЕНКУ .....	5
3.1. Сертификат качества оценки .....	5
4. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	5
4.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	6
5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	6
5.1. База оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки.....	6
5.2. Процесс оценки.....	9
5.3. Обзор подходов к оценке (ФСОН№1).....	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	10
6.1. Описание имущественных прав на объект оценки.....	13
6.3. Характеристика объекта оценки и техническое состояние.....	13
7. АНАЛИЗ РЫНКА .....	18
7.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в России в 2021 году.....	18
7.2. Общая характеристика Республики Чувашия и Цивильского района .....	23
7.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект и анализ рынка объекта оценки. ..	27
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	37
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
9.1. Затратный подход .....	38
9.2. Сравнительный подход .....	58
9.3. Доходный подход .....	58
10. ИТОГИ.....	59
10.1. Согласование результатов.....	59
10.2. Заключение (Итоговая величина стоимости) .....	60
10.3. Ограничения и пределы применения полученного результата .....	60
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....	61
12. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	62

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

**Краткое изложение основных фактов и выводов**

<i>Исполнитель</i>	ООО «Эксперт-сервис».	
<i>Заказчик</i>	Администрация Чурачикского сельского поселения	
<i>Основание для проведения оценки</i>	Договор № 080-1-2-2022 от 06 июня 2022 г.	
<i>Собственник объекта оценки</i>	Администрация Чурачикского сельского поселения	
<i>Объект оценки</i>	Трансформаторная подстанция КТП 400 кВА, год постройки 1982, площадь здания 48,3 кв.м., кадастровым номером 21:20:000000:931 с земельным участком с кадастровым номером 21:20:240406:371, общей площадью 110 кв.м., отнесенный к категории земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования «коммунальное обслуживание»	
<i>Адрес расположения объекта оценки</i>	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики, ул. Заводская, д.16.	
<i>Дата возведения</i>	1982	
<i>Вид оцениваемой стоимости</i>	Рыночная	
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости	
<i>Задача (назначение) оценки</i>	Определение рыночной стоимости	
<i>Кадастровый номер земельного участка</i>	21:20:240406:371	
<i>Кадастровый номер здания</i>	21:20:000000:931	
<i>Характер текущего пользования</i>	По назначению	
<i>Состав оцениваемых прав</i>	Муниципальная собственность	
<i>Наиболее эффективное использование</i>	По назначению	
<i>Маркетинговое время</i>	6 месяцев	
<i>Дата оценки</i>	06 июня 2022 г.	
<i>Дата осмотра объекта</i>	06 июня 2022 г.	
<i>Сроки проведения работ</i>	с 06 июня 2022 г. по 07 июня 2022 г.	
<i>Дата подготовки отчета</i>	07 июня 2022 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>		
Стоимость, полученная Затратным подходом, руб		521 722,00
Стоимость, полученная Сравнительным подходом, руб		Обоснованный отказ
Стоимость арендной платы, полученная Доходным подходом, руб		Обоснованный отказ
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб</b>		<b>521 700,00</b>

**2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

<i>Объект оценки</i>	Трансформаторная подстанция КТП 400 кВА, год постройки 1982, площадь здания 48,3 кв.м., кадастровым номером 21:20:000000:931 с земельным участком с кадастровым номером 21:20:240406:371, общей площадью 110 кв.м., отнесенный к категории земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования «коммунальное обслуживание»
<i>Адрес расположения объекта оценки</i>	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики, ул. Заводская, д.16.
<i>Кадастровый номер земельного участка</i>	21:20:240406:371
<i>Кадастровый номер Здания</i>	21:20:000000:931
<i>Характер текущего пользования</i>	-
<i>Состав оцениваемых прав</i>	Муниципальная собственность
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	Муниципальная собственность
<i>Сведения об обременениях и ограничениях наложенных на объект оценки (сервитуты)</i>	Не зарегистрировано
<i>Предоставленная документация</i>	1.Выписка ЕГРН от 12.01.2022 г. 2.Кадастровый паспорт №Р20/9883 от 30.11.2009 г. 3.Технический паспорт №1882632 от 03.03.2017 г.
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная
<i>Дата оценки</i>	06 июня 2022 г.
<i>Срок проведения оценки</i>	06 июня 2022 г. – 07 июня 2022 г.

**3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРОВОДЯЩЕЙ ОЦЕНКУ**

<i>Заказчик</i>	<b>Муниципальное учреждение Администрация Чурачикского сельского поселения</b>
Реквизиты Заказчика	429900, Чувашская Республика, Цивильский район, с. Чурачики, ул. Ленина, д.21 Тел/факс: *83545)60-2-55, E-mail: zivil_chur.@cap.ru
<i>Исполнитель</i>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-сервис»</b>
Реквизиты исполнителя:	429820, Чувашская Республика, г. Алатырь, ул. Ленина, д. 3 Тел. 8(83531)2-19-80, e-mail: <a href="mailto:ocenitena-5@mail.ru">ocenitena-5@mail.ru</a> ИНН 2122006959, КПП 212201001, ОГРН 1122131000122 от 31.08.2012г. р/с 40702810311190000186 в АО «Россельхозбанк» Дополнительный офис № 3349/11/19 г. Алатырь, БИК 049706752, к/с 30101810600000000752.
Свидетельство о членстве	Ответственность профессиональной деятельности ООО «Эксперт-Сервис» застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 5 000 000 рублей (страховой полис № 433-550-123521/21 от 10.12.2021г.), период страхования: с 12.12.2021 г. по 11.12.2022 г.
Страховой полис исполнителя:	<b>Рыбников Алексей Михайлович</b> 429802, Чувашская Республика, Алатырский р-н, с. Стемасы, ул. Юбилейная, д. 218 Член Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество Оценщиков», адрес СРО: г. Москва, ул. Н. Басманная, д. 21, стр. 1, рег. номер Оценщика по реестру учетный № 7714064314, дата включения в реестр 22.07.2020г. Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована СПАО «ИНГОССТРАХ» на сумму 300000 рублей (страховой полис № 433-121121/21 /0325R/776/00001/21 - 008123 от 10.12.2021 г.), период страхования: с 01.01.2022 г. по 30.06.2023 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №029915-1 от 24.09.2021г. Страховой стаж оценщика – 4 года. Единолично выполнил оценку рыночной стоимости объекта оценки.

**3.1. Сертификат качества оценки**

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. 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.

5. На наш взгляд данная оценка проведена в соответствии со стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 519 от 6 июля 2001 года.

6. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества. Факты, представленные в отчете, соответствуют осведомленности Оценщика; Анализы и заключения ограничиваются только представленными в отчете допущениями и условиями; Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и профессиональными стандартами; Специалисты Оценщика удовлетворяют требованиям, предъявляемым к профессиональной подготовке; Никакие иные лица, за исключением указанных в отчете, не оказывали профессиональной помощи при подготовке данного отчета;

**4. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ**

**Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:**

1. При оценке мы исходили из достоверности правоустанавливающих и технических документов на объект оценки;
2. Оцениваемый объект свободен от каких-либо дополнительных сервитутов, кроме указанных в правоустанавливающих документах;
3. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец продает объект, исходя из своих наилучших интересов;

4. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке.
5. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно определить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.
6. Оценщик не несет ответственности за достоверность сведений и документации, полученных от заказчика.
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение экономических, политических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
9. Земельный участок под зданием прият в размере площади строения, в виду того, что он используется на правах аренды и не может быть отчужден вместе созданием находящимся в хозяйственном ведении у заказчика.
10. Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программы Microsoft Excel. Данные погрешности находятся в допустимых пределах и не влияют на окончательный результат.
11. Определение рыночной стоимости производится из расчета целых рублей.

**Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:**

1. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться (публиковаться) в целом или его отдельных частей, дачу каких-либо ссылок на отчет, или на оценочные цифры, содержащиеся в нем, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков, без письменного согласия Оценщика.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, дано по состоянию на дату оценки имущества. Оценщик не отвечает в суде по вопросам, связанным с утерей, пропажей, порчей оцениваемого имущества, а также в случае снижения стоимости имущества, связанного с его физическим и моральным износом в результате дальнейшей (после даты оценки) его эксплуатации и воздействия природных, социальных и экономических факторов.
3. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
4. Чертежи, фотографии и схемы, если таковые приведены в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
6. Все прогнозы, сделанные в отчете базируются на существующей рыночной ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.

**4.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

1. Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)».
3. федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)».
4. федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)».
5. федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)».
6. Свод стандартов оценки РОО (ССО РОО – 2015).

**5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

**5.1. База оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки**

*Определение рыночной стоимости*

Для целей настоящего отчёта, определенных заданием на оценку, в качестве базы оценки применяется вид стоимости «**Рыночная стоимость объекта оценки**».

Согласно **Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности** утвержденным Постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 года № 519 п.3, ст.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.и [федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости \(ФСО N 2\)»](#) :

**Рыночная стоимость** – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

*Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.*

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

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

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

В Своде стандартов оценки РОО (ССО РОО – 2015) дается следующее определение рыночной стоимости: «Рыночная стоимость представляет стоимость в обмене, или денежные суммы, которые принесет имущество, если будет предложено на продажу на (открытом) рынке на дату оценки при обстоятельствах, соответствующих требованиям определения Рыночной Стоимости.». Понятие *Рыночной Стоимости* определяется следующим образом:

*Рыночная Стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую какое-либо имущество может быть обменено на дату оценки при заключении коммерческой сделки без заинтересованности между согласным покупателем и согласным продавцом после соответствующего маркетинга, в которой стороны действовали осмысленно, благоразумно и без принуждения.*

• «*Расчетная денежная сумма...*» означает цену в денежном выражении (как правило в рублях), подлежащую оплате за имущество при заключении рыночной коммерческой сделки без заинтересованности. *Рыночная Стоимость* определяется как наиболее вероятная цена, которая может быть разумно получена на рынке на дату оценки в соответствии с определением *Рыночной Стоимости*. Это наилучшая цена, которая может быть получена продавцом, и наиболее выгодная цена, которая может быть получена покупателем. Данная оценка в особенности исключает рассчитанную цену, завышенную или заниженную особыми условиями или обстоятельствами, такими как нетипичное финансирование, мероприятия по продаже и возвратному лизингу, встречные удовлетворения или концессии, выданные кем-либо, связанным с продажей, и любые элементы *Специальной Стоимости*.

• «*...имущество может быть обменено...*» означает, что стоимость имущества является расчетной (предполагаемой) суммой, а не нормативной суммой или фактической ценой. Она представляет собой цену, при которой в рыночных условиях можно ожидать заключения сделки, соответствующей всем другим элементам определения *Рыночной Стоимости*, на дату оценки.

• «*...на дату оценки...*» предполагает, что расчетная *Рыночная Стоимость* определена во времени на указанную дату. Поскольку рынки и конъюнктура рынка могут изменяться, оценочная стоимость может оказаться неверной или несоответствующей в другое время. Оценочная сумма будет отражать фактическую ситуацию на рынке и его конъюнктуру на дату оценки, а не на какую-либо прошедшую или будущую дату.

• «*...между согласным покупателем...*» относится к лицу, которое имеет мотивацию для совершения покупки, но не принуждается к этому. Такой покупатель не имеет ни чрезмерного желания совершить покупку, ни необходимости совершить покупку по любой цене. Такой покупатель также является лицом, совершающим покупку в соответствии с реалиями существующего рынка и ожидаемыми показателями существующего рынка, а не какого-либо воображаемого или гипотетического рынка, существование которого не может быть продемонстрировано или допущено. Предполагаемый покупатель не будет платить цену, выше цены, диктуемой рынком. Имеющийся владелец имущества входит в число тех, кто составляет «рынок». Оценщик не должен делать нереалистичных предположений относительно конъюнктуры рынка, а также не должен предполагать уровень рыночной стоимости выше уровня, который может быть обосновано достигнут.

• «*...согласный продавец ...*» не является продавцом чрезмерно заинтересованным в продаже, или продавцом, действующим по принуждению, готовым продать по любой цене, или продавцом, готовым продать по цене, не считающейся разумной на существующем рынке. Согласный продавец имеет мотивацию для продажи имущества на рыночных условиях по наилучшей цене, могущей быть полученной на (открытом) рынке после надлежащего маркетинга, какой бы ни была указанная цена. Фактическое положение собственника рассматриваемого имущества не является частью данного рассмотрения, поскольку предполагается, что

«согласный продавец» является владельцем имущества.

- «...при заключении коммерческой сделки без заинтересованности...» означает, что между сторонами отсутствуют особые или специальные отношения (например, отношения материнской и дочерней компаний, или арендодателя и арендатора), которые могут сделать уровень цен нехарактерным для рынка или завышенным из-за одного из элементов *Специальной Стоимости*. Предполагается, что сделка по *Рыночной Стоимости* будет заключаться между сторонами, не связанными между собой, и действующими независимо друг от друга.

- «...после соответствующего маркетинга...» означает, что имущество может быть представлено на рынке наиболее подходящим способом, чтобы осуществить его продажу по наилучшей цене, которая может быть разумно получена в соответствии с определением *Рыночной Стоимости*. Продолжительность экспозиции на рынке может изменяться вместе с конъюнктурой рынка, но должна быть достаточной, для того чтобы имущество было представлено вниманию соответствующего числа потенциальных покупателей. Период экспозиции на рынке происходит до даты проведения оценки.

- «...в которой стороны действовали осмысленно и благоразумно...» предполагает, что и согласный покупатель и согласный продавец в достаточной степени осведомлены о природе и характеристиках имущества, его фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Кроме того, подразумевается, что обе стороны действуют в своих интересах, пользуясь имеющимися знаниями, и разумно стараются получить наилучшую цену для своих позиций в рамках сделки. Разумность оценивается с учетом состояния рынка на дату оценки, без выгоды оценки прошлых событий в более позднее время. Продажа продавцом имущества на рынке с падающими ценами по цене ниже, чем предыдущие уровни рынка, не обязательно является неблагоприятной. В таких случаях, что справедливо для других ситуаций покупки и продажи на рынках с меняющимися ценами, благоразумный покупатель или продавец будет действовать в соответствии с самой лучшей информацией о рынке, имеющейся на этот момент.

- «...и без принуждения...» устанавливает, что каждая сторона имеет мотивацию для заключения сделки, но ее не заставляют и не принуждают заключить указанную сделку.

Обоснованием использования данного вида стоимости при проведении настоящей оценки является задача оценки, определенная заданием на оценку.

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ N 1**

«**Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)**» определяет, что:

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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.

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.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Свод стандартов оценки РОО (ССО РОО – 2015) определяет, что

- *Наиболее эффективное использование.* Наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, соответствующим образом обосновано, законно разрешено, допустимо с финансовой точки зрения, и приводит к наивысшей стоимости оцениваемого имущества.

- Понятие *Рыночной Стоимости* не зависит от фактического места заключения сделки на дату оценки. *Рыночная Стоимость* является представлением цены, о которой в данное время могли бы договориться покупатель и продавец, в соответствии с определением *Рыночной Стоимости*, при этом у каждого из них имелось достаточное время для изучения других возможностей и альтернатив, имеющихся на рынке, и несмотря на то, что подготовка официального контракта и соответствующей контрактной документации может потребовать некоторого времени.



• Понятие *Рыночной Стоимости* предполагает цену, определенную в ходе переговоров на открытом и конкурентном рынке, что является условием, позволяющим иногда использовать прилагательное *открытая* перед словами *Рыночная Стоимость*. Слова *открытый* и *конкурентный* не имеют абсолютного значения. Рынок какого-либо одного имущества может быть международным или местным рынком. Рынок может включать в себя многочисленных покупателей и продавцов, но может характеризоваться и ограниченным числом участников. Рынок, на котором имущество выставляется на продажу, не является ограничивающим или ограниченным по определению. Другими словами, отсутствие слова *открытый* не указывает на то, что сделка является частной или закрытой.

**Движимое имущество** включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

**Допущение** – гипотетические мнения и/или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки.

**Имущество (активы)** – ресурсы, находящиеся в чем-либо владении или под чьим-либо управлением; от которых в будущем, с достаточным основанием, можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Владение имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным.

• *текущие* – активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия.

• *основные* – активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия (как правило, недвижимость, производственные средства, оборудование и др.), или активы, которые будут находиться в долговременном владении (как правило, долгосрочные инвестиции, долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл и др.).

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

**Наиболее эффективное использование** определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и другое имущество (статья 130 Части 1 ГК РФ).

**Обесценение.** *Устранимое обесценение* есть износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. *Неустранимое обесценение* есть износ или устаревание, которые не могут быть устранены, либо устранение которых, не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности.

**Объекты оценки.** К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- 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. От способности того или иного объекта собственности удовлетворять имеющиеся потребности, и от преимуществ, которые принесет обладание этим объектом в дальнейшем, зависит его ценность, и, следовательно, стоимость.

К **объектам гражданских прав** относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

## 5.2. Процесс оценки

Проведение оценки включает следующие этапы (ФСОН№1):

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

## 5.3. Обзор подходов к оценке (ФСОН№1)

**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 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.

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Общие понятия

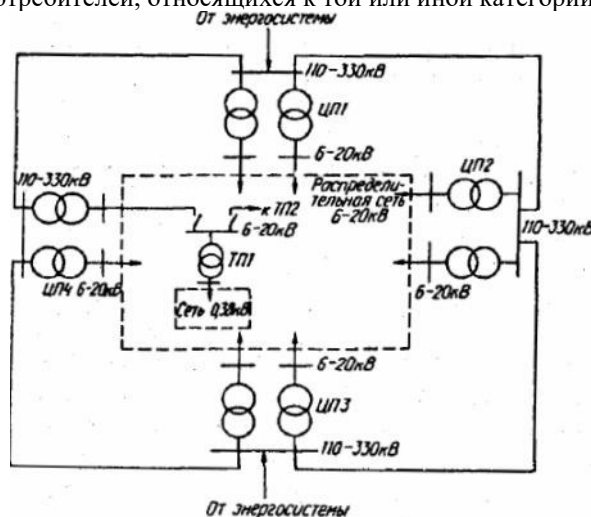
Электрической сетью называют совокупность электроустановок для передачи и распределения электрической энергии, состоящую из подстанций, распределительных устройств, токопроводов, воздушных и кабельных линий электропередачи, работающих на определенной территории.

### Конструктивное исполнение и режимы работы городской электрической сети

Городская электрическая сеть представляет собой комплекс электроснабжения а сетей напряжением 110 (35) кВ и выше, распределительных сетей напряжением 10 (6) — 20 кВ, содержащих ТП и линии, соединяющие ЦП с ТП и ТП между собой, а также вводы к потребителям и распределительные сети напряжением 0,38 кВ (рис. 1.).

Указанный комплекс сетей служит для электроснабжения коммунально-бытовых потребителей (жилых домов, общественно-коммунальных учреждений), мелких, средних, а иногда и крупных промышленных потребителей, расположенных в черте города.

Электроснабжающие сети напряжением 110 (35) кВ и выше строятся с резервированием по линиям и трансформаторам, мощность которых при питании по воздушным линиям напряжением 110 кВ составляет 25 МВА, а при 220 кВ - 40 МВА. Это так называемые кольцевые схемы, опоясывающие город. Схемы городских сетей намечают, исходя из необходимости обеспечения соответствующей степени надежности питания потребителей, относящихся к той или иной категории.



Система электроснабжения города

В городской сети к электроприемникам I категории, мощность которых составляет 10 - 15% суммарной мощности всех потребителей, относятся: операционные и родильные отделения больниц, котельные первой категории, электродвигатели сетевых и питательных насосов котельных второй категории, водопроводные и канализационные станции, телевизионные станции, ретрансляторы, лифты, музеи государственного значения, центральные диспетчерские пункты городских электрических и тепловых сетей, сети газоснабжения и наружного освещения. К особой группе электроприемников I категории относятся правительственные здания и учреждения.

К электроприемникам II категории, мощность которых составляет 40-50% суммарной мощности всех потребителей городской сети, относятся жилые дома с электроприемниками для приготовления пищи с количеством квартир более 8, жилые дома в 6 и более этажей, общежития, учебные заведения.

Смотрите также: [Схемы электроснабжения потребителей II категории](#)

Мощность электроприемников III категории составляет 30 - 50% суммарной мощности потребителей городской сети. К ним относятся все электроприемники, не принадлежащие к электроприемникам I и II категорий.



Линии электропередачи напряжением до 20 кВ городской сети в районах застройки зданиями в 4 этажа и более выполняются кабельными (с алюминиевыми жилами, со свинцовой, алюминиевой, пластмассовой или резиновой герметичной оболочкой и броней из стальных лент) и прокладываются в земляных траншеях, блоках (при значительной вероятности механических повреждений), каналах и туннелях (при выходе линий с ЦП).

В районах застройки города домами в 3 этажа и ниже линии электропередачи напряжением до 20 кВ строятся воздушными. На одной распределительной линии допускается не более 3 участков с различными сечениями кабеля. Площадь сечения кабельной линии должна быть не менее 35 мм<sup>2</sup>. Питающие кабельные линии прокладываются обычно по разным трассам или в разных траншеях.

Воздушные линии электропередачи напряжением до 20 кВ строятся со штыревыми изоляторами на деревянных (с железобетонными приставками) или железобетонных опорах со сталеалюминиевыми проводами площадью сечения до 70 мм<sup>2</sup>, располагаемыми как горизонтально, так и по треугольнику. На линии напряжением до 1 кВ нулевой провод располагается ниже фазных проводов, а провода наружного освещения — под нулевым проводом.

Трансформаторные подстанции и распределительные пункты сооружаются в основном отдельно стоящими, закрытого типа с оборудованием для внутренней установки. Указанные сооружения отличаются значительными объемами строительной части (до 324 м<sup>3</sup>). Применяются также встроенные в здания, пристроенные к зданиям и подземные ТП и РП. В районах с воздушными сетями имеются мачтовые ТП.



Здания ТП или РП могут быть кирпичными, блочными, панельными. Кроме того, используются комплектные ТП как внутренней, так и наружной установки, предусматривающие подключение или воздушной, или кабельной линии и состоящие из трансформатора и распределительного устройства 0,38 кВ.

Сеть напряжением 6 - 20 кВ работает с изолированной или компенсированной нейтралью, что приводит к необходимости выбора изоляции на линейное напряжение. При наличии компенсации емкостных токов замыкания на землю кабельные сети могут длительно работать в режиме замыкания одной фазы на землю. Подробнее смотрите здесь: [Применение электрических сетей с изолированной нейтралью](#)

При выборе параметров оборудования (выключателей) для распределительных сетей необходимо учитывать, что мощность короткого замыкания в городской сети напряжением 6 и 10 кВ на сборных шинах 6 - 10 кВ ЦП не должна превышать соответственно 200 и 350 МВА. Это связано с необходимостью обеспечения термической стойкости кабельных линий.

К особенностям режима работы городской сети относятся:

- явно выраженные пики нагрузок в суточном графике нагрузки, что приводит к неравномерной нагрузке оборудования сети в течение суток и года;
- низкий коэффициент мощности электроприемников с тенденцией к дальнейшему снижению;
- непрерывный рост потребления электроэнергии.



Принятие решений при выборе параметров городской электрической сети в процессе ее проектирования, а также по подключению новых присоединений к эксплуатируемой сети основано на знании расчетных нагрузок отдельных элементов системы электроснабжения.

