



ООО "РОСКОНСАЛТИНГ"

г.Кинешма ул.м.Василевского, д.33
тел (49331) 3-58-83, 8-903-889-76-71
e-mail: roskonsalting@yandex.ru

ОТЧЕТ № 4234/12/21

об оценке рыночной стоимости сооружений электроэнергетики и
земельного участка с кадастровым номером 37:14:010412:136 общей
площадью 60 кв. м., расположенных по адресу: Ивановская область, г.
Пучеж.

Договор № 4234 от 01.12.2021 года

Дата оценки 01.12.2021 года

Дата составления отчета 01.12.2021 года

ЗАКАЗЧИК: Комитет экономического развития, управления муниципальным имуществом, торговли,
конкурсов, аукционов администрации Пучежского муниципального района

155360, Ивановская область, г. Пучеж, ул. Ленина, д. 27, каб. 210

г. Кинешма 2021 г.

ПОЛУЧЕНО		
15	16	20
Вход. №	164	
Дата №		

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОБЩАЯ ЧАСТЬ	3
1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
4	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
5	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	7
6	ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	8
7	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	8
8	ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	10
II	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	11
1	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	14
3	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
4	АНАЛИЗ СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	17
5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СООРУЖЕНИЙ	21
5.1	Расчет рыночной стоимости сооружений затратным подходом	21
6	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСФОРМАТОРНОЙ ПОДСТАНЦИИ	28
7	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	43
8	СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	64
	Перечень источников получения информации	66
	Приложения	

I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ. **1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.**

Объект оценки	Сооружения электроэнергетики и земельный участок с кадастровым номером 37:14:010412:136 общей площадью 60 кв. м., расположенные по адресу: Ивановская область, г. Пучеж.	
Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор №4234 от 01.12.2021г.	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Реализация имущественных прав	
Вид определяемой стоимости	Рыночная	
Результаты полученных расчетов	Затратный подход	Результаты расчетов представлены в п. 5,6 и 7 данного отчета об оценке.
	Сравнительный подход	Не применялся
	Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости сооружений электроэнергетики и земельного участка с кадастровым номером 37:14:010412:136 общей площадью 60 кв. м., расположенных по адресу: Ивановская область, г. Пучеж составляет с учетом НДС:

759 000

(семьсот пятьдесят девять тысяч) рублей.

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта		Месторасположение	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Сумма НДС, руб.
1	Трансформаторная подстанция №23	Оборудование трансформаторной подстанции	Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1-я Производственная	75 000	62 500	12 500
		Нежилое здание трансформаторной подстанции площадью 27,5 кв. м.		198 000	165 000	33 000
2	ВЛ-10кВ №106		Ивановская область, г. Пучеж, от ПС «Пучеж» ул. Кирова, пер. 3 Южный вдоль реки Родника до территории ООО «МедиАрт»	205 000	170 833	34 167
3	ВЛ-10кВ №104		Ивановская область, г. Пучеж, от ПС «Пучеж» ул. Кирова, пер. 3 Южный вдоль реки Родника до территории ООО «МедиАрт»	249 000	207 500	41 500
4	ВЛ-0,4 кВ		Ивановская область, г. Пучеж, от подстанции №2 ООО «МедиАрт»-вдоль улицы Заводская до детского комбината «Колокольчик»	22 000	18 333	3 667
5	Земельный участок с кадастровым номером 37:14:010412:136		Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1-я Производственная		10 000	

Директор ООО «Росконсалтинг»

Белжева И.В.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Сооружения электроэнергетики и земельный участок с кадастровым номером 37:14:010412:136 общей площадью 60 кв. м., расположенные по адресу: Ивановская область, г. Пучеж, ул. 1-я Производственная.
Имущественные права на объект оценки	Собственность Пучежского городского поселения Пучежского муниципального района Ивановской области
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества для реализации имущественных прав
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	01.12.2021г.
Дата составления отчета	01.12.2021г.

Допущения и ограничения

- Заказчик и Оценщик не принимают на себя обязательств по конфиденциальности расчетов;
- Заказчик и Оценщик не могут использовать настоящий Отчет иначе, чем оговорено в договоре;
- От Оценщика не требуется свидетельствовать в суде, а также иных судебных и фискальных органах по поводу произведенной оценки иначе, как по официальному вызову суда;
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание объекта оценки;
- Заключение о стоимости объекта оценки, содержащееся в настоящем Отчете, базируется на существующей рыночной ситуации и действительно только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно вероятностной рыночной стоимости объекта недвижимости и не является гарантией того, что оцениваемый объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости оцениваемого объекта, указанной в Отчете.
- Предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов и фактов, которые могут повлиять на состояние собственности и её стоимость, кроме оговоренных в настоящем Отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов и фактов и не обязан выявлять таковые;
- Все иллюстрированные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения пользователю визуального восприятия материала.
- Оценщик не обязан представлять в Отчете детализированную технику расчетов, которая является интеллектуальной собственностью Оценщика.
- Расчет рыночной стоимости произведен без указания интервала неопределенности.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета (включая интервью с представителями Заказчика) считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. Поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Директор ООО «Росконсалтинг»


Беляева И.В.



Заказчик
Председатель комитета

_____ Карпов А.Н.
м.п.