Расчет нагрузки состоит из определения ее значения на вводе к каждому потребителю и последующего нахождения нагрузки отдельного элемента сети. Потребители электрической энергии городской сети условно разделяются на жилые дома и общественно-коммунальные учреждения. Нагрузка промышленных предприятий, подключенных к городской сети, принимается по проектам их электроснабжения или по данным фактических измерений.

В целях разработки научно обоснованных проектов развития электрической сети требуется прогнозирование потребления электроэнергии на срок свыше 10 лет. Для оперативного управления работой сети составляются краткосрочные и оперативные прогнозы (от нескольких часов до сезона).

Управление нагрузками с целью снижения потребления электроэнергии в часы максимальных нагрузок и обеспечения баланса активной мощности, а также наиболее экономичной работы электростанций сводится к выравниванию суточного графика нагрузки за счет потребителей (увеличение нагрузки ночью и снижение в часы максимальных нагрузок). Наиболее эффективным средством стимулирования потребителей для работы в ночное время служит более низкий тариф на электроэнергию в указанное время.

Начавшийся в 90-е годы XX века процесс разгосударствления и дерегулирования электроэнергетики потребовал серьезного переосмысления задач управления развитием и пересмотра подходов к планированию. Разделение ВИК с выделением монофункциональных компаний (генерирующих, сетевых, сбытовых), переход контроля в генерации к частному капиталу, замена прямого тарифного регулирования конкурентным ценообразованием на основе маржинальных затрат привели к децентрализации принимаемых решений о развитии в электроэнергетике, существенно сократили возможности прямого государственного влияния на субъектов отрасли.

Вместе с тем опыт работы конкурентных рынков наглядно показал, что хозяйствующие субъекты органически неспособны самостоятельно решить общесистемные задачи перспективного развития электроэнергетики. В условиях конкуренции даже на рынке одного региона действует множество обособленных компаний (конкурирующие генераторы, оператор сети, диспетчер, сбытовые агенты), имеющих собственные, несовпадающие друг с другом бизнес-стратегии, ориентированные на критерии коммерческой, а не общеэкономической эффективности принимаемых инвестиционных решений.

Неудачей окончились попытки сформировать полностью автономную систему самоуправляющихся конкурентных рынков в электроэнергетике, способную без внешнего (государственного) влияния не только эффективно распределять существующие ресурсы (выполнять диспетчеризацию генераторов), но и продуцировать заблаговременные и адекватные сигналы для инвестирования в новые мощности разного типа (пиковые, маневренные, базисные). В частности, объективно «близорукий» спотовый рынок электроэнергии не удалось дополнить конкурентным рынком мощности, который смог бы сформировать достаточные стимулы для инвесторов задолго до возникновения дефицита на рынке.

Ограниченность конкурентных механизмов в части обеспечения стратегической устойчивости энергоснабжения стала причиной возрождения регулярной работы по долгосрочному прогнозированию развития электроэнергетики во всех странах, прошедших по пути либерализации рынка. Целью этих работ, которые выполняются государственными органами или уполномоченными организациями, уже не является выработка обязательных планов развития мощностей и инвестиционных программ энергокомпаний. В новых условиях такие работы ориентируются на поиск разумного компромисса между конкуренцией, надежностью энергоснабжения и стоимостью электроэнергии для потребителей на различных временных горизонтах.

**6.1. Описание имущественных прав на объект оценки**

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и другим правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе 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.

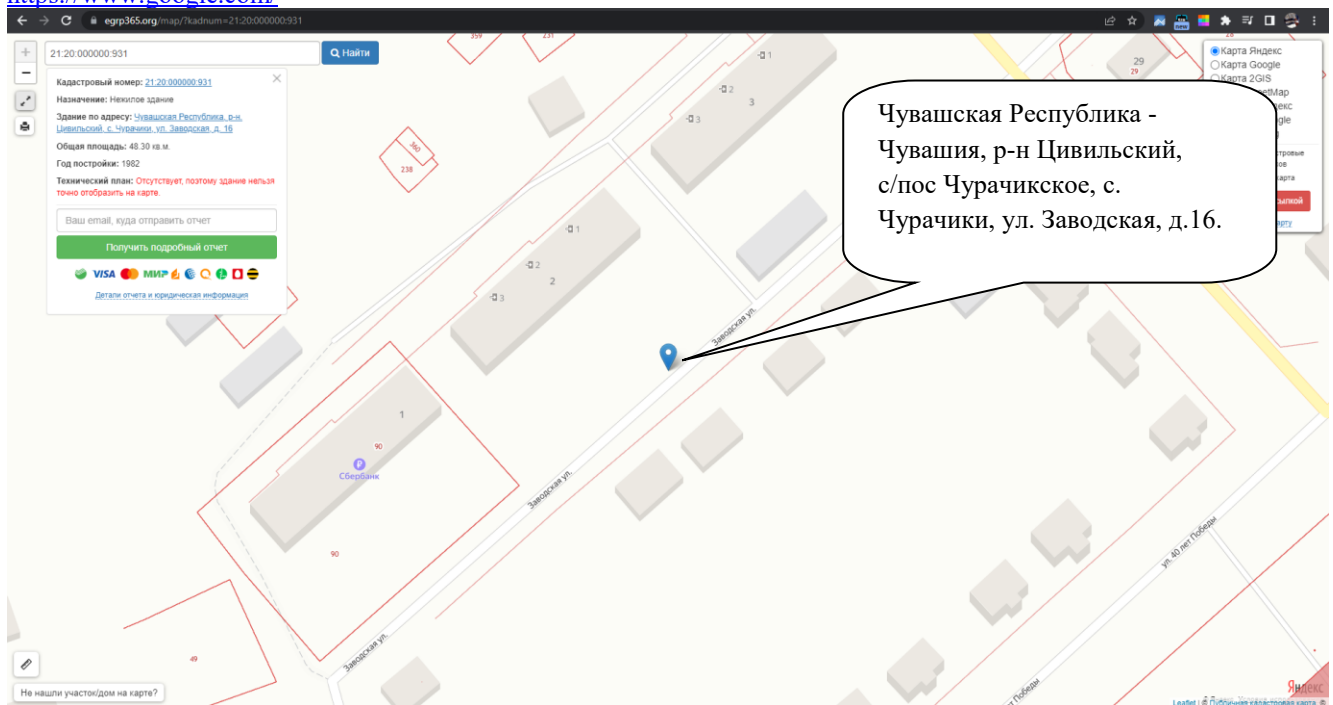
<b>Собственник объекта оценки</b>	<b>Администрация Чурачикского сельского поселения</b>
<b>Реквизиты собственника объекта оценки</b>	429900, Чувашская Республика, Цивильский район, с. Чурачики, ул. Ленина, д.21 Тел/факс: *83545)60-2-55, E-mail: zivil_chur.@cap.ru
<b>Реквизиты документа подтверждающего право собственности на объект оценки</b>	1.Выписка ЕГРН от 12.01.2022 г. 2.Кадастровый паспорт №P20/9883 от 30.11.2009 г. 3.Технический паспорт №1882632 от 03.03.2017 г.
<b>Ограничения (обременения) права</b>	Данные отсутствуют

**6.3. Характеристика объекта оценки и техническое состояние**

**Местонахождение объекта оценки**

Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики, ул. Заводская, д.16.

<https://www.google.com/>



**Характеристика объекта оценки и техническое состояние**

Объект оценки представляет из себя: Трансформаторная подстанция КТП 400 кВА, год постройки 1982, площадь здания 48,3 кв.м., кадастровым номером 21:20:000000:931 расположенный по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики, ул. Заводская, д. 16., с земельным участком с кадастровым номером 21:20:240406:371, общей площадью 110 кв.м., отнесенный к категории земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования «коммунальное обслуживание», местоположением: Чувашская Республика – Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики.

Представленная документация: 1.Выписка ЕГРН от 12.01.2022 г.

2.Кадастровый паспорт №P20/9883 от 30.11.2009 г.

3.Технический паспорт №1882632 от 03.03.2017 г.











**Конструктивные особенности:**

- Здание трансформаторной подстанции представляет из себя кирпичное двухэтажное здание.
- Силовой трансформатор - Трехфазные масляные трансформаторы ТМГ11 предназначены для преобразования электроэнергии в сетях энергосистем и потребителей энергии в условиях наружной или внутренней установки в условиях умеренного или холодного климата.

Технические характеристики	
Тип трансформатора:	масляный
Мощность, кВт:	400
Напряжение ВН (кВ):	10
Напряжение НН (кВ):	0.4
Схема обмоток:	У/Ун-0; Д/Ун-11; Ун/Д-11
Потери ХХ (Вт):	830
Потери КЗ (Вт):	5400/5600/5400
Напряжение к.з., %	4.5
Масса масла, кг	305
Дополнительные размеры	
H1, мм	1135
A, мм	660
A1, мм	660
A2, мм	265
A3, мм	150
A4, мм	150

Технические характеристики	
b, мм	140
b1, мм	105
Массогабаритные характеристики	
Размеры мм:	1350x855x1415
Вес кг:	1255
Дополнительная информация и характеристики	
Страна происхождения:	Беларусь
Производитель:	МЭТЗ им В.И. Козлова

- Другие составляющие электрической обвязки объекта оценки.

#### Техническое состояние:

- **ТП** : Фундамент – кирпичный ленточный. Стены – кирпичные. Перекрытия – ж/б. Кровельное покрытие – мягкая кровля. Полы –бетонные. Дверные проемы - металлические. Лестница на 2-й этаж металлическая, наружная.

Здание построено в 1982 году. Техническое состояние - удовлетворительное.

- Силовой трансформатор и электрическая обвязка - состояние удовлетворительное,

На дату оценки объект эксплуатируется.

Требует вложений на текущий ремонт и обслуживание.

#### Анализ и комментарии.

Все технические и количественные характеристики были получены на основании кадастрового паспорта предоставленного заказчиком и собственных измерений, Сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС1), ВСН 53-86(р) Ведомственных строительных норм.

Качественные характеристики объекта оценки были получены на основании визуального осмотра.

Учитывая расположение объекта, его техническое состояние, конструктивные особенности, оценщик пришел к выводу о низкой коммерческой привлекательности объекта оценки.

Экономические выгоды владения объектом на праве собственности выражены четко.

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА

### 7.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в России в 2021 году

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости. Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

#### Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших

высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

### Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая и влиятельная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, мощной обороной.

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в I полугодии 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политической напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период перемен.

### (Основные тенденции социально-экономического развития РФ за январь-октябрь 2020 г.<sup>1)</sup>

#### Производство ВВП.

**Производство ВВП.** В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за II квартал и I полугодие 2021 года.

Объем ВВП России за II квартал 2021 г. составил в текущих ценах 30853,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2020 г. составил 110,5%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2021 г. по отношению к ценам II квартала 2020 г. составил 118,0%.

Объем ВВП России за I полугодие 2021 г. составил в текущих ценах 57624,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2020 г. составил 104,8%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2021 г. по отношению к ценам I полугодия 2020 г. составил 113,5%.

	I полугодие 2021 г.	В % к I полугодю 2020 г.	Справочно I полугодие 2020 г. в % к I полугодю 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	57624,1 <sup>1)</sup>	104,8	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	7843,0	107,3	98,2
Реальные располагаемые денежные доходы		101,7 <sup>2)</sup>	97,1 <sup>2)</sup>

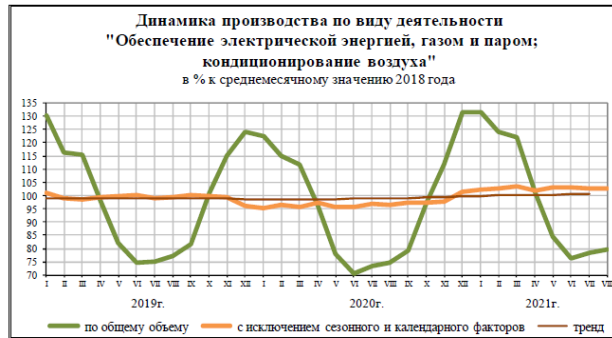
1) Первая оценка.  
2) Оценка.

<sup>1</sup> По материалам сайта <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2021.pdf>

**Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности** в августе 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,0%, в январе-августе 2021 г. - 106,4%.  
**Производство электрического оборудования. Индекс производства** электрического оборудования в августе 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,6%, в январе-августе 2021 г. - 107,9%.

**Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха"** в августе 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,7%, в январе-августе 2021 г. - 107,5%.

**Индекс цен производителей промышленных товаров** в августе 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 103,5%, в обрабатывающих производствах - 100,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 103,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,3%.



. Динамика производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом, и паром, кондиционированием воздуха»

Таблица 3 (в действующих ценах)

**Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности "обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха"**

	Август 2021 г., млрд рублей	В % к		Январь-август 2021 г. в % к январю-августу 2020 г.
		августу 2020 г.	июлю 2021 г.	
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	396,6	109,0	100,9	111,1
в том числе:				
производство, передача и распределение электроэнергии	333,8	110,7	100,7	110,7
производство и распределение газообразного топлива	11,5	106,6	101,8	115,9
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	51,3	99,6	101,3	111,4

По данным **обследования деловой активности** в сентябре 2021 г., в котором приняли участие 286 организаций, осуществляющие обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (без малых предприятий), значение **индекса предпринимательской уверенности** составило 0%, в августе 2021 г. - (-3%), в июле 2021 г. - (-5%).



**Рис. 2. Индекс предпринимательской уверенности организаций осуществляющих обеспечение электрической энергией, газом, и паром, кондиционированием воздуха.**

Доля электроэнергии, произведенной гидроэлектростанциями, в общей выработке электроэнергии уменьшилась с 20,3% в январе-августе 2020 г. до 19,5% в январе-августе 2021 г., атомными электростанциями - с 19,3% до 19,0%, тепловыми электростанциями - увеличилась с 60,2% до 61,0% соответственно.

**Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей** (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2021 г. в связи с более поздним, по сравнению с предыдущим годом, началом уборочных работ, по предварительной оценке, в действующих ценах составил 787,8 млрд рублей, в январе-августе 2021 г. - 3403,8 млрд рублей.

В августе 2021 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 100,0%, в том числе в растениеводстве - 98,7%, в животноводстве - 100,8%.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2021 г. составил 997,2 млрд рублей, или 106,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2021 г. - 6061,1 млрд рублей, или 107,0%.

По данным **обследования деловой активности строительных организаций**, проведенного по состоянию на 10 августа 2021 г., индекс предпринимательской уверенности в строительстве в III квартале 2021 г. составил (-16%). Положительное значение **индекса предпринимательской уверенности** в III квартале 2021 г. отмечалось в республиках Тыва и Хакасия, Чеченской Республике, Ставропольском крае и Тюменской области. Самое низкое значение индекса предпринимательской уверенности зафиксировано в Кабардино-Балкарской Республике (-49%).

**Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций**, являются: "высокая стоимость материалов, конструкций, изделий" (44%), "высокий уровень налогов" (30%), "конкуренция со стороны других строительных фирм" (25%), "недостаток заказов на работы" (20%), "недостаток финансирования" и "недостаток квалифицированных рабочих" (по 19%).

**Стройки.** В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2021 г. (с уточнениями на 1 сентября 2021 г.), выделены ассигнования в размере 740,4 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 687,1 млрд рублей, на строительство 1245 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты).

Из общего количества объектов по 258 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 339 объектов, намеченных к вводу в 2021 г., введено в эксплуатацию 33 объекта, из них 24 - на полную мощность, 9 объектов - частично.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 25,7 млрд рублей.

На 1 сентября 2021 г. полностью профинансировано 533 объекта. На 283 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

**Жилищное строительство.** В августе 2021 г. возведено 910 многоквартирных домов. Населением построено 36,5 тыс. жилых домов. Всего построено 106,8 тыс. новых квартир.

В январе-августе 2021 г. возведено 5,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 219,2 тыс. жилых домов. Всего построено 663,6 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 29,2 млн кв. метров, или 55,7% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2021 года.

**Грузовые перевозки.** В январе-августе 2021 г.  **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 3743,7 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1742,3 млрд, автомобильного - 184,0 млрд, морского - 27,1 млрд, внутреннего водного - 45,1 млрд, воздушного - 5,7 млрд, трубопроводного - 1739,6 млрд тонно-километров.

**Индекс тарифов на грузовые перевозки** в среднем по всем видам транспорта в августе 2021 г., по предварительным данным, составил 100,0%.

**Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта** общего пользования в январе-августе 2021 г. составил 282,7 млрд пасс-километров, в том числе железнодорожного - 73,3 млрд, автомобильного - 58,3 млрд, воздушного - 150,7 млрд пасс.-километров.

**Объем услуг в сфере телекоммуникаций** в I полугодии 2021 г. составил 842,2 млрд рублей и по сравнению с I полугодием 2020 г. увеличился на 2,9% (в сопоставимых ценах).

**Оборот розничной торговли** в августе 2021 г. составил 3419,4 млрд рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2021 г. - 24809,4 млрд рублей, или 108,8%.

В августе 2021 г. оборот розничной торговли на 95,4% формировался **торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями**, осуществляющими деятельность вне рынка, доля **розничных рынков и ярмарок** составила 4,6% (в августе 2020 г. - 95,2% и 4,8% соответственно).

В августе 2021 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 45,4%, **непродовольственных товаров** - 54,6% (в августе 2020 г. - 46,4% и 53,6% соответственно).

В августе 2021 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торгующим организациям увеличились по сравнению с июлем 2021 г. на 1,1% (в сопоставимых ценах), с августом 2020 г. - в 1,4 раза.

Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций увеличилась до 6,9% против 5,3% в августе 2020 года. Лидерами стали интернет-магазины OZON, WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж превысила 45%). В структуре продаж этих интернет-магазинов преобладала мужская, женская и детская одежда (13,0%), компьютеры (6,6%), обувь (5,7%), бытовые электротовары (5,1%).

В III квартале 2021 г. в **обследовании конъюнктуры и деловой активности** приняли участие руководители 3993 организаций розничной торговли, включая малые предприятия (без микропредприятий). Большинство из

ответивших на вопросы анкеты считают, что экономическая ситуация в розничной торговле по сравнению с II кварталом 2021 г. осталась без изменения.

В III квартале 2021 г. по сравнению со II кварталом 2021 г. увеличение индекса предпринимательской уверенности было отмечено в 36 субъектах Российской Федерации. В 47 субъектах Российской Федерации указанный индекс снизился, в 2 субъектах - остался на том же уровне.

Основными факторами, ограничивающими активность организаций розничной торговли, в III квартале 2021 г. по-прежнему остаются недостаточный платежеспособный спрос населения и высокий уровень налогов.

В августе 2021 г., по предварительным данным, населению было оказано **платных услуг** на 936,9 млрд рублей, что составило 115,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2021 г. - на 7112,1 млрд рублей, или 119,2% соответственно. По результатам выборочного обследования **деловой активности в сфере услуг** в III квартале 2021 г. баланс оценок изменения экономической ситуации составил (-5%) так же, как и во II квартале 2021 года.

Индикатор делового климата в сфере услуг - **индекс предпринимательской уверенности** в III квартале 2021 г. составил (-1%) против 3% во II квартале 2021 года.

В III квартале 2021 г. основными факторами, ограничивающими деятельность организаций сферы услуг, являлись неопределенность экономической ситуации (отметило 55% опрошенных руководителей), недостаточный спрос на услуги - 43%, недостаток финансовых средств - 42%.

**Оборот оптовой торговли** в августе 2021 г. составил 9719,3 млрд рублей, или 109,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2021 г. - 67092,5 млрд рублей, или 110,8%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 28,9% оборота оптовой торговли.

В августе 2021 г. оборот оптовой торговли на 78,6% формировался организациями оптовой торговли (в августе 2020 г. - на 79,1%), оборот которых составил 7639,2 млрд рублей, или 108,3% (в сопоставимых ценах) к августу 2020 года.

**Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России<sup>1</sup> (по методологии платежного баланса)**, в июле 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 75,8 млрд долларов США (5601,6 млрд рублей), в том числе экспорт - 49,5 млрд долларов (3657,9 млрд рублей), импорт - 26,3 млрд долларов (1943,7 млрд рублей).

**Сальдо** торгового баланса в июле 2021 г. сложилось положительное, 23,2 млрд долларов (в июле 2020 г. - положительное, 4,9 млрд долларов).

В августе 2021 г. зарегистрировано 19,0 тыс. организаций (в августе 2020 г. - 20,2 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 42,1 тыс. (в августе 2020 г. - 44,1 тыс. организаций).

В августе 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 99,5%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,3%.

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в августе 2021 г. составил 100,6%, с начала года - 105,2% (в августе 2020 г. - 100,3%, с начала года - 102,4%).

В августе 2021 г. цены на **продовольственные товары** снизились на 0,5% (в августе 2020 г. - на 0,8%).

Цены и тарифы на **услуги** в августе 2021 г. увеличились на 0,3% (в августе 2020 г. - на 0,4%).

**Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг** для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце августа 2021 г. составила 18106,3 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,2% (с начала года - выросла на 5,0%).

В августе 2021 г. **сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения**, по предварительным данным, составил 100,7%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 101,2%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,1%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,4%. В январе-июле 2021 г., по оперативным данным, **сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций** (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 14368,1 млрд рублей (39,5 тыс. организаций получили прибыль в размере 16164,4 млрд рублей, 15,7 тыс. организаций имели убыток на сумму 1796,3 млрд рублей).

По данным Банка России, **объем денежной массы** на 1 августа 2021 г. составил 59379,7 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 августа 2020 г. на 8,6%, по сравнению с 1 июля 2021 г. сократился на 0,3% при увеличении потребительских цен на 6,5% и 0,3% соответственно организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 сентября 2021 г. составило 375 единиц и сократилось по сравнению с 1 сентября 2020 г. - на 42 организации, по сравнению с 1 августа 2021 г. - на 1 организацию.

Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 1 августа 2021 г. составила 14715,0 млрд рублей и по сравнению с 1 августа 2020 г. увеличилась на 25,0%, по сравнению с 1 июля 2021 г. снизилась на 3,6%; сумма бюджетных средств и средств внебюджетных фондов на счетах составила 64,4 млрд рублей и снизилась по сравнению с 1 августа 2020 г. на 9,1%, по сравнению с 1 июля 2021 г. увеличилась на 25,9%.

**Объем кредитов, депозитов и прочих средств, предоставленных корпоративным клиентам, физическим лицам и кредитным организациям** (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 августа 2021 г. составил 83096,9 млрд рублей.

Доля кредитов и прочих средств (в рублях и иностранной валюте), предоставленных корпоративным клиентам на срок свыше 1 года, в общем объеме выданных им кредитов и прочих средств, распределенных по срокам погашения, на 1 августа 2021 г. составила 72,6% против 72,5% на 1 июля 2021 года

**Объем просроченной задолженности** по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, на 1 августа 2021 г. составил 75,1 млрд рублей (0,7% от общей задолженности по жилищным кредитам) и сократился по сравнению с 1 августа 2020 г. на 6,2%; из нее по ипотечным жилищным кредитам - 71,6 млрд рублей (0,7% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и сократился соответственно на 6,0%.

С 26 июля 2021 г. действует **ключевая ставка**, установленная Банком России, 6,50% годовых.

**Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств** (в рублях и иностранной валюте) на 1 августа 2021 г. составил 73018,5 млрд рублей.

**Рынок государственных ценных бумаг.** По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец августа 2021 г. составил 15985,0 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2020 г. в 1,5 раза, по сравнению с концом июля 2021 г. - на 3,6%.

**Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2021 г. составила 55170 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,8%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в августе 2021 г. составила 75,6 млн человек, из них 72,3 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,4 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

**Занятость населения. Уровень занятости населения** (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в августе 2021 г. составил 59,8%.

Среди занятых доля женщин в августе составила 48,4%. Уровень занятости среди сельских жителей (53,5%) ниже уровня занятости городских жителей (61,9%).

**Замещение рабочих мест.** По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в июле 2021 составила 32,1 млн человек (95,8% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек. По сравнению с июнем 2021 г. общая численность всех указанных категорий работников снизилась на 0,7%.

**Безработица.** В августе 2021 г. 3,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

**Уровень безработицы** населения в возрасте 15 лет и старше в августе 2021 г. составил 4,4% (без исключения сезонного фактора).

**Зарегистрированные безработные (данные Роструда).** К концу августа 2021 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 1,2 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 1,0 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,7 млн человек получали пособие по безработице.

В августе 2021 г. **нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения**, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на 100 заявленных вакансий составила 54,5 человека.

По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 августа 2021 г. составила 145,8 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 351,5 тыс. человек, или на 0,24% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 251,3 тыс. человек, или на 0,17%). Миграционный прирост на 31,4% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-июле 2021 г. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 64 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 80 субъектах).

В целом по стране в январе-июле 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 1,6 раза (в январе-июле 2020 г. - в 1,4 раза), в 63 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,9 раза.

## 7.2. Общая характеристика Республики Чувашия и Цивильского района

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» 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, а также другие (внешние) факторы, не относящиеся к объекту оценки, но влияющие на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

На рынок недвижимости влияют определенные факторы: *экономические, политические, социально-культурные, природно-географические, демографические и научно-технические.*

*Политические факторы* формируются ограничениями, налагаемыми на деятельность рынка недвижимости со стороны политики, проводимой в стране: например, предвыборная программа; социально-экономическая направленность политики правящей партии; определенные военные действия; политика, проводимая органами власти в экономической сфере; определенная нормативная база, регулирующая деятельность рынка недвижимости; государственное вмешательство в процесс производства и другое.

*Экономические факторы* представлены экономическим уровнем развития страны, темпами роста валового национального продукта, кредитно-денежной политикой государства, темпами инфляции, колебаниями деловой

активности, занятостью населения, покупательской способностью населения. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно: экономический рост, стагнация, экономический кризис.

**Чувашская Республика** расположена в Среднем Поволжье, на правом и левом берегах реки Волги. Большая ее часть занимает пространство между Сурой и Свиягой. Общая площадь республики равна 18,3 тыс. км<sup>2</sup>. С востока Чувашия граничит с Татарстаном, с юго-востока - Ульяновской областью, с севера - Республикой Марий Эл, с запада - Нижегородской областью и Мордовской Республикой. Расстояние между крайними северной и южной точками около 200 км. Протяженность с запада на восток около 150 км. Чувашию от столицы России - Москвы отделяют всего 650 км.

**Чебоксары** - столица Чувашии, расположена на высоком правом берегу Волги (порт), в долине, образуемой реками Чебоксарка и Кайбулка. Конечная ж/д станция ветки от линии Москва-Казань. Узел автодорог. Аэропорт. Население Чебоксар - 438,9 тыс. чел. (1992)

**Города, районы, хозяйства Чувашии.** В Чувашской Республике 21 административный район. В них 1723 сельских населенных пункта, 9 городов и поселков городского типа, 5 из них - республиканского подчинения. Столица республики - город Чебоксары (Шупашкар).

Чебоксары - крупный центр промышленности, науки и образования, здравоохранения и культуры. Первые упоминания о городе относятся к 1469 году, в настоящее время ученые высказывают подтверждение о его более древнем происхождении.

Незамного - в историческом разрезе - моложе город Алатырь (УлатЗр). Алатырь основан в 1552 году во время похода Иоанна Грозного. Расположен в двухстах километрах от столицы республики, на левом берегу Суры при впадении в нее реки Алатырь. В XVIII в. он потерял военное значение и стал административным и торговым пунктом. В конце XVI в. были основаны как крепости Цивильск (Серпу) и Ядрин (Етёрне). В середине XIX в. местные жители возбудили ходатайство о преобразовании села Сундырь со смежными деревнями в безуездный город, или посад, и просили назвать его в честь императрицы Марии Александровны. Так появился город Маринский Посад (Сёнтёрварри) на Волге. А Козловка (Кус-лавка) в старину была известна как яичная пристань. В летнее время со всех окрестных сел и деревень сюда свозили миллионы яиц, и отправлялся диетический продукт по Волге в Петербург, Москву и дальше - в Лондон, Париж. Возникновение городов Канаш и Шумерля (Семёрле) связаны со строительством железной дороги Москва-Казань.

**Достижения современной материальной культуры - развитая промышленность и сельское хозяйство.** Сельское хозяйство республики представлено 115 колхозами, 217 коллективными хозяйствами и предприятиями, 46 товариществами с ограниченной ответственностью, 13 акционерными обществами и 38 хозяйствами других форм собственности.

В Чувашии наиболее развиты трудоемкие отрасли агрокомплекса: картофелеводство, хмелеводство, скотоводство, птицеводство.

По мере становления рыночных отношений крепнут крестьянские (фермерские) хозяйства. Большой вклад в производство сельхозпродукции вносят и личные подсобные хозяйства граждан. Издревле чувашаи любили красивых, резвых и сильных лошадей. Рысаки из госплемзавода им. В. И. Чапаева выступают на лучших ипподромах России. Чувашский конезавод вошел в пятерку лучших в стране. Гордость Чувашпотребсоюза - крупный мясокомбинат «Ядринский», построен совместно с германской фирмой «Корхфильд», является одним из ведущих в России. Приоритетная отрасль сельского хозяйства - хмелеводство. Она, благодаря климатическим условиям почвы имеет многовековую традицию. Чувашские крестьяне ежегодно производят 80% российского хмеля. Общая площадь плантаций хмеля составляет 3000 га. Среди 53 стран мира, выращивающих хмель, Чувашия занимает восьмое место по объемам и четвертое по качеству.

В экономике республики ведущее место занимает промышленность. В Чувашии действует более 200 предприятий, две трети из них сосредоточены в Чебоксарах Химическая промышленность - это производство каустической соды, красителей, ядохимикатов для сельского хозяйства, дубильных экстрактов, пластмасс предметов бытовой химии.

Крупное предприятие АО «Промтрактор» - единственный в России и в Европе завод по производству мощных тракторов многопрофильного использования, применяемых в золотодобывающей, угледобывающей и газовой отраслях. Имеется представительство в Китайской Народной Республике.

Одно из лучших предприятий в России, производящее различные модификации ткацких станков - АО «Текстильмаш». Основная продукция - станки бесчелночные и запасные части к ним. Завод поставяет свою продукцию в 35 стран мира. В 1980 году заводу присуждена международная премия «Золотой Меркурий». Имеет представительство в различных странах Европы, Ближнего Востока, Азии и Латинской Америки. Продукция с маркой АО «Чебоксарский электроаппаратный завод» производится для энергосистемы, предприятий металлургической, станкостроительной, химической и др. отраслей промышленности. Осуществляется экспорт в страны СНГ, Восточной Европы, Юго-Восточной Азии. Легкая промышленность производит хлопчатобумажные ткани, пряжу, швейные, трикотажные, чулочно-носочные изделия.

Крупнейший производитель хлопчатобумажных тканей ООО «Чебоксарский хлопчатобумажный комбинат». Выпускает около 50 наименований хлопчатобумажных тканей. В 1993 году Международной организацией «Дирекция деловых инициатив» комбинату присужден приз «Международная звезда качествам».



**Земли сельскохозяйственного назначения Чувашской Республики**

<http://www.dslib.net/agro-ximia/agrohimicheskie-pokazатели-plodorodija-pochv-chuvashii-i-puti-ih-optimizacii-dlja.html>

В Чувашской Республике на землях сельскохозяйственного назначения преобладают серые лесные почвы, которые занимают 691,7 тыс.га (60%), черноземы — 175,3 тыс.га (15,2%) и дерново-подзолистые почвы - 36,5 тыс. га (3,2%).

В республике 84% пахотных земель и естественных кормовых угодий размещено на склонах и поэтому они подвержены водной эрозии. Её земли являются наиболее эродированными в Российской Федерации. Существующая высокая степень эродированности оказывает значительное отрицательное воздействие на почвенное плодородие. Проблема его усугубляется еще и тем, что в почвы Чувашской Республики с каждым годом вносится все меньше минеральных и органических удобрений. Так, в целом по республике, применение удобрений под зерновые культуры снизилось с 49 кг д.в./га (в 1998г.) до 28 кг д.в./га (2002г.) и, соответственно, под картофель — с 175 кг д.в./га до 145 кг д.в./га, под овощи - с 123 кг д.в./га до 57 кг д.в./га.

Справочно:

По данным Чувашстата, общая посевная площадь сельскохозяйственных культур под урожай 2014 года в хозяйствах всех категорий составила 558,6 тыс. гектаров, что выше прошлого года на 9,3 тыс. га (101,7%), в том числе под зерновыми культурами – 281,1 тыс. га (106,3%), картофелем – 33,5 тыс. га (84,4%), овощами – 4,6 тыс. га (99,8%). Кроме того, значительно увеличена посевная площадь кукурузы до 13,7 тыс. га (168% к уровню прошлого года), в том числе кукурузы на зерно – 5,6 тыс. га (264,5%), на силос, зеленый корм и сенаж – 8,1 тыс. га (134,0%). Содержание кормовых единиц в 1 кг зерна кукурузы составляет 1,34 кг к. ед., зерна пшеницы – 1,17 кг к. ед., что на 12,7% меньше, чем в зерне кукурузы.

**Почвы Чувашии**

Карта земельных ресурсов Чувашской республики.\*

<http://chuvashia-nature.narod.ru/chuvashia-soil.html>

**Цивильский район Чувашской Республики**

Цивильский район образован в 5 сентября 1927 году и является одним из крупных сельскохозяйственных районов Чувашской Республики. Расположен в северо-восточной части Чувашской Республики. На севере и северо-западе граничит с Чебоксарами, на Северо-востоке с Мариинско - Посадский район, на востоке с Козловкой, на юго-востоке с Урмарским районом., на юге с Канашом, на западе с Красноармейским районами. Площадь – 790,8 км2 (4,3% территории Чуваш. Респ.).

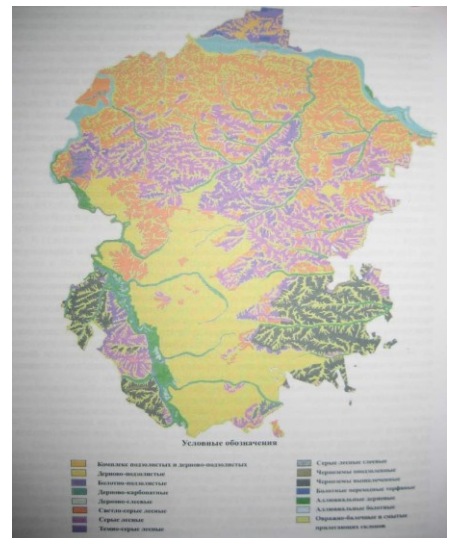
Расстояние между крайними северными и южными точками составляет 32 км, между западными и восточными – 38 км.

Административный центр - г. Цивильск (находится в 37 км от Чебоксар.)

В состав Цивильского района входят 17 городов, 139 населённых пунктов.

Численность населения района -14 039 человек.

В сельском хозяйстве лидирует растениеводство, имеющее зерново-картофелеводческую специализацию. Посевные площади сельскохозяйственных культур сократились с 46,6 тыс. га в 1995 до 33,5 тыс. га в 2013. Под зерновыми занято 20,0 тыс. га, под картофелем 1,5 тыс. га, под овощами 344 га (2013). На остальной площади произрастают в основном кормовые культуры. В животноводстве представлено мясомолочное скотоводство и свиноводство. На 1 января 2014 в хозяйствах всех категорий насчитывалось 39,4 тыс. голов свиней (25,5% от общереспубликанские величины).



**Итоги социально-экономического развития Цивильского района за 2021 год**

**Население. Демография**

На 01.01.2021 года численность населения Цивильского района составляет 34499 чел., в том числе городское население 15049 чел., сельское - 19450 чел.

Демографическая ситуация в районе за 2021 год по сравнению с аналогичным периодом 2020 года характеризуется увеличением естественной убыли населения. По данным Чувашстата за 2021 г. родился 329 человек, (в 2020 г. 292), умерло - 630 человек, (в 2020 году 574). Естественная убыль населения составила - 301 человек (в 2020 году естественная убыль - 282 человек).

За 2021 г. зарегистрировано 167 актов бракосочетания, (в 2020 г. - 119), 123 акта развода, (в 2020 году - 89).

В течение январь – ноябрь 2021 года в район прибыло 648 чел., выехало из района 981 чел. Миграционная убыль населения за январь-ноябрь 2021 года составила 333 чел. (АППГ миграционная убыль 156 чел.).

**Промышленное производство**

Основным развивающимися отраслями промышленного комплекса района являются: производство электрического оборудования (ООО «ЗИТ», ООО «Меко»), производство деревянных строительных конструкций и

столярных изделий (ООО «ГК «Эстет», ООО «ПКФ «Гармония»), производство готовых металлических изделий (ООО «ЦЗМ»), производство обуви (ООО «Эра –Профи»), производство швейных изделий (швейный цех ООО «ХСН», ИК-9, ЛИУ -7), производство хлебобулочных и кондитерских изделий (ООО «Пряник Цивильского райпо»), производство железобетонных изделий (ООО «ЖБИ -СЕРВИС»), производство строительных материалов (ООО «Завод строительных материалов СКАЛА», АБЗ ОАО «ДЭП №139», АБЗ ООО «Воддорстрой»), производство комбикормов (ООО «Агрофирма «Велес»), АО «Цивильский ветсанутильзавод».

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в промышленном производстве, по крупным и средним организациям за 2021 г., в действующих ценах составил 3298,2 млн. рублей, что составляет 112,0% к 2020 году.

#### **Потребительский рынок**

По состоянию на 01.01.2022 г. на территории Цивильского района Чувашской Республики функционируют 223 объектов розничной торговли (в т.ч. 53 нестационарных торговых объектов) общей площадью торговых объектов 27402,0 кв. м., 26 объекта общественного питания общедоступной сети с числом посадочных мест 2165, 63 объекта по оказанию бытовых услуг населению, 1 сельскохозяйственный кооперативный рынок и 2 оптовые базы.

Оборот розничной торговли крупных и средних организаций за 2021 г. составил 2048,6 млн.руб. (93,4 % в сопоставимых ценах к 2020 г.)

Оборот общественного питания (без субъектов малого предпринимательства) за 2021 г. составил 24,99 млн.руб. (114,3 % в сопоставимых ценах к 2020 г.).

На территории Цивильского района за 2021 г. открыто 11 объектов потребительского рынка: 5 объектов розничной торговли «Конфеткино» (ИП Иванова Э.Ю.), магазин «Авокадо» (ИП Павлов Ю.И.), магазин «ДиноОбувь» (Батрынча О.Ю.), магазин «Мой Додыр» (ИП Иванова В.В.), «магазин «Три кота» (ИП), 1 объект общественного питания кафе «То место» (ИП Васильева И.Н.), 3 объекта нестационарной торговли «Сластена», «Символ чистоты», «Косметичка», 1 объект бытовых услуг – парикмахерских «Fog you», 1 объект дополнительного образования «Чудо-чадо». Площадь созданных объектов – 560,00 кв.м., создано более 27 рабочих мест. Объем инвестиций ориентировочно составляет порядка 8,75 млн.руб.

На территории района осуществляют свою деятельность торговые сети «Магнит», «Пятерочка», «Лидер», «Рубль Бум», «Красное и Белое», «Бристоль», «FIX price», «Светофор».

В соответствии с планом организации розничных рынков на территории Чувашской Республики в г. Цивильск функционирует 1 сельскохозяйственный кооперативный розничный рынок, количество торговых мест -138, в т.ч. для торговли сельскохозяйственной продукцией - 92.

#### **Малое предпринимательство**

В Цивильском районе на 1 января 2022 года зарегистрировано 710 субъектов малого и среднего предпринимательства, из них: 148 малых и средних предприятий, 562 индивидуальных предпринимателей (за 2021 год 694 субъектов МСП, из них 147 малых предприятий, 547 индивидуальных предпринимателей). Количество субъектов малого и среднего бизнеса увеличилось на 2,3%, малых предприятий увеличилось на 0,7%, индивидуальных предпринимателей увеличилось на 2,7%. Численность занятых в сфере малого предпринимательства составила 3755 человек, что выше на 1,5% прошлого года. Всего занятых в малом и среднем предпринимательстве составляет 37,0% от общего количества занятых в экономике района.

В среднем по Цивильскому району количество малых предприятий на 1000 жителей составляет 4,29 («плотность» малых предприятий).

Структура малого бизнеса на территории Цивильского района по видам экономической деятельности характеризуется преобладанием розничной торговли и общественного питания. Количество малых предприятий торговли и общественного питания составляет около 30,3% от общего числа малых предприятий. Малые предприятия также сосредоточены в таких сферах как: сельское хозяйство 15,9%, строительство 16,8%, обрабатывающее производство 23,6%, прочие 13,4 %.

По состоянию на 1 января 2022 года на территории Цивильского района зарегистрированы 695 самозанятых (на 1 января 2021 года – 276).

За 2021 год объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами субъектов малого и среднего предпринимательства составил 1005,0 млн. руб., что составляет 107,5 % к соответствующему периоду прошлого года (за 2020 год - 935,0 млн.руб.).

Среднемесячная начисленная заработная плата по малым предприятиям составила 19960 рублей или 103,1 % к соответствующему периоду прошлого года (2020 год - 19356 руб.).

Инвестиции в основной капитал малых и средних предприятий за 2021 год составили 179,915 млн.руб., что выше соответствующего периода прошлого года на 108,5% (2020 год – 163,1 млн.руб.).

За 2021 год по итогам специализированных торгов по определению поставщиков (подрядчиков, исполнителей) для субъектов малого предпринимательства и социально ориентированных некоммерческих организаций, включая объем привлечения в отчетном году субподрядчиков и соисполнителей из числа СМП и СОНКО, заключено 100 контракта на общую сумму 285,2 млн. руб. (в 2020 году 144 контракта на сумму 424,2 млн.руб.).

В целях содействию реализации приоритетных инвестиционных проектов на территории Цивильского района, городских и сельских поселений постановлением администрации Цивильского района от 30 сентября 2016 г. № 383 «О внедрении проектного управления в органах местного самоуправления Цивильского района Чувашской Республики» утверждено Положение о проектном управлении в органах местного самоуправления Цивильского района Чувашской Республики.

Общая сумма налоговых платежей, уплаченных субъектами малого и среднего предпринимательства за 2021 год в местный бюджет составила 23990,0 тыс.руб., что составляет 204,0% к соответствующему периоду прошлого года (2020 год – 11758,0 тыс.руб.), в консолидированный бюджет – 69918,0 тыс.руб., что составляет 120,5% к соответствующему периоду прошлого года (2020 год – 58000,0 тыс.руб.). Доля налоговых поступлений от субъектов малого и среднего предпринимательства в общем объеме налоговых поступлений муниципалитета за 2021 год составила 8,2% , соответствующий период прошлого года – 4,5%.

В соответствии Единого реестра малого и среднего предпринимательства – получателей поддержки на сайте Федеральной налоговой службы за 2021 год субъекты малого предпринимательства Цивильского района получили 75 государственных поддержек, в том числе 11 финансовых (предоставление займов, поручительство) на сумму 125967,6 млн.руб. и 64 консультационных услуг (2020 год - 11 финансовых господдержек (предоставление займов, поручительство) на сумму 18,752 млн.руб. и 876 консультационных и информационных услуг).

#### **Труд и занятость, среднемесячная заработная плата.**

Среднемесячная заработная плата по крупным и средним предприятиям района за январь- ноябрь 2021 года составила 30233,8 руб., что составляет 111,4 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. По данным Чувашистата по Цивильскому району на 1 января 2022 года просроченная задолженность по заработной плате не имеется.

За январь-ноябрь 2021 года среднесписочная численность работников организаций (кроме субъектов малого предпринимательства) составила 7064 человек ( в АППГ 7272 чел.). Основная часть работающих сосредоточена в сфере обрабатывающей отрасли (около 31,0%). Меньше всего занятых в финансовой сфере (около 0,5%).

В целом ситуация на рынке труда Цивильского района относительно стабильная.

На 01 января 2022 года численность зарегистрированных безработных в центре занятости населения - 69 чел. (на 01.01.2021 г. было 160).

На 01 января 2022 года уровень регистрируемой безработицы по отношению к трудоспособному населению в трудоспособном возрасте составляет 0,35% (на 01.01.2021 года – 0,81%).

За отчетный период текущего года поставлено на учет как ищущих работу 1157 человек. В составе обратившихся женщины составляет 57,8% и молодежь в возрасте 16-29 лет 46,1%. Доля женщин по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилась на 7,46%, доля молодежи - на 11,38%.

На 01 января 2022 года в банке вакансий содержались сведения о 305 рабочих местах ( с 01.01.2021 увеличилось на 116 ед.) из них рабочие профессии –178 рабочих мест ( 58,3%).

24,6% (75 чел.) заявок на замещение вакантных мест поступило от промышленных предприятий, 7,54% строительство, 1,96 % - от сельхозпредприятий, 5,2% (16 чел.) транспорт, 60,7% - от других отраслей.

### **7.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект и анализ рынка объекта оценки.**

Объект оценки относится к рынку оборудования для предназначенного для приема и распределения электрической энергии.

#### **Анализ рынка силовых кабелей.**

Силовые кабели – это обязательный элемент любой энергоустановки, используемый для доставки электроэнергии от силовых подстанций до потребителя. В масштабах государства они являются стратегически важными объектами, которые проектируются и возводятся в соответствии с СНиП и ПУЭ.

Основным стандартом РФ, выделяющим виды кабельно-проводниковой продукции, является ГОСТ15845-70 от 01.07.81 г.

В соответствии с ГОСТом можно выделить следующие виды КПП:

- силовой кабель - кабель для передачи электрической энергии токами промышленных частот;
- радиочастотный кабель - кабель для передачи электромагнитной энергии на радиочастотах;
- кабели, провода и шнуры связи - кабель (провод, шнур) для передачи сигналов информации токами различных частот;
- кабели и провода различного назначения - сюда относятся такие типы кабеля как:
- кабели управления, контрольный кабель, нагревательный кабель и др.;
- провода изолированные - к данной категории кабеля принадлежат все основные виды проводов в изоляции:
- обмоточные провод, эмалированный провод, установочный провод, выводной провод, монтажный провод, провод зажигания и т.д.;
- провод неизолированный - провод, состоящий из одной или нескольких скрученных проволок.

На территории РФ работает более 100 предприятий по производству кабельно-проводниковой продукции, наиболее крупными из которых являются компании «Севкабель», «Иркутсккабель», «Холдинг Кабельный Альянс», «Рыбинский кабельный завод», «Самарская кабельная компания», Ассоциация «Электрокабель». Наиболее конкурентным сектором среди российских производителей являются силовые провода для стационарной прокладки, а так же силовые провода и шнуры. Данные виды КПП производят 30 российских предприятий.

Около 20 предприятий производят: кабели провода и шнуры связи - 22 компании; провода изолированные и неизолированные для воздушных линий электропередач - 20 компаний; кабели управления и контроля - 20 компаний; провода и кабели монтажные, ленточные, радиочастотные — 18 компаний.

Провода неизолированные гибкие и провода обмоточные с волокнистой и другими видами изоляции обмоточные провода производят 15 компаний.

Наименьшее количество предприятий производят силовую кабель для нестандартной прокладки и волоконнооптический кабель.

В России работает всего 16 таких производств.

К компаниям, в ассортимент которых входит весь перечень КПП с металлической жилой относятся:

ОАО «Амуркабель»;

ЗАО «Кабельный завод «Кавказкабель»;

ООО «Камский кабель»;

ООО «Группа Компаний «Севкабель»;

ООО «Холдинг Кабельный Альянс» (УГМК); ОАО «Уфимкабель».

Мировой рынок кабельной продукции за 2019 год составил около 185,8 млрд. долларов. Он разделен на два основных сегмента промышленности, таких как электрические и телекоммуникационные кабели для передачи данных. Кроме того, он подразделяется на низковольтный и силовой кабель. Прогнозируется, что к 2021 году объем рынка составит около 195,24 млрд. долларов.

Сегодня многие факторы указывают на глобальную мировую рецессию, которая не может не затронуть кабельное производство. По данным Международного валютного фонда, 90% мировых предприятий уже демонстрируют спад. Многие аналитики считают это причиной торговую войну США с Китаем.

Эксперты российского аналитического кредитно-рейтингового агентства (ACRA) считают, что экономика США может сократиться на 0,7%, а рост Китая замедлится до 5% в 2020 году в результате этого противостояния. Кроме того глобальной рецессии способствует пандемия коронавируса. С самого начала было ясно, что Covid-19 будет влиять на обе стороны экономики: спрос и предложение. Поставки товаров и услуг нарушены, в результате объем производства падает. Спрос также падает, потому что многие страны ввели карантин, потребители находятся дома и перестали покупать промышленные товары.

### **Отечественный рынок кабельно-проводниковой продукции.**

Большая часть спроса на кабельную продукцию приходится на 4 отрасли: энергетику, горнодобывающую, нефтегазовую промышленность и строительство.

После санкционной политики Запада, падение доли импорта на российском рынке проводниковой продукции позволило отечественным компаниям занять созданную нишу и нарастить производство.

Отечественные компании поддержали Государственную программу импортозамещения. Тем самым они повысили свою конкурентоспособность, что позволяет им выпускать кабели высокого производственного качества по более низким ценам по аналогии с зарубежными брендами.

Российский рынок производит все виды кабелей, от линий передачи электроэнергии в бытовом секторе до высокочастотных сигналов для космической отрасли. Сегодня наблюдается тенденция диверсификации и расширения ассортимента кабельно-проводниковой продукции.

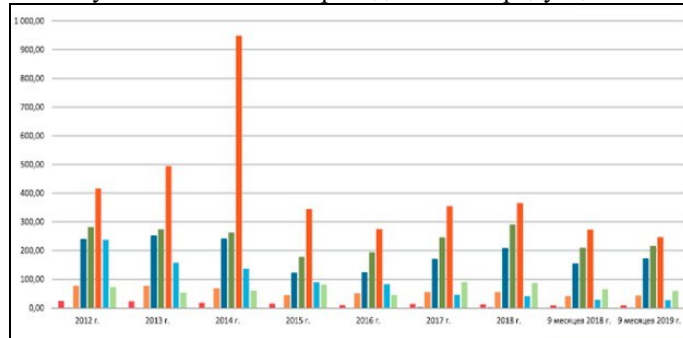
Отечественный кабельный рынок в обстоятельствах санкционной политики ЕС и США и государственной политики по импортозамещению имеет стабильную тенденцию к увеличению объемов производства. Этому в значительной степени способствовали грандиозные государственные программы: Сочинская олимпиада и возведение Керченского энергетического моста. По статистическим данным процент внутреннего производства кабельно-проводниковой продукции за последние три года увеличился на 14,7%.

Несмотря на то, что сегодня на отечественном рынке все еще находятся импортные кабели, из Китая и отдельных стран ЕС, вследствие импортозамещения, их объем ежегодно падает. Также сокращается доля импортных составляющих для изготовления кабелей. Например, в Мордовии выпускается большой перечень импортозамещающих составляющих от алюминиевой катанки и стальной проволоки с алюминиевым напылением до оптоволоконных кабелей.

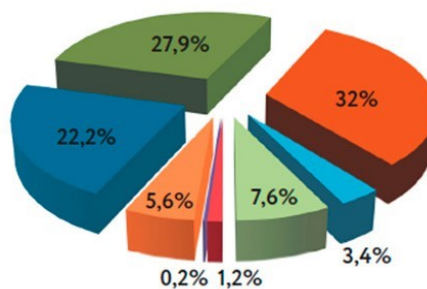
Доля импорта кабелей на отечественном рынке по данным прошлого года достигла 20 %, а экспорт - примерно 10 %. В списке импортеров лидирующее место занимает Китай (25 %), а за ним - Беларусь (13 %).

<sup>2</sup>Российский импорт кабельно-проводниковой продукции в целом по всем номенклатурным группам в стоимостном выражении по итогам торговли за 9 месяцев 2019 года сократился на 1,2% к уровню 2018 года и составил порядка 773 млн \$ США.

Динамика импортных поступлений кабельно-проводниковой продукции в РФ представлена на **рис. 10**.



**Рис. 10.** Динамика импортных поступлений кабельно-проводниковой продукции в Россию за период 2012 – 9 месяцев 2019 гг., в стоимостном выражении (млн \$).



**Рис. 11.** Структура российского импорта кабельно-проводниковой продукции в детализации по типам за 9 месяцев 2019 года, в стоимостном выражении (\$ США), %.

Основная доля в структуре российского импорта кабельно-проводниковой продукции в стоимостном выражении по итогам торговли за 9 месяцев 2019 года приходится на проводники электрические на напряжение не более 80 В (32% импорта) - см. **рисунок 11**.

Структура российского импорта кабельно-проводниковой продукции (за исключением волоконно-оптического кабеля) в детализации по странам-производителям по итогам 9 месяцев 2019 года представлена на **рисунке 11**. Из данных рисунка видно, что основным поставщиком кабельно-проводниковой продукции (за исключением волоконно-оптического кабеля) в РФ выступает Китай (25 % импорта). Второе место по объемам поставок занимает Беларусь (12,5 %). На третьем месте Германия (9,4 %).

Что касается волоконно-оптического кабеля, то в этом сегменте рынка основным поставщиком по итогам торговли за 9 месяцев 2019 г. выступает Китай. На продукцию, произведенную в этой стране, приходилось 35,9 % импорта - **рисунок 12**.



**Рис. 12.** Структура российского импорта кабельно-проводниковой продукции (за исключением волоконно-оптического кабеля) за 9 месяцев 2019 года в разрезе зарубежных стран-производителей, в стоимостном выражении (\$ США), %.

<sup>2</sup> данные Федеральной таможенной службы РФ



**Рис. 13. Структура российского импорта волоконно-оптического кабеля за 9 месяцев 2019 года в разрезе зарубежных стран-производителей, в стоимостном выражении (\$ США), %.**



**Рис. 14. Структура российского импорта кабельно-проводниковой продукции за 9 месяцев 2019 года в разрезе российских регионов-получателей, в стоимостном выражении (\$ США), %**

Структура российского импорта кабельно-проводниковой продукции всех типов по итогам 9 месяцев 2019 года в детализации по российским регионам-получателям представлена на **рисунке 14**.

Традиционно основной объем импорта в стоимостном выражении по итогам 9 месяцев 2019 года приходится на г. Москву и Московскую область (суммарно 44,5 %).

#### **Цены на кабельно-проводниковую продукцию: главные причины роста.**

Структура затрат на кабельно-проводниковую продукцию напрямую зависит от использования оборудования в технологическом цикле производства и стоимости исходных материалов: медь, алюминий и защитного ПВХ. В 2018 году 90% оборудования для производства кабеля было импортировано. Медь, алюминий, термопласты, резиновые материалы и неметаллические элементы образуют сырье для кабелей, и составляет около 65 процентов от общей структуры затрат.

Основные виды затрат производства кабельно-проводниковой продукции:

1. Медь является основным сырьем, используемым компаниями при производстве кабельной продукции, что составляет 50 % от общих затрат на сырье для кабеля.
2. Термопластик используется в качестве оболочки из медных/алюминиевых токожил в качестве наружного покрытия.
3. Внутри кабелей используются резиновые и неметаллические бумажные изоляционные элементы для усиления и изоляции кабелей.
4. Трудозатраты, энергия и топливо составляют 20 % структуры расходов на кабели.

ПВХ составлял 74% изоляционного материала, использованного в 2019 году для производства кабеля, на другие виды пластиков приходится оставшиеся 26%. Основными производителями кабельных пластиковых покрытий в России являются Башкирская содовая компания, Башпласт и Владимирский химический завод. Они имеют производственный резерв, поскольку не достигли своей максимальной производственной мощности. В связи с чем вынуждены конкурировать за клиентов, расширяя ассортимент своей продукции, проводя агрессивную ценовую политику и предоставляя послепродажное обслуживание.

С 2013 по 2015 г спрос на изоляционную продукцию упал до минимально низкого уровня по сравнению с прошлыми десятилетиями. Это привело к тому, что иностранные производители покинули российский рынок. Тем не менее объем импортных изоляционной продукции в 2019 г составил только около 3.8 %, что не может не вызывать итоговый рост цен на соответствующий вид продукции.

Несмотря на падение рубля, специалисты ожидают ускорения роста производства кабельной продукции во второй половине 2020 года, обусловленного восстановлением ключевых рынков и секторов конечного использования кабелей. С другой стороны, предполагаемое сокращение Китаем будущих инвестиций в электросети в сочетании со вспышкой коронавируса Covid-19 приведет к дальнейшему снижению китайского рынка.

Тем не менее, в среднесрочной перспективе спрос на кабельную сеть практически не изменится. CRU по-прежнему прогнозирует рост на мировом рынке металлических изолированных проводов и кабелей в период между 2019 и 2024 годами, хотя и несколько медленнее, чем в предыдущий пятилетний период. Развивающиеся рынки будут продолжать поддерживать более высокие темпы роста мирового спроса. Несомненно, повышенная активность в строительстве, инфраструктуре, коммунальном и промышленном секторе во главе с государственными вливаниями в отрасль ожидается рост спроса на кабели всех категорий по регионам РФ.

Нестабильные цены на сырье будут также способствовать росту цен на кабельную продукцию. Медь, пластик, алюминий, ПВХ и резина являются основными сырьевыми материалами, которые широко распространены в производстве изделий для прокладки линий электропередач. Колебания цен на сырье будет влиять на эксплуатационные и закупочные расходы, что, в свою очередь, вызовет увеличение общей стоимости работ по укладке кабелей.

Поэтому цены на сталь, медь и металлы будут сильно влиять на цены кабельно-проводниковой продукции.

Эксперты отмечают, что нестабильность сырья создает одну из самых серьезных угроз для стабильных цен и производственных затрат на кабельном рынке.

#### **Анализ рынка трансформаторов<sup>3</sup>.**

За 2015-2019 гг продажи электрических трансформаторов в России выросли на 34,6%: с 48,1 до 64,7 млн шт. Столь существенный рост наблюдался в сравнении с низкой базой 2015 г, когда объемы реализации снизились на треть относительно 2014 г. Рост продаж в 2015-2019 гг был обусловлен необходимостью замены давно функционирующих и выходящих из строя трансформаторов, которая была отложена из-за кризисных явлений предыдущих лет. Трансформаторы используются в самых разных областях. Мощные силовые устройства для передачи и распределения электроэнергии необходимы на электростанциях и крупных промышленных объектах. Трансформаторы малой мощности используются в производстве разнообразной теле- и радиоаппаратуры, бытовой техники и электроники. По прогнозам BusinesStat, в 2020 г продажи электрических трансформаторов на российском рынке снизятся на 11%. На фоне значительного ослабления курса рубля, снижения доступности кредитных средств и покупательной способности населения и организаций промышленные и строительные предприятия сократят капитальные затраты, что приведет к снижению продаж электрических трансформаторов. Пандемия коронавируса выступает дополнительным негативным фактором рынка. Приостановка деятельности заводов в Китае, крупнейшем поставщике трансформаторов в Россию, снизила объём предложения электрических трансформаторов. Ожидается, что в 2021-2024 гг продажи будут восстанавливаться темпами 0,5-2,6% в год и достигнут 61 млн шт по итогам 2024 г.

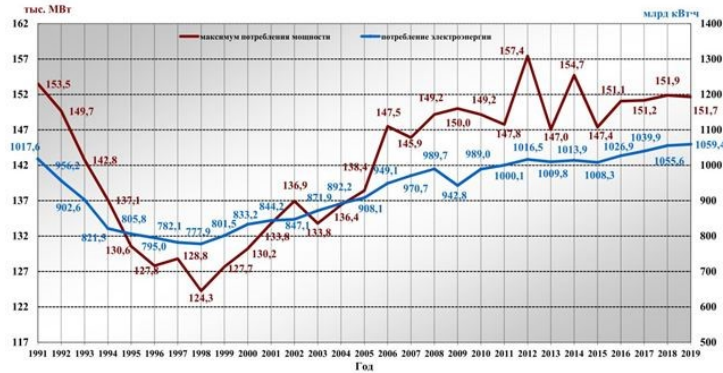
#### **Прогноз потребности в распределительных трансформаторах на 2021-2022 годы.**

Драйвером развития производств силовых и распределительных трансформаторов является динамика электропотребления. Изменение максимума потребления мощности и потребления электроэнергии в РФ в 1991 - 2019 г.г. показано на рис. 17. Как видно из графика, рост потребления электроэнергии в 2019 году крайне незначителен и составляет 0,4 %. В то время как различные сценарии развития электроэнергетики предполагают рост электропотребления от 0,8% до 1,25 % в год. Тем не менее наибольший рост потребления электроэнергии в 2019 году был обеспечен следующими отраслями и предприятиями:

1. Предприятия производства алюминия (в частности, ЗАО «Богучанский алюминиевый завод», ПАО «РУСАЛ Братск»).
2. Предприятия химической и нефтеперерабатывающей промышленности (в частности, АО «Танеко», ПАО «Акрон», ООО «Лукойл Нижегороднефтеоргсинтез»).
3. Предприятия нефтепроводного транспорта (в частности, ООО «Транснефть – Балтика», магистральные трубопроводы на территории Амурской области, Приморского и Хабаровского края, Республики Саха (Якутия)).
4. Газотранспортные предприятия (в частности, ООО «Газпром трансгаз Москва» - энергосистемы Липецкой и Тамбовской областей; ООО «Газпром трансгаз Нижний Новгород» - энергосистема Нижегородской области).
5. Предприятия железнодорожного транспорта (в частности, на территории энергосистем ОЭС Востока – Амурской области, Приморского и Хабаровского краев, Республики Саха (Якутия)).
6. Расход электроэнергии для собственных, производственных и хозяйственных нужд АЭС (в

<sup>3</sup> По материалам сайтов: [https://tebiz.ru/mi/rynok-transformatorov-v-rossii?\\_openstat=ZGlyZWNoLnlhbmRleC5ydTs1MzcxMDY5NDs5NDAwODAzNDMyO3d3dy55YW5kZXguenU6cHJlbW11bQ&yclid=7509288070673630336](https://tebiz.ru/mi/rynok-transformatorov-v-rossii?_openstat=ZGlyZWNoLnlhbmRleC5ydTs1MzcxMDY5NDs5NDAwODAzNDMyO3d3dy55YW5kZXguenU6cHJlbW11bQ&yclid=7509288070673630336); <https://roif-expert.ru/mashinostroenie/energeticheskoe-oborudovanie/rynok-transformatorov/rynok-transformatorov-v-rossii-issledovanie-i-prognoz.html>; [http://transformator.ru/press\\_center/news/2020y/rynok-raspredelitelnykh-transformatorov-v-2020-2022-godakh/](http://transformator.ru/press_center/news/2020y/rynok-raspredelitelnykh-transformatorov-v-2020-2022-godakh/)

частности, энергоблок №7 Нововоронежской АЭС).



**Изменение максимума потребления мощности и потребления электроэнергии в РФ в 1991 – 2019 г.г.**

Впервые прогнозы в потребности в распределительных трансформаторах сделаны как основании данных о росте электропотребления, так и на основании данных об объемах технологического присоединения.

В прогнозе на основе роста электропотребления учтена потребность в трансформаторах, требующихся для замены трансформаторов, выработавших свой ресурс. Хотя официальных данных о потребном количестве трансформаторов для замен нет, доля (объём) замен ежегодно составляет ~ 2% от общего количества эксплуатируемых в РФ распределительных трансформаторов. Это значение взято и по оценкам экспертов, и на основе информации, прозвучавшей от руководителей сетевых организаций на различных форумах специалистов.

Общая потребность в распределительных трансформаторах может составить в 2021 году более 72 тысяч штук. Прогноз на основе данных об объемах технологического присоединения потребителей электроэнергии к сетям дает значение ~ 75 тысяч штук.

По оценкам экспертов, спрос на сухие трансформаторы к 2020 году существенно вырос и увеличился до 40% в общем количестве. Это наглядно подтверждается данными в общих объемах выпуска заводов, производящих все линейки как масляных, так сухих трансформаторов.

**Прогноз потребного количества трансформаторов в 2021 – 2022 г.г. на основе данных о росте электропотребления.**

Прогноз количества трансформаторов для вновь вводимых объектов		Прогноз замен (2% от общего количества трансформаторов), штук	Прогноз общей потребности в распределительных трансформаторах, штук	потребность в масляных трансформаторах, штук	Потребность в сухих трансформаторах, штук
Номинальная мощность трансформатора, кВА	Количество трансформаторов для вновь вводимых объектов, штук				
25	5597	27995	33592	20155	13437
40	2063	10318	12381	7429	4952
63	1151	5755	6905	4143	2762
100	760	3803	4563	2738	1825
160	551	2758	3309	1985	1324
250	424	2121	2545	1527	1018
400	340	1699	2038	1223	815
630	280	1402	1682	1009	673
1000	237	1183	1419	851	568
1600	203	1016	1220	733	488
2500	177	886	1063	638	425
4000	156	782	938	563	375
6300	139	697	836	502	334



Прогноз количества трансформаторов для вновь вводимых объектов		Прогноз замен (2% от общего количества трансформаторов), штук	Прогноз общей потребности в распределительных трансформаторах, штук	потребность в масляных трансформаторах, штук	Потребность в сухих трансформаторах, штук
Номинальная мощность трансформатора, кВА	Количество трансформаторов для вновь вводимых объектов, штук				
ВСЕГО	12079	60413	72492	43496	28996

**Прогноз потребного количества трансформаторов в 2021 – 2022 г.г. на основе данных о технологическом присоединении.**

Мощность трансформатора, кВА	Всего потребное количество трансформаторов, штук	Количество масляных трансформаторов, штук	Количество сухих трансформаторов, штук
25	34881	20929	13952
40	12856	7714	5142
63	7170	4302	2868
100	4738	2843	1895
160	3436	2062	1374
250	2643	1586	1057
400	2117	1270	847
630	1746	1048	698
1000	1474	884	590
1600	1266	760	506
2500	1104	662	442
4000	974	584	390
6300	868	521	347
Всего	75274	45164	30109

Таблица .

**Данные о заводах производителях распределительных трансформаторов (в объеме производства дана оценка в натуральном выражении объема выпуска только распределительных трансформаторов).**

№ п/п	Наименование юридического лица производителя, город, руководитель, год регистрации	Среднесписочный состав, чел.	Выручка, млрд руб. (по бухгалтерской отчетности в 2019г.)	Примерный объем производства (в 2019 году) штук в год	Ассортиментный перечень распределительных трансформаторов
1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТРАНСФОРМЕР» Решетников Иван Валерьевич 142104, Московская область, город Подольск, Большая Серпуховская улица, дом 43 корпус 101, пристройка 840 помещение 1 2015	137	1,0	1400	Сухие и масляные трансформаторы всех типов
2	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРУППА КОМПАНИЙ «ЭЛЕКТРОЦИТ» - ТМ	4589 (на 2018 год)	11,0	Нет данных	Сухие и масляные трансформаторы всех типов

№ п/п	Наименование юридического лица производителя, город, руководитель, год регистрации	Среднесписочный состав, чел.	Выручка, млрд руб. (по бухгалтерской отчетности в 2019г.)	Примерный объем производства (в 2019 году) штук в год	Ассортиментный перечень распределительных трансформаторов
	САМАРА» 443048, Самарская область, город Самара, территория ОАО Электрощит 2003 Управляющая организация НЕПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СЭЩ ХОЛДИНГ» Шатунин Владимир Витальевич 443048, Самарская область, город Самара, территория ОАО Электрощит 2019				
3	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ЭЛЕКТРОЩИТ» Григорьев Антон Валерьевич 142324, Московская область, город Чехов, деревня Люторецкое, Производственная улица, владение 1 2002	302	~ 0,8	1100	Масляные трансформаторы и сухие трансформаторы с литой изоляцией
4	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТОЛЬЯТТИНСКИЙ ТРАНСФОРМАТОР» Чистяков Владимир Сергеевич 445035, Самарская область, город Тольятти, Индустриальная улица, дом 1 2003	1798	4,7	1300 (только трансформаторы типа ТМГ)	Масляные трансформаторы
5	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СВЕРДЛОВЭЛЕКТРОСИЛОВЫЕ ТРАНСФОРМАТОРЫ» 620010, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Чернышевского, 61 2007 Управляющая организация АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРУППА "СВЕРДЛОВЭЛЕКТРО» Кишко Алексей Юрьевич 620010, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Чернышевского, 61 2009	613	7,5	Нет данных	Сухие трансформаторы с литой изоляцией
6	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛТАЙСКИЙ ТРАНСФОРМАТОРНЫЙ ЗАВОД» Карлов Александр Александрович 656016, Алтайский край, город Барнаул, Павловский тракт, 28 2002	587	1,9	10 000	Масляные трансформаторы
7	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭЛЕКТРОФИЗИКА» Волков Алексей Евгеньевич 196641, город Санкт-Петербург, поселок Металлострой, На Металлострой	106	0,743	1 000	Сухие трансформаторы с воздушно-барьерной изоляцией

№ п/п	Наименование юридического лица производителя, город, руководитель, год регистрации	Среднесписочный состав, чел.	Выручка, млрд руб. (по бухгалтерской отчетности в 2019г.)	Примерный объем производства (в 2019 году) штук в год	Ассортиментный перечень распределительных трансформаторов
	дорога, 3-2 2005				
8	ОАО МЭТЗ им. В.И. Козлова, Республика Беларусь Радевич Александр Михайлович ул. Уральская, 4, каб. 502 220037, г. Минск Республика Беларусь 1956	3139 (2017 год)	~ 3,0	24 000	Масляные и сухие трансформаторы всех типов
9	АО «КЕНТАУСКИЙ ТРАНСФОРМАТОРНЫЙ ЗАВОД» Кожабаяев Хайрулла Байдилядаевич Республика Казахстан, Туркестанская область, г. Кентау, ул. И. Кожабаяева 2 1959 (выкуплен частным собственником в 1997 году)	1023 (2017 год)	~ 3,6	10 000 (объем экспорта в страны СНГ)	Масляные и сухие трансформаторы всех типов
10	ТОО «Уральский трансформаторный завод» Сауранбаев Акжол Нартаевич Республика Казахстан, г. Уральск ул. Есенжанова 42/6Н1 2014	300	~ 3,0	9 000 (объем экспорта в страны СНГ)	Масляные трансформаторы и сухие с литой изоляцией
11	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ПК «СЛАВЭНЕРГО» Козлов Владимир Александрович 150031, Ярославская область, город Ярославль, Промышленная улица, дом 1 строение 3 2015	44	0,162	Менее 1000 штук в год	Сухие трансформаторы с литой и воздушно-барьерной изоляцией
12	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЗАВОД «ТРАНСФОРМАТОР-РЕЖ» Бутылкин Александр Борисович 623750, Свердловская область, Режевской район, город Реж, Почтовая улица, 60 2010	24	0,034	Менее 1000 штук в год	Масляные трансформаторы
13	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ФЕРРОМА» Линев Дмитрий Сергеевич 187330, Ленинградская область, Кировский район, город Отрадное, Ленинградское шоссе, дом 122 помещение 2, кабинет 15 2019	-	0,008	Менее 1000 штук в год	Сухие трансформаторы с литой изоляцией
14	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЗАВОД ЭЛЕКТРОМАШИНА» Буторов Александр Павлович 650044, Кемеровская Область - Кузбасс область, город Кемерово, Шахтерская улица, 2 2008	216	0,581	Менее 1000 штук в год	Сухие трансформаторы с литой и воздушно-барьерной изоляцией
15	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ	19	0,068	Менее 1000 штук в год	Масляные и сухие трансформаторы с литой изоляцией

№ п/п	Наименование юридического лица производителя, город, руководитель, год регистрации	Среднесписочный состав, чел.	Выручка, млрд руб. (по бухгалтерской отчетности в 2019г.)	Примерный объем производства (в 2019 году) штук в год	Ассортиментный перечень распределительных трансформаторов
	«КУРГАНСКИЙ ЗАВОД СИЛОВЫХ ТРАНСФОРМАТОРОВ» Мостовских Сергей Александрович 640007, Курганская область, город Курган, улица Баумана, дом 2в 2020				
16	ООО «Проектэлектротехника» 429122, Чувашская Республика - Чувашия, город Шумерля, улица Щербакова, 60 Управляющая организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОРПОРАЦИЯ «ПРОЕКТ – ТЕХНИКА» 125362, город Москва, улица Свободы, 35 стр.22 Бекбулатов Игорь Ахмедович 2010	49	0,345	Менее 1000 штук в год	Сухие трансформаторы с литой изоляцией

#### Анализ рынка трансформаторных подстанций.<sup>4</sup>

Сегодня интерес к рынку комплектных трансформаторных подстанций растет. Это связано с тем, что данное оборудование становится все более востребованным

По мнению специалистов, спрос на комплектные трансформаторные подстанции будет расти. Эксперты считают, что 80% оборудования, установленного на российских предприятиях, физически и морально устарело, т.е. оно было установлено еще до 70-х годов XX века. Сегодня доля КТП с сухими трансформаторами, установленными на российских предприятиях, составляет 15-20% от всех КТП. По оценке специалистов, на рынке Москвы спрос на КТП с сухими трансформаторами может достигать в среднем 50%.

Рынок КТП неотъемлемо связан с рынком электрооборудования, т.к. при производстве КТП может использоваться оборудование разных производителей. Специалистам наиболее известны:

- ОАО "Самарский завод "Электроштит" (г. Самара);
- Минский электротехнический завод им. В.И. Козлова (г. Минск);
- ОАО "Кушвинский электромеханический завод";
- ОАО "Завод Электропульт" (г. Санкт-Петербург);
- ЗАО "Чебоксарский завод силового электрооборудования "Электросила" (ЧЗСЭ);
- ПКФ "Автоматика" (г. Тула).
- Наиболее известные импортные производители электрооборудования для КТП:
- "Schneider Electric";
- "ABB";
- "Siemens".

В состав трансформаторной подстанции обычно входят:

1. Силовые трансформаторы,
2. Устройства управления и защиты,
3. Распределительные устройства,

Трансформаторные подстанции по месту размещения делятся на: открытого и закрытого типа. Если трансформаторную подстанцию построить в отдельном помещении, которое находится внутри здания - это будет так называемая подстанция открытого типа. Также возможно возвести трансформаторную подстанцию внутри специального здания, которое построено для этой цели, - это будет так называемая подстанция закрытого типа. По значению в системе электроснабжения подстанции делятся на: главные понизительные подстанции (ГПП), тяговые подстанции для нужд электрического транспорта, подстанции глубокого ввода (ПГВ) и комплектные трансформаторные подстанции 10 (6)/0,4 кВ (КТП), которые называются цеховыми подстанциями в промышленных сетях и городскими подстанциями - в городских сетях

<sup>4</sup> По материалам сайтов: <https://mceconsult.ru/wp-content/uploads/obzor-rynka-tarsformatornyh-podstacy-kabelnyh-linij-i-t.d..pdf>

Комплектные трансформаторные подстанции в свою очередь делятся на: бетонные комплектные трансформаторные подстанции (БКТП), КТП проходного типа, двухтрансформаторные КТП киоскового типа, КТП шкафного типа, комплектные двухтрансформаторные подстанции, комплектные трансформаторные подстанции для подогрева бетона, комплектные трансформаторные подстанции для электроснабжения скважин по добыче нефти, распределительные пункты (РП и ЦРП) наружной установки, распределительные трансформаторные подстанции (РТП) наружной установки. На сегодняшний день на рынке доминируют КТП так называемого киоскового типа в металлическом исполнении.

Однако, по словам А. Виноградова, в вопросах выбора КТП уже происходит смещение в сторону бетонных КТП. «Это связано прежде всего с увеличением срока службы, снижением эксплуатационных затрат, возможностью создания единого архитектурного образа отдельного микрорайона городской застройки. Для нового строительства в условиях города в «МРСК Северо-Запада» уже используются только БКТП, постепенно этот подход будет распространен и на крупные сельские поселения. В связи с этим можно с уверенностью говорить о смещении приоритетов в вопросе выбора КТП в сторону бетонных КТП с высоконадежным, необслуживаемым оборудованием. Скорость таких изменений, естественно, будет определяться объемом инвестиционных вложений, но движение уже начато», - подводит итог эксперт.

Особенностью ценообразования на рынке БКТП является то, что цены могут значительно отличаться от базовых в зависимости от характеристик оборудования, установленного в подстанции. Указанные диапазоны соответствуют стандартным комплектациям (вводные, линейные и секционные панели (КСО, ЩО), шкафы учета, ящики собственных нужд).

#### **Главные тренды в развитии электроэнергетики.**

В настоящее время аналитики и эксперты определяют следующие тренды в развитии электроэнергетики в мире и в России:

- к 2040 году 35-50%% производства электроэнергии в мире будут обеспечивать ВИЭ;
- вследствие предыдущего пункта будет происходить преобразование энергетических рынков в направлении децентрализованной генерации; потребители электроэнергии будут становиться одновременно и её производителями.

Указанные тренды неотвратимо повлекут за собой изменение требований к распределительным трансформаторам в силу специфики процессов выработки электроэнергии. Кроме того, с 1 июля 2021 года станут более жесткими требования к характеристикам потерь холостого хода и короткого замыкания распределительных трансформаторов. Это указано в подписанном 27 декабря 2018 года «Меморандуме о сотрудничестве между производителями государств - членов Евразийского экономического союза в сфере производства и применения на территории Евразийского экономического союза». Конкретные значения потерь указаны в таблице 1.

Подписантами Меморандума выступили ОАО «Армэлектромаш» (Республика Армения), ОАО «МЭТЗ ИМ. В.И. КОЗЛОВА» (Республика Беларусь), ПАО «Новолипецкий металлургический комбинат (Российская Федерация), ОАО «ЭЛЕКТРОЗАВОД» (Российская Федерация) в лице генерального директора ОАО «ЭЛЕКТРОЗАВОД», ОАО «Алттранс» (Российская Федерация), АО «ЭЛЕКТРОЩИТ» (Российская Федерация)).

## **8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Все типы сделок с собственностью, основанные на рыночной стоимости, требуют адекватной оценки и тщательного анализа экономического поведения инвесторов и других участников рынка. Влияние рыночного поведения на принятие финансовых решений частных лиц, компаний, органов власти диктует концепцию наиболее эффективного использования недвижимости. Рыночные факторы определяют рыночную стоимость, поэтому требования рыночных сил к объектам недвижимости имеют большое значение для определения наиболее эффективного вида использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости представляет вариант использования свободного или застроенного участка земли, который юридически возможен и соответствующим образом оформлен, физически осуществим, обеспечивается соответствующими финансовыми ресурсами и дает максимальную стоимость.

Оптимальное использование участка земли определяется конкурирующими факторами конкретного рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект собственности, и не является результатом субъективных домыслов собственника, девелопера или оценщика. Поэтому анализ и выбор наиболее эффективного использования является, по сути, экономическим исследованием рыночных факторов, существенных для оцениваемого объекта.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение эксперта - оценщика исходя из анализа состояния рынка. Понятие наиболее эффективного использования имущества - это вероятный способ его эксплуатации, который является:

- юридически разрешенным;
- физически возможным;

- экономически обоснованным;
- осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости оцениваемого имущества:

Таким образом, оценщик провел качественный анализ возможных вариантов использования объекта оценки по основным факторам, определяющим вариант наилучшего использования. Итоговые выводы сведены в таблицу:

*Таблица. Качественный анализ возможных вариантов использования объекта оценки*

Факторы	Варианты	Обоснование
Юридические	Трансформаторная подстанция	Согласно представленным документам объект оценки является трансформаторной подстанцией
Физические	Трансформаторная подстанция	Объект оценки является трансформаторной подстанцией
Экономические	Трансформаторная подстанция	Объект требует проведения текущего ремонта, технического обслуживания
Финансовые	Трансформаторная подстанция	Объект требует проведения текущего ремонта, технического обслуживания

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

В основу выбора варианта наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были положены следующие посылки:

Оцениваемый объект – Трансформаторная подстанция КТП 400 кВА, год постройки 1982, площадь здания 48,3 кв.м., кадастровым номером 21:20:000000:931 расположенный по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики, ул. Заводская, д. 16., с земельным участком с кадастровым номером 21:20:240406:371, общей площадью 110 кв.м., отнесенный к категории земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования «коммунальное обслуживание», местоположением: Чувашская Республика – Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики.

Объект оценки в настоящее время используется.

Проведя анализ. Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества является его использование в текущем качестве.

## 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (п.20.ФСОН№1) «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.»

### 9.1. Затратный подход

*Расчёт стоимости объектов оценки затратным подходом.*

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревание» (П.23.ФСОН№1)

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую ему обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа.

#### **Основные этапы процедуры оценки при данном подходе**

- 1.Расчет стоимости земельного участка.
- 2.Расчет восстановительной стоимости объекта.
- 3.Определение величины износа объекта.
- 4.Уменьшение восстановительной стоимости на величину износа, получение рыночной стоимости объекта.

#### **Определение рыночной стоимости объекта затратным подходом**

Рыночная стоимость в рамках Затратного подхода определяется по следующей формуле:

$$\text{Срын} = \text{Со} - \text{Инак} + \text{Сзем}$$

где:

**Срын** – рыночная стоимость;

**Со** – восстановительная стоимость;

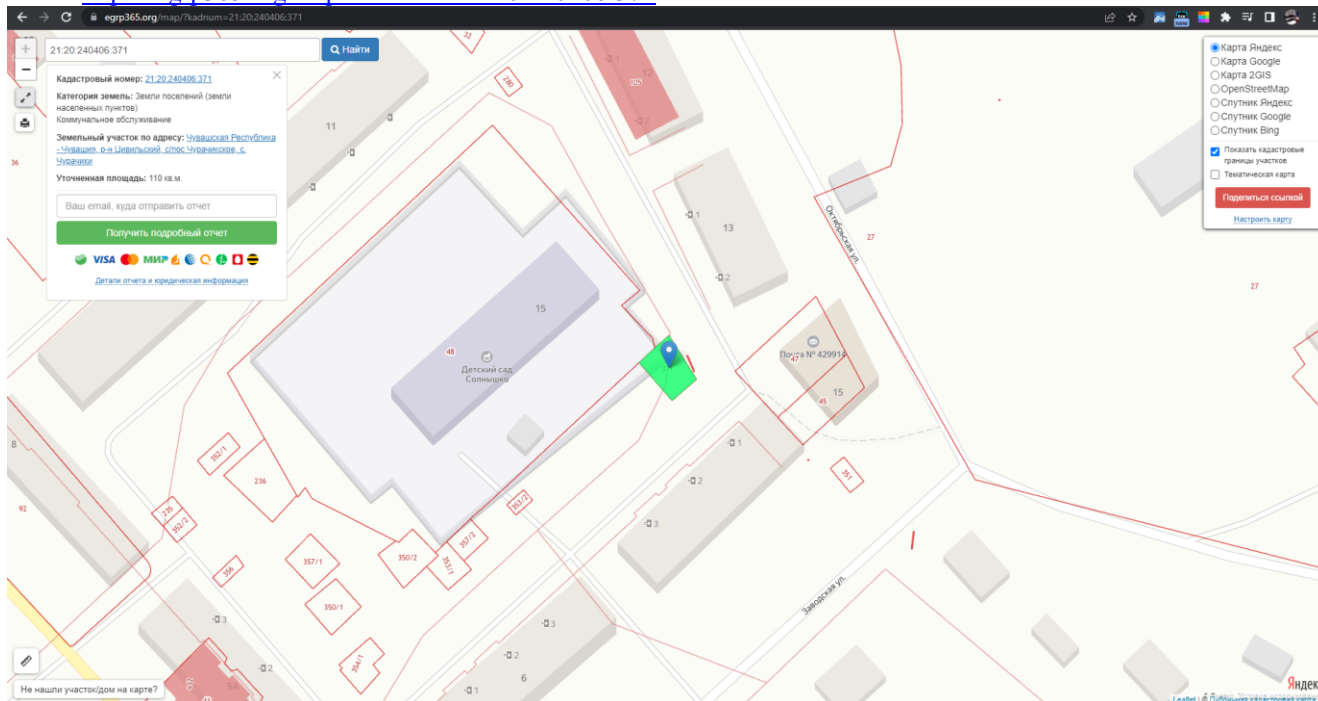
**Изнак** – накопленный износ;  
**Сзем** – стоимость земельного участка.

**1) Расчет стоимости земельного участка.**

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав.

В нашем случае отдельно стоящее здание находится на территории с.Чурачики является муниципальной собственностью.

<https://egrp365.org/map/?kadnum=21:20:240406:371>



**ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ**

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор единиц сравнения. Выбор единицы сравнения определяется как правило, типом Объекта оценки. Единица сравнения – удельная цена на единицу количества ценно-образующего фактора. Т.е. результат деления цен объектов аналогов на единицу количества принятого в расчете ценно-образующего фактора. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

При оценке величины арендной платы в качестве единицы сравнения используется единица площади. Складские помещения и промышленные объекты в основном сравнивают на основе цены за квадратный или кубический метр здания. Гостиницы и отели обычно анализируют сточки зрения цены за гостиничный номер. Рестораны, театры, концертные залы могут сравниваться по цене за место.

Незастроенная земля сравнивается по цене за единицу площади: квадратный метр, сотка, гектар (*квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте; «сотка» (сотня кв. м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта; гектар (десять тысяч кв. м) – для сельскохозяйственных и лесных угодий*). Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценно-образующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения.

Для характеристики удаленности объекта от какой-либо точки «притяжения» целесообразно использовать промежуток времени, в течение которого можно доехать от объекта до этой точки общественным или индивидуальным транспортом (в зависимости от назначения объекта). В этом случае в качестве единицы сравнения можно рассматривать цену единицы измерения упомянутого промежутка времени. Цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали) – для объектов торгового, складского, производственного назначения, успешность бизнеса которых зависит от доступности объектов для посещения их покупателями и пользователями, для доставки и отправления грузов.

В рамках данного отчета для Объекта оценки и объектов аналогов в качестве единицы сравнения принимается **цена за квадратный метр общей площади**. Можно выделить три основных критерия выбора данной единицы сравнения:

**Критерии выбора единицы сравнения**

**Описание критериев выбора**

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка:

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»);
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора

**Причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения**

**Описание причин отказа от использования какой-либо иной единицы сравнения**

- Другие единицы сравнения редко используются (практически не используются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- Другие единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;
- Другие единицы сравнения не являются удельными характеристиками (удельными ценами), что неоправданно повышает зависимость этих характеристик от общего количества ценно-образующих факторов;
- Имеется взаимозависимость единиц сравнения

**ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК**

Значения примененных корректировок указаны в таблице расчетов.

Корректировки принимались согласно Справочника оценщика недвижимости-2016, Том 3. «Земельные участки» Издание четвертое от редакции Л.А Лайфер. Нижний Новгород 2016.

**Корректировка на дату продажи предложения:**

Корректировка учитывает изменения финансово-экономической среды региона, в котором находится объект оценки. Как правило, это изменение ценовых параметров в сегменте рынка в котором находится объект оценки в зависимости, от даты выставки открытого предложения по продаже объекта аналога.

**Корректировка на условия сделки (торг):**

Корректировка учитывает тот факт, что в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеется возможности использовать данные по реальным сделкам, и оценщик ограничивается информацией по предложениям, представленным в соответствующих источниках. Чтобы установить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, используется понижающая поправка (скидка на торг).

**Корректировка на статус населенного пункта:**

Корректировка учитывает тот факт, что цены предложений зависят от статуса населенного пункта. Основано на «Планетарные модели» цены образования земель и соответственно недвижимости. Суть этой модели состоит в том, что цены на земельные участки в районных центрах пропорциональны ценам таких же объектов областном центре.

**Классификация типовых территориальных зон**

Типовые зоны в пределах региона		Код
Областной центр		1
Населенные пункты в блажащие окрестности областного центра		2
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью		3
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов		4
Прочие населенные пункты		5

**Корректировка на место нахождения в пределах города:**

Корректировка учитывает соотношение цен между различными типовыми зонами в городе, а также корректирующие коэффициенты (корректировки), касающиеся локальных особенностей местоположения. Наиболее значимый фактор – это местонахождение в пределах города, района, относимых к дорогим или более дешевым. В большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно охарактеризовать следующими ценообразующими факторами.

**Классификация типовых территориальных зон внутри города**

Типовые зоны в пределах города		Код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район); может включать зоны находящиеся в разных административных районах города.		1
Центр административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)		2
Спальные микрорайоны высотные застройки (квартал застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)		3
Спальные микрорайоны средне этажные застройки (квартал застройки до 90-х годов средне этажными зданиями)		4
Районы в округ пром. предприятий (промзоны, окраины городов, территории старых застройки)		5
Районы крупных автомагистралей города		6

**Корректировка на расположение относительно автомагистралей:**

Корректировка учитывает следующий факт:

- местоположение объекта, уровень активности дороги, в непосредственной близости от которой располагается земельный участок (интенсивность транспортного потока, качество дорожного покрытия и прочие);



- важность и значимость выхода на автомагистраль для эффективного использования земельного участка по назначению;

- влияние заезда непосредственно с автомагистралей на спрос на земельные участки данного типа.

**Корректировка на расположение относительно красной линии:**

Корректировка учитывает следующие факторы:

- местоположение объекта, уровень активности улицы, к которой прилегает земельный участок (транспортная магистраль, пешеходная улица и прочие.);

- важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования земельного участка по назначению;

- влияние наличия выхода на красную линию на спрос на земельные участки данного типа.

**Корректировка на интенсивность транспортного потока:**

Корректировка учитывает факторы:

- важность и значимость интенсивности движения на автодороги, вдоль которых располагается земельный участок, для эффективного использования его по назначению.

- влияние интенсивности движения на спрос на земельные участки данного типа.

**Корректировка на наличие свободного подъезда участку:**

Корректировка учитывает следующие факторы:

- наличие договоренности с собственником участка, через которого осуществляется проезд к земельному участку – объекту оценки.

- качество дорожного покрытия.

**Корректировка на наличие железнодорожной ветки:**

Корректировка учитывает следующие факторы:

- важность и значимость наличия железнодорожной ветки для эффективного использования земельного участка по назначению.

- влияние наличия железнодорожной ветки на спрос на земельные участки данного типа.

- характеристики и состояние железнодорожной ветки.

**Корректировка на асфальтирование участка:**

Корректировка учитывает следующие факторы:

- важность и значимость наличия асфальтирования для эффективного использования земельного участка по назначению.

- влияние наличия асфальтирования на спрос на земельные участки данного типа.

- качество асфальтного покрытия.

**Корректировка на передаваемые имущественные права:**

Корректировка учитывает следующие факторы

- развитость рынка,

- сложность оформления права собственности и экономическую целесообразность такого оформления,

- местоположение объекта.

**Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)**

Корректировка учитывает соотношение цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эта корректировка показывает снижение цены одного квадратного метра, если увеличивается площадь земельного участка, и в обратную сторону – цена одного квадратного метра увеличивается, если увеличивается площадь земельного участка.

Дополнительные факторы:

- близость к левой или правой границе диапазона площадей,

- значимость размера земельного участка для эффективного предполагаемого использования.

**Корректировка на инженерно-геологические условия**

Корректировка учитывает тот факт, что может иметься наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д., снижающим физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижающих их стоимость.

Корректировка учитывает следующие факторы:

- характер и конфигурация изъятий земельного участка,

- площадь изъятия относительно общей площади земельного участка,

- важность и значимость наличия изъятия для эффективного использования земельного участка по назначению.

**Корректировка на наличие коммуникаций:**

Корректировка учитывает тот факт, что наличие инженерных коммуникаций на земельном участке существенно влияет на стоимость объектов недвижимости.

В предложениях о продаже объектов, среди основных коммуникации выделяются: электричество, газоснабжение, отопление, водоснабжение, и канализация. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций, цены снижаются. Еще одно различие в стоимости – расстояние до точки подключения. Стоимость коммуникации для конечного потребителя зависит от наличия свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Корректировка учитывает следующие факторы:

- расстояние от точки подключения к коммуникациям до земельного участка,  
 - сложность подведение коммуникаций,  
 - важность и значимость наличие коммуникаций для эффективного использования земельного участка по назначению.

- влияние наличия коммуникаций на спрос на земельные участки данного типа.  
 - характеристики состояния инженерных коммуникаций.

**Корректировка на функциональное назначение объекта:**

Корректировка учитывает тот факт, что в виду ограниченности рынка земельных участков определенного назначения оценщик вынужден использовать в качестве аналогов земельные участки иного назначения, рынок которых в данном районе более развит.

Корректировка учитывает следующие факторы:

- местоположение земельного участка,  
 - возможности использование земельного участка в соответствии с различными назначениями,  
 - особенности рельефа.

Расчет стоимости методом качественного анализа цен сравнимых продаж приведен ниже в таблице расчетов.

		Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение		Чувашская Республика – Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики.	Чувашская Республика, Алатырь	Чувашская Республика, Ядринский р-н, Ядринское городское поселение, Ядрин, ул. 30 лет Победы, 6	Чувашская Республика, Канаш, Красноармейская ул., 16
улучшения					
Площадь участка.	м2	110,00	11 600,00	15 800,00	1 050,00
Цена предложения (сделки).	Руб		3 000 000,00	5 900 000,00	1 400 000,00
Цена предложения.	Руб/м2		258,62	373,42	1 333,33
Назначение			промназначение	промназначение	промназначение
Кадастровый квартал (номер)					
Кадастровая стоимость	Руб				
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/shumerlya/zemelnye_uchastki/uchastok_116_ga_promnaznacheniya_18449242">https://www.avito.ru/shumerlya/zemelnye_uchastki/uchastok_116_ga_promnaznacheniya_18449242</a>	<a href="https://www.avito.ru/yadrin/zemelnye_uchastki/uchastok_15800_ga_promnaznacheniya_2301945615">https://www.avito.ru/yadrin/zemelnye_uchastki/uchastok_15800_ga_promnaznacheniya_2301945615</a>	<a href="https://www.avito.ru/kanash/zemelnye_uchastki/uchastok_105_sot_promnaznacheniya_2334681486">https://www.avito.ru/kanash/zemelnye_uchastki/uchastok_105_sot_promnaznacheniya_2334681486</a>
Дата предложения (сделки)		2 квартал 2022	2 квартал 2022	2 квартал 2022	2 квартал 2022
Тип сделки		Аукцион			
Права собственности		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансового расчета		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Транспортная доступность		хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на дату продажи, предложения.			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		258,62	373,42	1333,33
Корректировка на условия сделки (торг)			0,88	0,88	0,88
Цена после корректировки	Руб/м2		227,59	328,61	1173,33
Корректировка на статус населенного пункта			0,30	0,40	0,30
Цена после корректировки	Руб/м2		68,28	131,44	352,00

Корректировка на местонахождение в пределах города			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		68,28	131,44	352,00
Корректировка на расположение относительно автомагистралей			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		68,28	131,44	352,00
Корректировка на расположение относительно красной линии			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		68,28	131,44	352,00
Крректировка на интенсивность транспортного потока			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		68,28	131,44	352,00
Корректировка на наличие свободного подъездок участку			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		68,28	131,44	352,00
Корректировка на наличие ж/д ветки			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		68,28	131,44	352,00
Корректировка на асфальтирование участка			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		68,28	131,44	352,00
Корректировка на передаваемые имущественные права			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		68,28	131,44	352,00
Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		68,28	131,44	352,00
Корректировка на конфигурацию			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		68,28	131,44	352,00
Корректировка на инженерно-геологические условия			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		68,28	131,44	352,00
Корректировка на наличие коммуникаций			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		68,28	131,44	352,00
Корректировка на местоположение внутри региона			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2		68,28	131,44	352,00
Корректировка на функциональное назначение объекта			1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	Руб/м2	183,91	68,28	131,44	352,00
Стоимость	м2	183,91			
Стоимость участка.	Руб	20 229,69			

**ВЫВОДЫ:** в результате расчетов рыночная стоимость земельного участка, определенная Сравнительным подходом, на дату оценки составляет 20 229,69 рублей.

**2) Определение восстановительной стоимости.**

Восстановительная стоимость строительства оцениваемого объекта рассчитывается в текущих ценах как нового (без учета накопленного износа) и соотношения к дате оценки.

Она может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. Выбор расчета указанных стоимостей требует определенного обоснования и зависит от многих факторов: целей оценки, количества и качества собранной информации об объекте оценки, его характеристик и т.д.

*Стоимость воспроизводства* – определяется как стоимость строительства (создания) точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

*Стоимость замещения* – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы,
- метод разбивки по компонентам,
- метод количественного обследования.

В данной работе восстановительную стоимость объекта будем определять *методом сравнительной единицы*, которая предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м., 1 куб.м.) аналогичного здания.

Для расчета стоимости нового строительства (НС) объекта оценки применён метод сравнительной единицы, в котором использованы удельные стоимостные показатели сметных цен на единицу строительного объема [6], а также индексы изменения стоимости строительства для перерасчета этих показателей в уровень цен на дату оценки [7].

Стоимость нового строительства объектов недвижимости находится по формуле:

$$CHC = B \times V_{стр} \times K \times I_o, \text{ где}$$

*CHC* – стоимость нового строительства объекта оценки на дату оценки.

*B* - стоимость нового строительства единицы сравнения (в данном случае 1м3) данного типа зданий на базовую дату (в данном случае 1969г.), рублей;

*V<sub>стр</sub>* - строительный объем здания, м3;

*K* - поправочный коэффициент, учитывающий отличие конструктивного решения здания, внутреннего оборудования, климатического района и территориального пояса учитывается со значением – 1.0;

*I<sub>о</sub>* – индекс изменения стоимости строительства (индекс пересчета) в цены на дату оценки. Индекс перехода цен от базовых цен 1969г., 1984 г. к текущим ценам на дату проведения оценки – **205,04**.

Индекс	Источник информации	Значение
Индекс перехода от цены 1969г. к ценам 1984г.	Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983г.	1,195
Индекс перехода от цены 1984г. к ценам 1991г.	Письмо Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990г.	1,5675
Индекс перехода от цены 1991г. к ценам 2001г.	Центр ценообразования при МС ЧР	9,27
Индекс перехода от цены 2001г. к ценам на 2 квартал 2022 г.	<a href="https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/139871/ИНДЕКСЫ_ИЗМЕНЕНИЯ_СМЕТНОЙ_СТОИМОСТИ_СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ_РАБОТ_ПО_ОБЪЕКТАМ_СТРОИТЕЛЬСТВА,_ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ_С_ПРИМЕНЕНИЕМ_ФЕДЕРАЛЬНЫХ_И_ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ_ЕДИНИЧНЫХ_РАСЦЕНОК,_НА_I_КВАРТАЛ_2022_ГОДА">https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/139871/ИНДЕКСЫ_ИЗМЕНЕНИЯ_СМЕТНОЙ_СТОИМОСТИ_СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ_РАБОТ_ПО_ОБЪЕКТАМ_СТРОИТЕЛЬСТВА,_ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ_С_ПРИМЕНЕНИЕМ_ФЕДЕРАЛЬНЫХ_И_ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ_ЕДИНИЧНЫХ_РАСЦЕНОК,_НА_I_КВАРТАЛ_2022_ГОДА</a>	9,84
	НДС	1,2
<b>Индекс изменения стоимости строительства (индекс пересчета) в цены на дату оценки (I<sub>о</sub>)</b>		<b>205,04</b>

**ИНДЕКСЫ**  
**ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ**  
**РАБОТ ПО ОБЪЕКТАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И**  
**ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЧНЫХ РАСЦЕНОК, НА I КВАРТАЛ 2022 ГОДА**

*Электронный документ*



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**(МИНСТРОЙ РОССИИ)**

**МИНИСТР**

*Садовая-Самотечная ул., д. 10,  
строение 1, Москва, 127994  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
www.minstroyrf.ru*

07.02.2022 4153-ИФ/09

№

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Федеральные органы  
исполнительной власти  
Российской Федерации

Органы исполнительной власти  
субъектов Российской Федерации

Организации и предприятия,  
входящие в строительный комплекс  
Российской Федерации

В рамках реализации полномочий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере нормирования и ценообразования при проектировании и строительстве Минстрой России сообщает о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в I квартале 2022 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, индексов изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ (далее – Индексы).

Указанные Индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденной приказом Минстроя России от 5 июня 2019 г. № 326/пр, с использованием данных ФАУ «Главгосэкспертиза России», органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации за IV квартал 2021 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

Одновременно сообщается, что Индексы для субъектов Российской Федерации, которые отсутствуют в Приложениях к настоящему письму, будут сообщены дополнительно.

Приложение: на 49 л. в 1 экз.

Исп.: Хохрин Е.М.  
Тел. (495) 647-15-80, доб. 56028



И.Э. Файзуллин

Приволжский федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства		Индексы к ФЕР-2001/ГЕР-2001 по объектам строительства	
		Ульяновская область	
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	9,79	10,30
		9,40	9,59
	Панельные	9,58	10,34
		9,62	10,18
	Прочие	9,02	10,52
Административные здания		8,90	10,33
Объекты образования	Детские сады	8,57	10,48
	Школы	8,81	10,40
	Прочие	9,12	10,10
Объекты здравоохранения	Поликлиники	9,58	10,52
	Больницы	9,42	10,37
	Прочие	9,39	10,12
Объекты спортивного назначения		9,58	10,60
Объекты культуры		9,05	9,84
Котельные		9,70	10,44
Очистные сооружения		10,03	10,70
Внешние инженерные сети теплоснабжения		6,98	8,62
Внешние инженерные сети водопровода			

Объект строительства		Индексы к ФЕР-2001/ГЕР-2001 по объектам строительства	
		Ульяновская область	
Внешние инженерные сети канализации		10,72	10,35
Внешние инженерные сети газоснабжения		9,25	9,89
Подземная прокладка кабеля с медными жилами		6,81	10,08
Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами		6,88	9,56
Воздушная прокладка провода с медными жилами		5,86	8,63
Воздушная прокладка провода с алюминиевыми жилами		5,98	7,98
Сети наружного освещения		11,36	12,11
Прочие объекты		9,50	10,26
Пусконаладочные работы <sup>3</sup>		22,23	22,23
Аэродромы гражданского назначения <sup>4</sup>		9,74	9,99
Аэродромы гражданского назначения с грунтовой ВПП (взлетно-посадочной полосой)		-	-
Спортивные комплексы с несущими и ограждающими конструкциями из стали		10,47	-

**Приволжский федеральный округ**  
**Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства**

(без НДС)

Объект строительства		Ульяновская обл
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	9,79 ----- 10,30
	Панельные	9,40 ----- 9,59
	Монолитные	9,58 ----- 10,34
	Прочие	9,62 ----- 10,18
Административные здания		9,02 ----- 10,52
Объекты образования	Детские сады	8,90 ----- 10,33
	Школы	8,57 ----- 10,48
	Прочие	8,81 ----- 10,40
Объекты здравоохранения	Поликлиники	9,12 ----- 10,10
	Больницы	9,58 ----- 10,52
	Прочие	9,42 ----- 10,37
Объекты спортивного назначения		9,39 ----- 10,12
Объекты культуры		9,58 ----- 10,60
Котельные		9,05 ----- 9,84
Очистные сооружения		9,70 ----- 10,44
Внешние инженерные сети теплоснабжения		10,03 ----- 10,70
Внешние инженерные сети водопровода		6,98 ----- 8,62
Внешние инженерные сети канализации		10,72

	----- 10,35
Внешние инженерные сети газоснабжения	9,25 ----- 9,89
Подземная прокладка кабеля с медными жилами	6,81 ----- 10,08
Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	6,88 ----- 9,56
Воздушная прокладка провода с медными жилами	5,86 ----- 8,63
Воздушная прокладка провода с алюминиевыми жилами	5,98 ----- 7,98
Сети наружного освещения	11,36 ----- 12,11
Прочие объекты	9,50 ----- 10,26
Пусконаладочные работы	22,23 ----- 22,23
Аэродромы гражданского назначения <5>	9,74 ----- 9,99
Аэродромы гражданского назначения с грунтовой ВПП (Взлетно-посадочной полосой)	- ----- -
Спортивные комплексы с несущими и ограждающими конструкциями из стали	10,47 ----- -

Стоимость нового строительства объекта определяется в следующей последовательности:

- подбор соответствующего показателя стоимости нового строительства единицы сравнения по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта, материала
- оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, принятая по соответствующему сборнику УПВС (в настоящем отчете сб.4, табл.75) для данного территориального пояса, умножается на общее количество единиц сравнения оцениваемого объекта;
- полученный результат корректируется умножением на индекс изменения стоимости строительства в цены на дату оценки.

#### **Определение износа**

##### **Определение коэффициента физического износа**

**Износ** – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта или его морального устаревания.

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-экономических качеств (прочности, устойчивости, надежности и пр.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности.

В оценке недвижимости износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам.

Износ определяется как утрата полезности, а значит и стоимости по любой причине.

Физический износ рассчитывается по формуле:



$$И_{\phi} = \frac{\sum_{i=1}^n q_i \cdot J_i}{100},$$

где:

**И<sub>φ</sub>** – физический износ

**q<sub>i</sub>** – фактический износ i-го конструктивного элемента,

**J<sub>i</sub>** – удельный вес стоимости конструктивного элемента в общей стоимости объекта оценки, %

**n** – номер конструктивного элемента.

Здание ТП

Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов	Физический износ	
		По результатам оценки, %	Средневзвешенный, %
Фундаменты	19	50	9,5
Стены и перегородки	23	50	11,5
Перекрытия и покрытия	15	55	8,25
Кровли	7	65	4,55
Полы	8	65	5,2
Проемы	14	60	8,4
Отделочные работы	2	72	1,44
внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	4	55	2,2
Прочие работы	8	60	4,8
Итого	100		55,84

СБОРНИК № 1

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, ИМЕЮЩИХСЯ В ОРГАНИЗАЦИЯХ И УЧРЕЖДЕНИЯХ, СОСТОЯЩИХ НА ГОСУДАРСТВЕННОМ БЮДЖЕТЕ, ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ

Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Отдел I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ

СБОРНИК № 1  
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, ИМЕЮЩИХСЯ В ОРГАНИЗАЦИЯХ И УЧРЕЖДЕНИЯХ, СОСТОЯЩИХ НА ГОСУДАРСТВЕННОМ БЮДЖЕТЕ, ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ  
Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства  
ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ  
Отдел I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ  
ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ  
Характеристика зданий  
Фундаменты бутовые, бутобетонные, бетонные и железобетонные. Стены кирпичные. Перекрытия и покрытия железобетонные. Кровля рулонная. Полы бетонные и цементные. Здания оборудованы электроосвещением, а при объемах более 200 куб. м и вентиляцией.  
Группа капитальности II.  
Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 17

Территориальный пояс	Объем зданий в куб. м					
	до 100 а	до 200 б	до 300 в	до 500 г	до 1000 д	свыше 1000 е
1	38,4	34,2	31,4	28,0	19,2	18,0
2	40,3	35,9	32,9	29,4	20,2	18,9
3	42,2	37,6	34,5	30,8	21,1	19,8
4	44,1	39,4	36,1	32,2	22,1	20,7
5	48,0	42,8	39,2	35,0	24,0	22,5
6	69,1	61,6	56,5	50,4	34,6	32,4
7	76,7	68,5	62,7	56,0	38,4	36,0
8	80,6	71,9	65,9	58,8	40,3	37,8
9	104,0	92,4	84,7	75,6	51,8	48,6

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах (к табл. 17)

Конструктивные элементы	а	б	в	г	д	е
Фундаменты	20	20	19	18	18	18
Стены, перегородки и колонны	28	25	23	26	28	27
Перекрытия и покрытия	10	11	15	11	8	12
Кровли	6	6	7	8	9	9
Полы	7	5	8	7	5	5
Проемы	19	22	14	11	8	5
Отделочные работы	2	2	2	2	1	1

Справка Windows

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 17

Территориальный пояс	Объем зданий в куб. м					
	до 100 а	до 200 б	до 300 в	до 500 г	до 1000 д	свыше 1000 е
1	38,4	34,2	31,4	28,0	19,2	18,0
2	40,3	35,9	32,9	29,4	20,2	18,9
3	42,2	37,6	34,5	30,8	21,1	19,8
4	44,1	39,4	36,1	32,2	22,1	20,7
5	48,0	42,8	39,2	35,0	24,0	22,5
6	69,1	61,6	56,5	50,4	34,6	32,4
7	76,7	68,5	62,7	56,0	38,4	36,0
8	80,6	71,9	65,9	58,8	40,3	37,8
9	104,0	92,4	84,7	75,6	51,8	48,6

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах (к табл. 17)

Конструктивные элементы	а	б	в	г	д	е
Фундаменты	20	20	19	18	18	18
Стены, перегородки и колонны	28	25	23	26	28	27
Перекрытия и покрытия	10	11	15	11	8	12
Кровли	6	6	7	8	9	9
Полы	7	5	8	7	5	5
Проемы	19	22	14	11	8	5
Отделочные работы	2	2	2	2	1	1
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	1	2	4	5	8	10
Прочие работы	7	7	8	12	15	13
Итого	100	100	100	100	100	100

**ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ**

**Характеристика зданий**

Фундаменты бутовые, бутобетонные, бетонные и железобетонные. Стены кирпичные. Перекрытия и покрытия железобетонные. Кровля рулонная. Полы бетонные и цементные. Здания оборудованы электроосвещением, а при объемах более 200 куб. м и вентиляцией.

Группа капитальности II.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 17

Территориальный пояс	Объем зданий в куб. м					
	до 100 а	до 200 б	до 300 в	до 500 г	до 1000 д	свыше 1000 е
1	38,4	34,2	31,4	28,0	19,2	18,0
2	40,3	35,9	32,9	29,4	20,2	18,9
3	42,2	37,6	34,5	30,8	21,1	19,8
4	44,1	39,4	36,1	32,2	22,1	20,7
5	48,0	42,8	39,2	35,0	24,0	22,5
6	69,1	61,6	56,5	50,4	34,6	32,4
7	76,7	68,5	62,7	56,0	38,4	36,0
8	80,6	71,9	65,9	58,8	40,3	37,8
9	104,0	92,4	84,7	75,6	51,8	48,6

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах (к табл. 17)

Конструктивные элементы	а	б	в	г	д	е
Фундаменты	20	20	19	18	18	18
Стены, перегородки и колонны	28	25	23	26	28	27
Перекрытия и покрытия	10	11	15	11	8	12
Кровли	6	6	7	8	9	9
Полы	7	5	8	7	5	5
Проемы	19	22	14	11	8	5
Отделочные работы	2	2	2	2	1	1
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	1	2	4	5	8	10
Прочие работы	7	7	8	12	15	13
Итого	100	100	100	100	100	100

**Расчет физического износа оборудования ТП:**

СБОРНИК № 5

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СТАНЦИЙ, ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ И ТЕПЛОВЫХ СЕТЕЙ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ

Утвержден Министерством энергетики и электрификации СССР и согласован с Госстроем СССР

Часть IV. ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Раздел 2 Городские электрические сети

**ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ**

СБОРНИК № 5  
Утвержден Министерством энергетики и электрификации СССР и согласован с Госстроем СССР  
Часть IV. ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ  
Раздел 2 Городские электрические сети

ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ

Восстановительная стоимость одной трансформаторной подстанции, руб.

Таблица 225

Наименование оборудования	Тип	Краткая технич. характеристика	Восстановительная стоимость по зонам				
			I	II	III	IV	V
Оборудование трансформаторной подстанции	В-21-160 с трансформатором 100 кВА	Оборудование трансформаторной подстанции, включая стоимость трансформатора штов, камер, а также шин, кабельных прокладок, заземления и пр.	2960	3110	3170	3380	3850
То же	В-21-160 с трансформатором 160 кВА	То же	3160	3320	3380	3610	4110
То же	В-41-400 с трансформатором 100 кВА	То же	3860	4050	4130	4400	5010
То же	В-41-400 с трансформатором 160 кВА	То же	4060	4270	4350	4630	5280
То же	В-41-400 с-трансформатором 250 кВА	То же	4330	4550	4640	4 910	5630
То же	В-41-400 с трансформатором 400 кВА	То же	4690	4920	5020	5340	6100
То же	К-31-400 с трансформатором 100 кВА	То же	2670	2800	2860	3040	3470
То же	К-31-400 с трансформатором 160 кВА	То же	2880	3020	3080	3280	3740
То же	К-31-400 с	То же	3160	3320	3380	3600	4110

То же	К-31-400 с трансформатором 250 кВА	То же	3160	3320	3380	3600	4110
Оборудование трансформаторной подстанции	К-31-400 с трансформатором 400 кВА	Оборудование трансформаторной подстанции, включая стоимость трансформатора штов, камер, а также шин, кабельных прокладок, заземления и пр.	3520	3 700	3770	4020	4580
То же	К-31-630 с трансформатором 630 кВА	То же	4 530	4700	4850	5170	5890
То же	К-32-400 с двумя трансформаторами по 100 кВА	То же	5290	5560	5660	6000	6900
То же	К-32-400 с двумя трансформаторами по 160 кВА	То же	5700	5990	6100	6500	7400
То же	К-32-400 с двумя трансформаторами по 250 кВА	То же	6300	6600	6700	7100	8100
То же	К-32-400 с двумя трансформаторами по 400 кВА	То же	7000	7400	7500	8000	9100
То же	К-32-630 с двумя трансформаторами по 630 кВА	То же	9000	9400	9600	10200	11 700
То же	В-42-400МС с двумя трансформаторами по 100 кВА	То же	7200	7500	7700	8200	9300
То же	В-42-400МС с двумя трансформаторами по 160 кВА	То же	7700	8000	8200	8700	9900

Содержание	Указатель	Назад	Печать						
То же	В-42-400МС с двумя трансформаторами по 160 кВА	То же		1700	8000	8200	8700	9900	
То же	В-42-400МС с двумя трансформаторами по 250 кВА	То же		8200	8600	8800	9300	10 600	
То же	В-42-400МС с двумя трансформаторами по 400 кВА	То же		8900	9300	9500	10100	11500	
То же	К-531 с трансформатором 100 кВА	То же		1290	1360	1390	1480	1680	
То же	К-531 с трансформатором 180 кВА	То же		1500	1570	1600	1 700	1950	
То же	К-531 с трансформатором 320 кВА	То же		1650	1730	1760	1880	2140	
То же	К-532 с двумя трансформаторами по 100 кВА	То же		2420	2540	2590	2760	3150	
То же	К-532 с двумя трансформаторами по 180 кВА	То же		2800	2940	2960	3190	3640	
То же	К-532 с двумя трансформаторами по 320 кВА	То же		3140	3300	3360	3580	4080	
То же	В-351 с трансформатором 100 кВА	То же		1690	1770	1 800	1920	2190	
То же	В-531 с трансформатором 180 кВА	То же		2150	2260	2300	2450	2800	
То же	В-531 с трансформатором 320 кВА	То же		2290	2400	2450	2610	2970	
То же	К-532 с двумя трансформаторами по 180 кВА	То же		2800	2940	2960	3190	3640	
То же	К-532 с двумя трансформаторами по 320 кВА	То же		3140	3300	3360	3580	4080	
То же	В-351 с трансформатором 100 кВА	То же		1690	1770	1 800	1920	2190	
То же	В-531 с трансформатором 180 кВА	То же		2150	2260	2300	2450	2800	
То же	В-531 с трансформатором 320 кВА	То же		2290	2400	2450	2610	2970	
То же	В-532 с двумя трансформаторами по 100 кВА	То же		3040	3 190'	3260	3470	3960	
То же	В-532 с двумя трансформаторами по 180 кВА	То же		3440	3610	3680	3920	4470	
То же	8-532 с двумя трансформаторами по 320 кВА	То же		3710	3900	3970	4230	4830	

ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ

Таблица 225

Восстановительная стоимость одной трансформаторной подстанции, руб.

Наименование оборудования	Тип трансформаторной подстанции	Краткая техническая характеристика I	Восстановительная стоимость по зонам					
			II	III	IV	V		
Оборудование трансформаторной подстанции, включая трансформатор	В-21-160 с трансформатором 100 кВА	Оборудование щитов, камер, а также шин, кабельных прокладок, заземления и пр.	2960	3110	3170	3380	3850	
То же	В-21-160 с трансформатором 160 кВА	То же			3160	3320	3380	4110
То же	В-41-400 с трансформатором 100 кВА	То же			3860	4050	4130	5010
То же	В-41-400 с трансформатором 160 кВА	То же			4060	4270	4350	5280
То же	В-41-400 с трансформатором 250 кВА	То же			4330	4550	4640	5630
То же	В-41-400 с трансформатором 400 кВА	То же			4690	4920	5020	6100
То же	К-31-400 с трансформатором 100 кВА	То же			2670	2800	2860	3470
То же	К-31-400 с трансформатором 160 кВА	То же			2880	3020	3080	3740
То же	К-31-400 с трансформатором 250 кВА	То же			3160	3320	3380	4110

Оборудование трансформатор-ной подстанции К-31-400м с трансформатором 400 ква Оборудование трансформатор-ной подстанции, включа-чая стоимость трансформатора щитов, камер, а также шин, кабельных прокладок, заземления и пр. 3520 3 700 3770 4020 4580

То же	К-31-630м с трансформатором 630 ква	То же	4 530	4700	4850	5170	5890	
То же	К-32-400м с двумя трансформаторами по 100 ква	То же	5290	5560	5660	6000	6900	
То же	К-32-400м с двумя трансформаторами по 160 ква	То же	5700	5990	6100	6500	7400	
То же	К-32-400м с двумя трансформаторами по 250 ква	То же	6300	6600	6700	7100	8100	
То же	К-32-400м с двумя трансформаторами по 400 ква	То же	7000	7400	7500	8000	9100	
-								
То же	К-32-630м с двумя трансформаторами по 630 ква	То же	9000	9400	9600	10200	11 700	
То же	В-42-400МС с двумя трансформаторами по 100 ква	То же	7200	7500	7700	8200	9300	
То же	В-42-400МС с двумя трансформаторами по 160 ква	То же	7700	8000	8200	8700	9900	
То же	В-42-400МС с двумя трансформаторами по 250 ква	То же	8200	8600	8800	9300	10 600	
То же	В-42-400МС с двумя трансформаторами по 400 ква	То же	8900	9300	9500	10100	11500	
То же	К-531 с трансформатором 100 ква	То же	1290	1360	1390	1480	1680	
То же	К-531 с трансформатором 180 ква	То же	1500	1570	1600	1 700	1950	
То же	К-531 с трансформатором 320 ква	То же	1650	1730	1760	1880	2140	
То же	К-532 с двумя трансформаторами по 100 ква	То же	2420	2540	2590	2760	3150	
То же	К-532 с двумя трансформаторами по 180 ква	То же	2800	2940	2960	3190	3640	
То же	К-532 с двумя трансформаторами по 320 ква	То же	3140	3300	3360	3580	4080	
То же	В-351 с трансформатором 100 ква	То же	1690	1770	1 800	1920	2190	
То же	В-531 с трансформатором 180 ква	То же	2150	2260	2300	2450	2800	
То же	В-531 с трансформатором 320 ква	То же	2290	2400	2450	2610	2970	
То же	В-532 с двумя трансформаторами по 100 ква	То же	3040	3 190	3260	3470	3960	
То же	В-532 с двумя трансформаторами по 180 ква	То же	3440	3610	3680	3920	4470	
То же	8-532 с двумя трансформаторами по 320 ква	То же	3710	3900	3970	4230	4830	

- Одним из косвенных методов оценки износа является укрупненная оценка технического состояния. При использовании этого метода возможно описывать объект как поэлементно, так и укрупнённо. После осмотра объекта для целей оценки машин и оборудования используется шкала физического износа согласно Таблице ниже:

<http://ocenkablog.ru/iznos/>

**Экспертная шкала оценки физического износа машин и оборудования**

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Износ, %		
		Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Новое	Новое, установленное и неиспользовавшееся в отличном состоянии	0%	5%	2,5%
Очень хорошее	Как новое, использовавшееся недолгое время и не требующее замены никаких частей или ремонта.	10%	15%	12,5%
Хорошее	Б/у, но отремонтированное или модернизированное, в отличном состоянии.	20%	35%	27,5%
Удовлетворительное	Б/у, требует некоторого ремонта или замены некоторых расходных запчастей, например, таких как подшипники.	40%	60%	50,0%
Пригодное к использованию	Б/у, требует значительного ремонта или замены некоторых частей, таких как моторы или необходимые детали.	65%	80%	72,5%
Плохое	Б/у, требует серьезного (капитального) ремонта, например, замены движущихся частей или структурных основных элементов.	85%	90%	87,5%
Не подлежащее продаже или металлолом	Нет реальной перспективы продажи, за исключением продажи на металлолом, т.е. стоимость утилизации основного содержания материала.	95%	100%	97,5%

2. Другой способ определения физического износа оборудования. Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов).

Износ сооружений как правило рассчитываются как правило методом эффективного возраста.

Износ методом эффективного возраста рассчитывается по формуле :

$$И_n = ЭФ / СЭЖ * 100\%,$$

где: ЭФ – эффективный возраст объекта, определялся исходя из его фактического возраста на основании информации предоставленной Заказчиком (6 лет).

СЭЖ – срок экономической жизни определен, на основании действующих нормативных документов по срокам службы (25 лет).

#### Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (или функциональный износ) объекта заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым.

Оценщику не предоставлена информация о проведенных ремонтах, составе ремонтных работ в эксплуатирующей организации.

**Функциональный износ** – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Различают следующие виды функционального износа:

- износ исправимый (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление);
- износ неисправимый (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на восстановление).

Исправимый функциональный износ измеряется стоимостью его исправления и вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

*Недостатки, требующие добавления элементов* – элементы здания и оборудование, которых нет в существующем здании и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам.

Количественным измерителем исправимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки.

*Недостатки, требующие замены или модернизации элементов* – элементы здания и оборудование, которые есть в существующем здании и еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным эксплуатационным стандартам.

Исправимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа, минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

*«Сверхулучшения»* – элементы здания и оборудование, которые есть в существующем здании и их наличие которых в настоящее время неадекватно современным эксплуатационным стандартам.

Исправимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений», минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус возврат материалов, если он имеет место.

Если стоимость строительства определяется как замещающая, то при определении исправимого функционального износа имеют место некоторые особенности. Так как в этом случае «сверхулучшения» отсутствуют, то нет необходимости определять приходящуюся на них долю физического износа. Однако стоимость исправления «сверхулучшений» все же необходимо учитывать.

Неисправимый функциональный износ вызывается:

- недостатками за счет позиций, не включенных в стоимость нового, но которые должны быть;
- недостатками за счет позиций, включенных в стоимость нового, но которых быть не должно;
- «сверхулучшениями».

*Неисправимый функциональный износ за счет позиций, не включенных в стоимость нового строительства*, измеряется как чистая потеря дохода, относящаяся к этому недостатку, капитализированная при норме капитализации для зданий, минус стоимость этих позиций, если бы они были включены в стоимость нового строительства.

Расчет неисправимого функционального износа за счет недостатков не зависит от того, восстановительная или заменяющая стоимости будут приниматься за основу.

*Неисправимый функциональный износ за счет позиций, которые включены в стоимость нового строительства*, но которых быть не должно, измеряется как текущая стоимость нового, минус относящийся

физический износ, минус стоимость добавленного (т.е. настоящая стоимость дополнительных расходов, связанных с наличием данной позиции).

*Неисправимый функциональный износ за счет «сверхулучшений»* определяется в зависимости от того вида стоимости, который принят за основу.

В случае применения восстановительной стоимости неисправимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как восстановительная стоимость элементов «сверхулучшения», минус их физический износ, плюс настоящая стоимость (PV) издержек владельца, связанных с наличием «сверхулучшений», минус любая добавленная стоимость. При этом к издержкам владельца относят дополнительные налоги, страховки, расходы по обслуживанию, коммунальные платежи, а к добавленной стоимости относят увеличенную арендную плату и т.д. - связанные с наличием «сверхулучшения».

Оценщиком принят во внимание критерий функционального износа – наличие сверхулучшений, - оцениваемое здание имеет большую площадь объекта, которая с точки зрения рынка на дату оценки является избыточной.

В данном случае оцениваемый объект – Трансформаторная подстанция КТП 400 кВА, год постройки 1982, площадь здания 48,3 кв.м., кадастровым номером 21:20:000000:931 расположенный по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики, ул. Заводская, д. 16., с земельным участком с кадастровым номером 21:20:240406:371, общей площадью 110 кв.м., отнесенный к категории земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования «коммунальное обслуживание», местоположением: Чувашская Республика – Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики.

Определяется экспертным путем в процентах на основе одной категории функционального устаревания: избыток объема площади.

Для оцениваемого объекта функциональный износ принимается.  $K_f = 0\%$ .

Оценщику не предоставлена информация о проведенных ремонтах, составе ремонтных работ в эксплуатирующей организации.

#### Экономическое устаревание (внешний износ)

Экономический износ (экономическое устаревание)- потеря стоимости, вызванное воздействием внешних факторов.

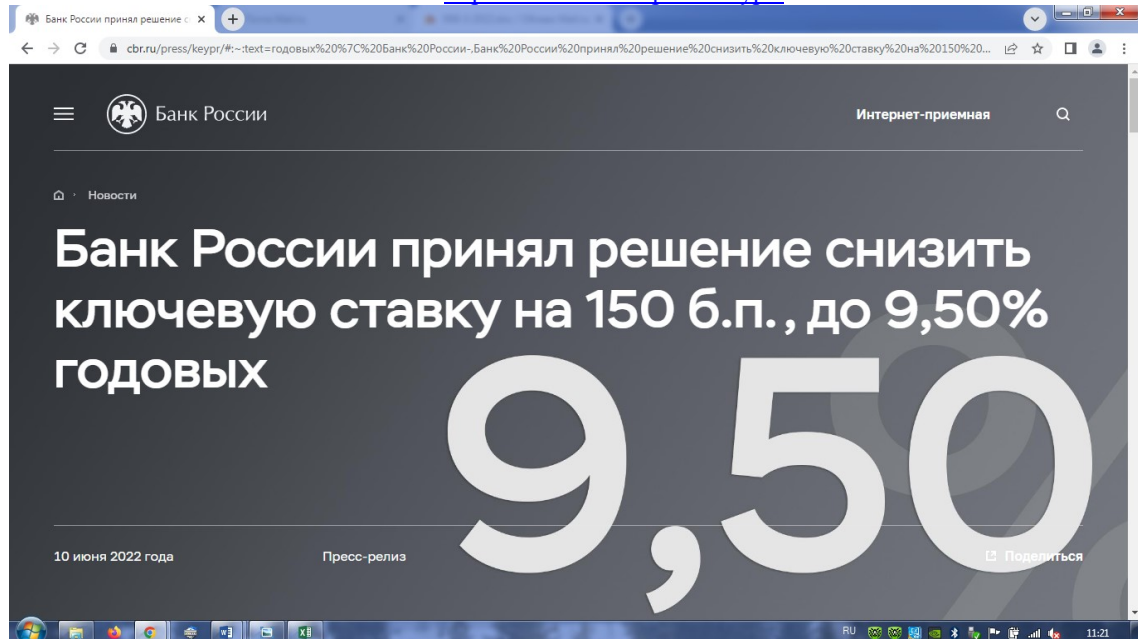
**Внешний износ** вызывается уменьшением полезности здания в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и так далее.

В статье Лейфера Л.А. и Гришина М.Д. «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» (опубликованы на сайте (<http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1/PDF>)) указываются значения внешнего износа, обусловленного кризисом. В настоящее время ситуация на рынке общественной инфраструктуры характеризуется нисходящими трендами. В этих условиях оценщик считает, что значение внешнего устаревания находится ближе к максимальному значению указанного диапазона *Иви(криз)- 45,00 %*.

#### Прибыль застройщика

В виду отсутствия сведений о прибылях строительных организаций, девелоперов, прибыль застройщика принята в размере ставки рефинансирования Центрального банка и на дату оценки составляет составляет 9,5%.

<https://www.cbr.ru/press/keypr/>



Совет директоров Банка России 10 июня 2022 года принял решение снизить [ключевую ставку](#) на 150 б.п., до 9,50% годовых. Внешние условия для российской экономики остаются сложными и значительно ограничивают экономическую деятельность. Вместе с тем замедление инфляции происходит быстрее, а снижение экономической активности — в меньшем масштабе, чем Банк России ожидал в апреле. Последние данные указывают на низкие текущие темпы прироста цен в мае и начале июня. Этому способствовали динамика обменного курса рубля и исчерпание эффектов ажиотажного потребительского спроса в условиях заметного снижения инфляционных ожиданий населения и бизнеса.

Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, процесса структурной перестройки экономики, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. Банк России будет оценивать целесообразность снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 14,0–17,0% в 2022 году, снизится до 5,0–7,0% в 2023 году и вернется к 4% в 2024 году.

Динамика инфляции. Инфляция складывается значительно ниже апрельского прогноза Банка России. По оценке на 3 июня, годовая инфляция снизилась до 17,0% (после 17,8% в апреле). Последние данные указывают на низкие текущие темпы прироста потребительских цен в мае и начале июня.

Снижение общего показателя инфляции во многом произошло за счет коррекции цен на небольшую группу товаров и услуг после их резкого роста в марте. Этому способствовали динамика обменного курса рубля и исчерпание эффектов ажиотажного потребительского спроса в условиях заметного снижения инфляционных ожиданий населения и бизнеса. В то же время текущие темпы прироста цен в большей части потребительской корзины, хотя и снизились, остаются значимо выше 4% в аннуализированном выражении.

В базовом сценарии Банк России ожидает, что к концу 2022 года годовая инфляция составит 14,0–17,0%. Важными факторами для дальнейшей динамики инфляции станут эффективность процессов импортозамещения, а также масштаб и скорость восстановления импорта готовых товаров, сырья и комплектующих. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 5,0–7,0% в 2023 году и вернется к 4% в 2024 году.

Денежно-кредитные условия в целом оставались жесткими, смягчившись неравномерно в различных сегментах финансового рынка. Уменьшились доходности ОФЗ и процентные ставки на кредитно-депозитном рынке. В условиях произошедшего снижения депозитных ставок замедлился приток средств на срочные рублевые депозиты. Вместе с тем повышенная премия за риск в кредитных ставках и высокие требования банков к заемщикам сохранили жесткость ценовых и неценовых условий банковского кредитования. Из-за этого активность на рынке розничного и корпоративного кредитования оставалась слабой. Поддержку кредитованию оказывали правительственные программы льготного кредитования.

Принятые Банком России в апреле — июне решения о снижении ключевой ставки увеличат доступность кредитных ресурсов в экономике и ограничат масштаб снижения экономической активности. В то же время денежно-кредитная политика сохранит необходимое дезинфляционное влияние для возвращения инфляции к цели в 2024 году. Банк России прогнозирует среднюю ключевую ставку в диапазоне 10,8—11,4%<sup>1</sup> в 2022 году, 7,0–9,0% в 2023 году и 6,0–7,0% в 2024 году.

Экономическая активность. Оперативные индикаторы указывают на то, что снижение деловой активности после резкого падения в апреле приостановилось в мае. При этом наблюдалась неоднородность тенденций в отраслевом разрезе.

Снижение экономической активности происходит за счет как спроса, так и предложения. Согласно данным опросов, предприятия по-прежнему испытывают значительные затруднения в производстве и логистике, несмотря на некоторую диверсификацию поставщиков готовой продукции, сырья и комплектующих, а также рынков сбыта. Потребительская активность сокращается в реальном выражении в условиях высокой склонности населения к сбережению и снижения реальных доходов.

Внешние условия для российской экономики остаются сложными и значительно ограничивают экономическую деятельность. Сокращение импорта из-за введения внешних торговых и финансовых ограничений существенно опережает снижение экспорта.

В целом фактическое снижение экономической активности в II квартале 2022 года происходит в меньшем масштабе, чем Банк России ожидал в апрельском базовом сценарии. С учетом этого Банк России оценивает, что снижение ВВП по итогам 2022 года может оказаться меньше, чем прогнозировалось в апреле.

Инфляционные риски. Проинфляционные риски продолжают снижаться, но остаются существенными.

Динамика экономики и инфляции в значительной мере зависит от решений, принимаемых в области бюджетной политики. Банк России исходит из уже принятых решений по среднесрочной траектории расходов федерального бюджета и бюджетной системы в целом. В случае дополнительного расширения бюджетного дефицита может потребоваться более жесткая денежно-кредитная политика для возвращения инфляции к цели в 2024 году и ее поддержания вблизи 4% в дальнейшем.

На краткосрочном горизонте действие проинфляционных факторов может усиливаться высокими и незаякоренными инфляционными ожиданиями. Слишком сильное снижение склонности населения к сбережению может привести к опережающему росту потребительского спроса по сравнению с возможностями расширения выпуска.



Дезинфляционные риски для базового сценария во многом связаны с сохранением высокой премии за риск в кредитных ставках и повышенных требований банков к заемщикам на фоне высокой неопределенности. Это может привести к более существенному замедлению кредитной активности.

Набор рисков со стороны внешних условий может иметь как проинфляционные, так и дезинфляционные эффекты. Проинфляционное влияние может оказать дальнейшее усиление внешних торговых и финансовых ограничений, которое приведет к большему, чем ожидается в базовом сценарии, снижению потенциала российской экономики. Ограничения на стороне предложения могут, в частности, усилиться из-за медленного восполнения запасов готовой продукции, сырья и комплектующих в случае сохранения негативных тенденций в динамике импорта. В свою очередь реализация растущих рисков глобальной рецессии может дополнительно ослабить внешний спрос на товары российского экспорта. Дезинфляционное влияние может оказать сохранение значительного профицита торгового баланса в условиях более устойчивого роста экспорта по сравнению с динамикой импорта.

Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, процесса структурной перестройки экономики, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. Банк России будет оценивать целесообразность снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях.

Следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 22 июля 2022 года. Время публикации пресс-релиза о решении Совета директоров Банка России и среднесрочного прогноза — 13:30 по московскому времени.

Расчет строительного объема				
Ширина	Длина	Площадь	высота	Строительный объем
м	м	м.кв	м	м.куб
5,31	5,10	27,08	7,26	196,61

Таблица расчетов

№пп	Наименование	№ Сборника УПВС, №табл.	Стоимость измерителя в ценах на 1969г., рублей	Удельный вес	Стоимость измерителя с поправкой, рублей	Площадь, м2 Протяженность, м	Строительный объем, м3	Индекс пересчет стоимости на дату оценки с НДС 20%
1	Здание ТП	сб.1, табл 17 УПВС	31,40	1,00	31,40		196,61	205,04
2	Оборудование трансформаторной подстанции	сб.5, табл 225 УПВС	2 670,00	1,00	2 670,00		1,00	205,04
3	ЗУ	сб.5, табл 225 УПВС						
	Всего							

Стоимость нового строительства на дату оценки, рублей.	Прибыль застройщика, 9,5%	Стоимость нового строительства на дату оценки с учетом прибыли застройщика и НДС 20%, рублей.	Значение физического износа, %	Значение функционального износа, %	Значение внешнего износа, %
1 265 792,45	120 250,28	1 386 042,73	55,84		45,00
547 447,90	52 007,55	599 455,45	50,00		45,00
20 229,69		20 229,69			
1 286 022,14		2 005 727,87			

Значение общего накопленного износа, %	Общий накопленный износ, рублей	Рыночная стоимость помещения, рублей
75,71	1 049 400,67	336 642,06
72,50	434 605,20	164 850,25
		20 229,69
	1 484 005,87	521 722,00

**ВЫВОД:** *Оценщик придерживается мнения, что по состоянию на дату оценки рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС) определенная затратным подходом составит: 521 722,00 рублей.*

### **9.2. Сравнительный подход**

«Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов» (п.22.ФСО№1)

При применении сравнительного подхода:

а) выбираются единицы сравнения и проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

б) корректируются значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.

в) согласуются результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Подход определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу.

Подход базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространенным и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой. Для проведения расчетов необходимо исследование совершенных продаж сходных с оцениваемым объектом (объектов аналогов). Цены осуществленных продаж корректируются с учетом сравнительных характеристик аналогов и оцениваемого объекта.

### **Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:**

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

#### *Отказ от применения доходного подхода*

На основании пункта 21 ФСО №1 утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256, доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценщик провел анализ рынка, который показал отсутствие подобных объектов недвижимого имущества (аварийное техническое состояние). Таким образом, на основании пункта 21 ФСО №1, доходный подход не может быть применен.

### **9.3. Доходный подход**

Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и метод дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

В настоящем отчете применен метод прямой капитализации.

Рациональное хозяйствование в сфере недвижимости предполагает, прежде всего, обеспечение максимально продуктивного использования объекта недвижимости как экономического ресурса и отыскание путей повышения такого использования. При этом учитывается, что критерии эффективности для доходных объектов должны основываться на параметрах доходности объекта.

Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет);
- принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на

уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую прибыль).

Сущность доходного подхода состоит в оценке текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества, т. е. путем капитализации дохода.

Капитализация дохода — это процесс перерасчета потока будущих доходов в конечную величину, равную сумме их текущих стоимостей. Эти величины учитывают:

- сумму будущего дохода;
- время, когда должен быть получен доход;
- продолжительность получения дохода.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом происходит в два этапа:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация будущих доходов в настоящую стоимость.

*Прогнозирование будущих доходов* основано на использовании финансовых отчетов собственника:

- упрощенного баланса;
- отчета о движении денежных средств, реконструируемый оценщиком для задач экономического анализа статей доходов и расходов.

Результаты прогнозирования сводятся в бюджет доходов и расходов об эксплуатации объекта недвижимости. Горизонт прогнозирования выбирается собственником, однако наиболее часто используются сроки владения объектом. Структура бюджета, перечень и последовательность определения доходов и расходов представлена в таблице 14-2.

*Потенциальный валовой доход (ПВД или PGI)* — общий доход от недвижимости, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. ПВД равен сумме четырех составляющих:

*Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), PC* — часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора. При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т. д.

*Скользкий доход, PH* — часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

*Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), PM* — часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

#### **Отказ от применения доходного подхода**

На основании пункта 21 ФСО №1 утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256, доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценщик провел анализ рынка, который показал отсутствие сдаваемых в аренду подобных объектов недвижимого имущества (аварийное техническое состояние). Таким образом, на основании пункта 21 ФСО №1, доходный подход не может быть применен.

## **10. ИТОГИ**

### **10.1. Согласование результатов**

Описание процедуры согласования

Расчет рыночной стоимости объекта оценки, определенный в рамках затратного подхода, составляет: **521 722,00 руб.**

Обоснование выбора использованных весов

Расчет рыночно обоснованной стоимости выполнен в одном из трех общепринятых подходов, в рамках затратного. Полученное значение используется в качестве итогового.

Вес значения равен 1.

Находим значение рыночной стоимости платы объекта оценки с учетом коэффициента принятого веса:

$$C_o = C_o * 1;$$

Объект оценки	Стоимость полученная в затратном подходе (С <sub>зп.подх</sub> ) <i>руб.</i>	Коэффициент принятого веса	Расчетная рыночно обоснованная стоимость (C <sub>о</sub> ) <i>руб.</i>
Трансформаторная подстанция КТП 400 кВА с земельным участком	521 722,00	1,0	521 722,00

**ВЫВОД:** *Согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки составляет: 521 722,00 рублей*

**10.2. Заключение (Итоговая величина стоимости)**

Анализ рынка и проведенные расчеты, а также все сделанные оценщиком при осуществлении оценки суждения, допущения и использованная информация позволяют сделать вывод, что наиболее вероятное значение рыночной стоимости объекта оценки: Трансформаторная подстанция КТП 400 кВА, год постройки 1982, площадь здания 48,3 кв.м., кадастровым номером 21:20:000000:931 расположенный по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики, ул. Заводская, д. 16., с земельным участком с кадастровым номером 21:20:240406:371, общей площадью 110 кв.м., отнесенный к категории земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования «коммунальное обслуживание», местоположением: Чувашская Республика – Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики., в соответствии с назначением, округленно составляет:

**521 700,00 (Пятьсот двадцать одна тысяча семьсот) рублей 00 копеек,**

Наименование	Площадь здания	Местоположение	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта оценки
	(кв.м.)			(руб.)
Трансформаторная подстанция КТП 400 кВА	48,3	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики, ул. Заводская, д.16.	21:20:000000:931	<b>501 500,00</b>
Земельный участок	110	Чувашская Республика – Чувашия, р-н Цивильский, с/пос Чурачикское, с. Чурачики	21:20:240406:371	<b>20 200,00</b>
<b>Итого</b>				<b>521 700,00</b>

**10.3. Ограничения и пределы применения полученного результата**

Полученный результат может быть использован Заказчиком лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;

- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку;

- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

Оценщик

\_\_\_\_\_

**А. М. Рыбников**

## 11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

### *Нормативные документы*

- Федеральный закон № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”.
- Постановление Правительства РФ от 6 июля 2001 № 519 “Об утверждении стандартов оценки”.
- Приложения № 1, 2 к постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. № 94.
- Приложение к письму Госстроя СССР от 06.09.1990 г. № 14-Д.
- Данные Ценообразования строительной продукции по Рязанской области на 1 квартал 2007 года (РОЦС).
- Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, М. 1988г.

### *Литература*

- «Оценка недвижимости»: под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой - М.: Финансы и статистика, 2005.
- «Оценка бизнеса»: под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой - М.: Финансы и статистика, 2005.
- Оценочная деятельность в экономике: Учебное пособие.- Москва: ИКЦ «Март», 2003г.

### *Периодические издания и Интернет ресурсы*

- Информационно-аналитический ежемесячник «Rway» (<http://www.rway.ru/>)
- Данные аналитического агентства Swiss Realty Group (<http://www.naivesco.ru/>)
- Данные Информационного агентства CbondS (<http://www.cbonds.info/ru/>)
- <http://www.gov.ryazan.ru/>
- <http://admrzn.ru/>
- <http://www.rosrealt.ru/Alatyr/kommercheskaja/arenda>
- [http://nedvizhimost.chuvashiya.slando.ru/alatyr/sdaetsya\\_torgovoe\\_i\\_skladskoe\\_pomeschenie\\_v\\_tsentre\\_g\\_alatyr\\_P\\_21026983.html#not\\_now](http://nedvizhimost.chuvashiya.slando.ru/alatyr/sdaetsya_torgovoe_i_skladskoe_pomeschenie_v_tsentre_g_alatyr_P_21026983.html#not_now)
- [http://nedvizhimost.chuvashiya.slando.ru/alatyr/sdam\\_P\\_55407669.html?region=12&subregion=337&](http://nedvizhimost.chuvashiya.slando.ru/alatyr/sdam_P_55407669.html?region=12&subregion=337&)
- <http://alatyr.chv.slando.ru/obyavlenie/sdam-v-arendu-ploshad-pod-magazin-ili-dlya-inyh-kommercheskih-tseley-ID5BeOj.html#adf9d10e:r:12;s:337>
- Еженедельник: «Наша газета Алатырь», «Спутник АСТ»
- Журнал «Регистр оценщиков» выпуски №1 2010г., №4 2011 г. (Чувашское РО РОО, владелец экземпляра Пашкевич Надежда Михайловна, адрес г.Чебоксары, ул.Гагарина, 27, тел. 57-41-30)

*Документация, предоставленная заказчиком. Извлечение из технического паспорта, на оцениваемый объект.*

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Образовательные документы, свидетельства о членстве в СРО, страховые полюса сотрудников и организации

Формы № 1-1-У/рег  
Код по КНД 1121007

**Федеральная налоговая служба**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
Общество с ограниченной ответственностью "Эксперт-сервис"

*(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН **112121311001122**

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации **31 августа 2012 г.**  
*(число, месяц, год)*

в налоговом органе по месту нахождения **МЕЖРАЙОННОЙ  
ИНСПЕКЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 1 ПО  
ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

**2 1 3 1**

и ей присвоен  
ИНН/КПП **2122006959 / 212201001**  
*(наименование налогового органа и его код)*

Высотина Елена  
Анатовна

МП

Заместитель начальника  
Межрайонной ИФНС России  
№ 1 по Чувашской  
Республике

серия 21 №02309924

---

Формы № **1 5 1 0 0 1**

**Федеральная налоговая служба**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом  
«О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных  
предпринимателей» в единый государственный реестр юридических лиц внесена  
запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Эксперт-сервис"  
*(полное фирменное наименование юридического лица с указанием организационно - правовой формы)*

ООО "Эксперт-сервис"  
*(сокращенное фирменное наименование юридического лица)*

**31** августа **2012** за основным государственным регистрационным номером  
*(дата) (месяц прописью) (год)*

**1 1 2 2 1 3 1 0 0 1 1 2 2**

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Чувашской Республике  
*(Наименование регистрирующего органа)*

Должность уполномоченного  
лица регистрирующего органа

Заместитель начальника

Елена Анатовна  
Высотина

МП

*(подпись, Ф.И.О.)*

серия 21 №02309172

**ИНГОССТРАХ**  
Просто быть уверенным

**СЕРТИФИКАТ**

К ДОГОВОРУ № 433-550-123521/21  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-550-123521/21 от «10» декабря 2021 (далее – Договор страхования), заключенному между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в поощения статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-сервис» Россиа, Чувашская Республика, г.Алатырь, ул.Ленина ИНН 2122000959
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате неправомерных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
<b>ТРЕТЬИ ЛИЦА:</b>	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заявщик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	С «12» декабря 2021 года по «31» декабря 2022 года, обе даты включительно.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
<b>ФРАНШИЗА:</b>	По Договору страхования франшиза не устанавливается
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-550-123521/21 от 10.12.2021
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Директор операционного офиса филиала  
СПАО «Ингосстрах» в Чувашской Республике – Чувашии,  
доверенность № 334-2/1 от 01.01.2021  
Александрова И.А.  
Дата выдачи: 10 декабря 2021

Место выдачи: г. Чебоксары



**МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о государственной регистрации некоммерческой организации

Ассоциация «Русское общество оценщиков»

105066, Москва, 1-й Басманный переулок, дом 2А, строение 1, офис 5

Решение о государственной регистрации некоммерческой организации при создании принято «14» июля 2020 г. Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.

Запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц «17» июля 2020 г. за основным государственным регистрационным номером:

1 2 0 7 7 0 0 2 4 0 8 1 3



Исполняющий обязанности начальника  
Главного управления Министерства юстиции  
Российской Федерации по Москве  
М.А. Мезенцева

Учетный N 7 7 1 4 0 6 4 3 1 4

Дата выдачи «22» июля 2020 г.







ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/21/03258776/0000001/21 - 008123 от «10» декабря 2021 г. ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21/03258776/0000001/21 - 008123 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от «05.03.2019г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Рыбников Алексей Михайлович, Паспортные данные: Сер. 9709 №724812 выдан Отделением УФМС России по Чувашской Республике в Алатырском районе (код подразделения - 210-001) 31.07.2009. Адрес регистрации: 429802, Чувашская Республика, с. Стемья, ул. Юбилейная, д. 218. 2. СОСТРАХОВЩИКИ: 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Страховщик 1), в лице (от имени страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035 г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2. Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: profbmk@ingos.ru, тел: (495) 9567-7777. 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2), в лице (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88.

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с заключением и исполнением обязательств по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба законному договору на выполнение оценочной деятельности (далее – Договор) на территории Российской Федерации (имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением обязательств по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба законному договору на выполнение оценочной деятельности) не противоречащих законодательству Российской Федерации (имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением обязательств со Страховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности).

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 4.1. По настоящему Договору страхования случаев является установленный наступившим в законном суде решением арбитражного суда или принятым Страхователем с письменного согласия Страховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя и в результате нарушения требований Страхователя федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Смарегулирующей организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах и на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 5.1. С «01» января 2022 года по «01» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии Страхователем в срок, предусмотренный настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор страхования действует в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТОРАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действия (бездействия) Страхователя в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 7.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, подлежащего расхода, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ): 8.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей. 8.2.1. Настоящего Договора устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА: 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в установленной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своего обязательства по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. 10.2. При попереходу имущества за счет покупателя, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.3. При попереходу имущества за счет продавца, комиссия банка-корреспондента не взыскивается в срок и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СОСТРАХОВЩИКИ: От Страховщика: (Алиасовский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на территории Чувашской Республики №324432-7-21 от 25.06.2021 от СПАО «Ингосстрах» и в соответствии с Правилами Договора страхования №1442-21/Н от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование») Рыбников Алексей Михайлович



Приложение 2. Заявка на оценку, фото объекта оценки, копии техпаспортов, справок, технической документации предоставленной заказчиком



ЧАВАШ РЕСПУБЛИКИ  
СЕРПУ РАЙОНĔ  
ЧУРАЧАК ЯЛ ПОСЕЛЕНИЙĔН  
АДМИНИСТРАЦИЕ

АДМИНИСТРАЦИЯ  
ЧУРАЧИКСКОГО СЕЛЬСКОГО  
ПОСЕЛЕНИЯ

429914, Чувашская Республика, Цивильский  
район, с. Чурачики, ул.Ленина, д. 21  
тел/факс. (83545) 60-2-55,  
E-mail: zivil\_chur.@cap.ru  
*06.06.2022 № 17.5*

Директору  
ООО «Эксперт – сервис»

А.М. РЫБНИКОВУ

ул. Ленина, д. 3,  
г. Алатырь,  
Чувашская Республика, 429820

e-mail: ocenitena-5@mai.ru

В связи с предстоящим проведением аукциона в 2022 году по продаже в собственность объектов электросетевого хозяйства (трансформаторная подстанция и воздушная линия электропередач), администрация Чурачикского сельского поселения Цивильского района Чувашской Республики просит Вас предоставить услугу на проведение независимой оценки рыночной стоимости следующих объектов, являющихся муниципальной собственностью Чурачикского сельского поселения Цивильского района Чувашской Республики:

- 1) трансформаторная подстанция КТП 400 кВА, площадь здания 48,3 кв.м., с кадастровым номером 21:20:000000:931, местоположением: Чувашская Республика, р-н. Цивильский, с. Чурачики, ул. Заводская, д. 16, год завершения строительства – 1982 г.;
- 2) сооружение электроэнергетики (воздушная линия электропередачи), протяженностью 1822 метра, с кадастровым номером 21:20:000000:12742, местоположением: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, с/пос. Чурачикское, с. Чурачики, ул. Заводская.

Приложения: 1 Выписка из ЕГРН на здание;  
2 Выписка из ЕГРН на сооружение.

Глава администрации Чурачикского  
сельского поселения Цивильского района  
Чувашской Республики

А.Г.Петров

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике  
оказание наименования услуги регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
12.01.2022г.			
Кадастровый номер:		21:20:000000:931	
Номер кадастрового квартала:	21:20:240406		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер Р20/9893; Условный номер 21-21-10/012/2011-395		
Местоположение:	Чувашская Республика, р-н. Цивильский, с. Чурачки, ул. Заводская, д. 16		
Площадь, м <sup>2</sup> :	48.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Трансформаторная подстанция КТП 400 кВА		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1982		
Год завершения строительства:	1982		
Кадастровая стоимость, руб.:	280187.84		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	АДМИНИСТРАЦИЯ ЧУРАЧИКСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЦИВИЛЬСКОГО РАЙОНА ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ (представитель правообладателя), Правообладатель: администрация Чурачкского сельского поселения Цивильского района		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
12.01.2022г.			
Катастровый номер: 21:20:000000:931			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование - Чувашское сельское поселение Цивильского района Чувашской Республики
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 21:20:000000:931-2/053/2022-2 12.01.2022 11:35:49
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации и права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

## Кадастровый паспорт

на здание

(вид объекта - здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Дата " 30 " ноября 2009 года

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

**Р20/9893**

1. **Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование: **Трансформаторная подстанция КТП 400 кВА**

1.2. Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации	Чувашская Республика			
Район	Цивильский			
Муниципальное образование	Тип	поселение	Наименование	Чурачкское
Населенный пункт	Тип	село	Наименование	Чурачки
Улица (пр-т, пер. шоссе, бульвар, и т.д.)	Тип	улица	Наименование	Заводская
Номер дома	16			
Номер корпуса (строения)				
Номер строения				
Литера	Т			
Иное описание местоположения				

1.3. Основной параметр **площадь** **48,3** **м<sup>2</sup>**  
(тип параметра) (значение) (единица измерения)

1.4. Назначение: **нежилое**

1.5. Этажность:

Количество этажей \_\_\_\_\_ в том числе подземных этажей: \_\_\_\_\_

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) **1982**

1.7. Степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.8. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимости \_\_\_\_\_

1.9. Сведения о предыдущих кадастровых номерах объекта: \_\_\_\_\_

1.10. Примечание \_\_\_\_\_

1.11. **МУП "БТИ" администрации Цивильского района Чувашской Республики**

(наименование организации, технической инвентаризации и технического учета)

реквизиты свидетельства об аккредитации

**от " 15 " ноября 2004 года, серия РН № 000046**

(дата и номер свидетельства об аккредитации организации)

Директор \_\_\_\_\_

**А.И. Семенов**

М.П.



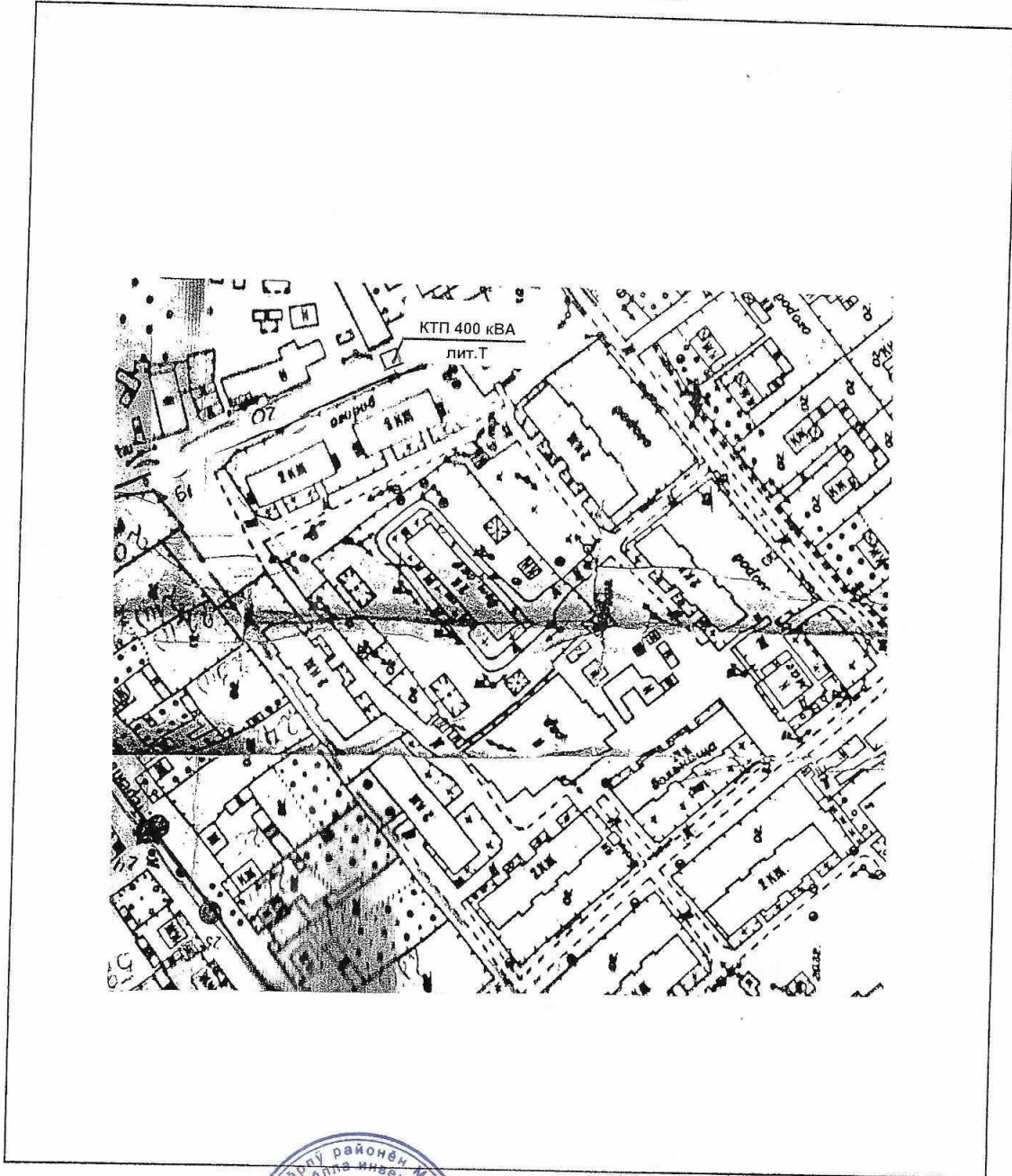
# Кадастровый паспорт

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

P20/9893

2. Ситуационный план объекта недвижимости



Исполнил

Г.И. Рыжова



(Ф.И.О., подпись)

М.П.

Масштаб 1:



Открытое акционерное общество  
"МИНСКИЙ ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАВОД  
ИМЕНИ В.И.КОЗЛОВА"  
www.metz.by  
Республика Беларусь  
220037, г. Минск, ул. Уральская, 4



E-mail: omt@metz.by



ОКП 34 1111  
ОКП 34 1121  
ОКП 34 1131  
ОКП РБ 27.11.41.250  
ОКП РБ 27.11.41.530  
ОКП РБ 27.11.41.540  
ОКП РБ 27.11.41.550

**ТРАНСФОРМАТОРЫ ТМГ11,ТМГСУ11**

ПАСПОРТ № Р-24444610  
ВИЕЛ.672233.045 ПС

**ТМГ11-400/10-У1**  
**10/0,4 кВ, Д/Ун-11 (терм.ТТЖ-М)**

Код/№ з.з.

**406722330441300**

Зав. №

**1882632**



00014067223304413001882632

1 ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗДЕЛИИ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ

- 1.1 Тип трансформатора ТМГ11-400/10-У1, заводской номер 1882632.
- 1.2 Номинальная мощность трансформатора 400 кВ·А.
- 1.3 Номинальное напряжение обмотки ВН 10 кВ.
- 1.4 Номинальное напряжение обмотки НН 0,4 кВ.
- 1.5 Номинальный ток обмотки ВН 23,1 А.
- 1.6 Номинальный ток обмотки НН 577 А.
- 1.7 Схема и группа соединения обмоток Д/Ун-11.
- 1.8 Номинальная частота 50 Гц.
- 1.9 Расчетная тепловая постоянная времени  $\tau = 3,5$  часа.
- 1.10 Способ регулирования напряжения ПБВ.
- 1.11 Напряжения ступеней регулирования указаны в таблице 1.

Таблица 1

Номинальное напряжение обмотки ВН, кВ	Номинальное линейное напряжение, В, ответвлений обмотки ВН при холостом ходе трансформатора для положений переключателя				
	I	II	III	IV	V
	Диапазон регулирования напряжения $\pm 2 \times 2,5\%$				
6	6300	6150	6000	5850	5700
6,3	6615	6457	6300	6142	5985
8,05	8453	8251	8050	7849	7648
8,15	8558	8354	8150	7946	7742
10	10500	10250	10000	9750	9500
10,5	11025	10760	10500	10240	9975
15	15750	15375	15000	14625	14250



3 СРОК СЛУЖБЫ И ГАРАНТИИ ИЗГОТОВИТЕЛЯ

- 3.1 Полный срок службы трансформатора не менее 30 лет.
- 3.2 Изготовитель гарантирует соответствие трансформатора требованиям технических условий.
- Гарантийный срок эксплуатации трансформатора – 5 лет с даты выпуска.
- Гарантийный срок эксплуатации на комплектующие изделия указан в паспортах на эти изделия.
- В течение гарантийного срока изготовитель безвозмездно ремонтирует или заменяет вышедший из строя трансформатор при соблюдении потребителем руководящих указаний по эксплуатации.
- На трансформатор, имеющий механические повреждения бака или других узлов, гарантийные обязательства не распространяются.

4 СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРИЕМКЕ

- 4.1 Трансформатор ТМГ11-400/10-У1, заводской номер 1882632 изготовлен и принят в соответствии с требованиями ТУ РБ 100211261.015–2001, действующей технической документацией и признан годным для эксплуатации.



Дата выпуска 03.03.2017

ОТК И.Кожмяченко

- 1.12 Испытательное напряжение полного грозового импульса 75 кВ.
- 1.13 Результаты испытаний
- 1.13.1 Ток холостого хода 0,767 %.
- 1.13.2 Потери холостого хода 764 Вт.
- 1.13.3 Потери короткого замыкания, приведенные к 75 °С, 5844 Вт.
- 1.13.4 Напряжение короткого замыкания, приведенное к 75 °С, 4,44 %.
- 1.13.5 Сопротивление обмоток ВН постоянному току при температуре 22 °С указано в таблице 2.

Таблица 2

Положение переключателя	Сопротивление обмоток ВН постоянному току, Ом			
	AB	BC	AC	0A
I	3,40	3,42	3,41	-
II	3,31	3,32	3,32	-
III	3,21	3,22	3,22	-
IV	3,12	3,13	3,13	-
V	3,02	3,03	3,03	-

- 1.13.6 Сопротивление обмоток НН постоянному току в омах при температуре 22 °С:

ab 0,00371; bc 0,00372; ac 0,00376; 0a 0,00188.

- 1.13.7 Сопротивление изоляции обмоток в мегамах при температуре 22 °С: ВН – корпус, НН 1000; НН – корпус, ВН 1000.

5 СВЕДЕНИЯ ОБ УТИЛИЗАЦИИ

- 5.1 При принятии решения о непригодности трансформатора к дальнейшей эксплуатации, трансформатор подвергнуть утилизации.
- 5.2 Слить отработанное трансформаторное масло в отдельную емкость и отправить на регенерацию для дальнейшего использования.
- 5.3 Металлические составные части трансформатора (сталь электротехническую и конструкционную), цветные металлы согласно приложению А сдать в виде лома на предприятия по переработке цветных и черных металлов.
- 5.4 Изоляторы, электрокартон и другие изоляционные материалы, резиновые уплотнения отправить на полигон твердых бытовых отходов.



Филиал федерального государственного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Чувашской Республике - Чувашии  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.08.2022, поступившего на рассмотрение 02.08.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Раздел 1 Лист 1			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
02.08.2022г. № КУВН-001/2022-130723652			
Кадастровый номер:	21:20:240406:371		
Номер кадастрового квартала:	21:20:240406		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2022		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, с/пос. Чурапчинское, с. Чурапки		
Площадь:	110 +/- 4		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	21:20:000000:12742, 21:20:000000:931		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Коммунальное обслуживание		
Сведения о кадастровом инженере:	образованнием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного: Российская Федерация, Чувашская Республика-Чувашия, Р-н Цивильский с Чурапки, б/п, 2022-07-08		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 9	
02.08.2022г. № КУВИ-001/2022-130723652	
Кадастровый номер: 21:20:240406:371	
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5	Договоры участия в долевом строительстве:
6	Заявления в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации и права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:
1.1	Муниципальное образование - Чувашское сельское поселение Цивильского района Чувашской Республики
2.1	Собственность 21:20:240406:371-21/053/2022-1 28.07.2022 13:51:08
3.1	данные отсутствуют
	не зарегистрировано
	не зарегистрировано
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
02.08.2022г. № КУВН-00/2022-130723652			
Кадастровый номер: 21:20:240406:371			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		М.П.	