



**Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки собственности
«Канон»**
352120, Краснодарский край, Тихорецкий район, г.Тихорецк, ул.Пролетарская, д.104, офис
22, кабинет 8
тел.: 8-928-282-57-23, e-mail: ocenkalab@yandex.ru

Экземпляр: 1-ый
Количество экземпляров: 2

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «Бюро оценки
собственности «Канон»

В.Ю.Дорошенко
«26» апреля 2024 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 2 2

рыночной стоимости объекта недвижимого имущества:

- Сооружение (распределительный газопровод низкого давления по ул. Набережной от ул. Лесной до ж/д №1) протяженностью 753 м, по адресу: Краснодарский край, Каневской р-н, ст. Челбасская, ул. Набережная от ул. Лесной до ж/д №1, с кадастровым номером: 23:11:0701050:503

Дата составления отчета: 26 апреля 2024 года

Дата оценки: 26 апреля 2024 года

ЗАКАЗЧИК: Администрация Челбасского сельского поселения Каневского района

Исполняющему обязанности
главы Челбасского
сельского поселения
Каневского района

Русому Е.Н.

Уважаемый Юрий Николаевич!

На основании муниципального контракта №19 от 08 апреля 2024 года определена рыночную стоимость объекта недвижимого имущества:

- Сооружение (распределительный газопровод низкого давления по ул. Набережной от ул. Лесной до ж/д №1) протяженностью 753 м, по адресу: Краснодарский край, Каневской р-н, ст. Челбасская, ул. Набережная от ул. Лесной до ж/д №1, с кадастровым номером: 23:11:0701050:503

Дата оценки 26 апреля 2024 года

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Настоящий отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, исполненным в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» №135 – ФЗ от 29 июля 1998г. (в послед.ред.), Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.; Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Специальными стандартами оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI., а также Стандартами и правилами оценочной деятельности «СРОО «ЭС». Использование указанных стандартов связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

На основании информации в приведенном ниже отчете об оценке, итоговая рыночная стоимость объекта оценки **на дату оценки** составляет, округленно, без НДС:

2 586 947,27

**Два миллиона пятьсот восемьдесят шесть тысяч девятьсот сорок семь
рублей двадцать семь копеек**

Всю информацию и анализ, используемые для определения рыночной стоимости объекта оценки, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета об оценке.

С уважением,
Генеральный директор
«Бюро оценки
собственности «Канон»
Дорошенко В.Ю.
26 апреля 2024 года

_____ м.п.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	11
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	12
6.2. Реквизиты собственника (юридического / физического лица) и балансовая стоимость объектов оценки	12
6.3. Описание местоположения объектов оценки	12
6.4. Точное описание объектов оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объектов оценки	14
6.5. Перечень документов источников информации	14
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	15
7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	15
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	17
7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	19
7.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	23
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	23
9. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	24
9.1. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.....	24
9.2 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	28
10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	30
10.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	31
10.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	32
10.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	32
10.4. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	34
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ	49
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (АНАЛИЗ УРОВНЯ СУЩЕСТВЕННОСТИ ИНФОРМАЦИИ)	50
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	51
ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ	53

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1

Задание на оценку		
1.1	Объекты оценки	- Сооружение (распределительный газопровод низкого давления по ул. Набережной от ул. Лесной до ж/д №1) протяженностью 753 м, по адресу: Краснодарский край, Каневской р-н, ст. Челбасская, ул. Набережная от ул. Лесной до ж/д №1, с кадастровым номером: 23:11:0701050:503
1.2	Состав объекта оценки:	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей
1.3	Существующие имущественные права на объект оценки:	Право собственности
1.4	Права, учитываемые при оценке объекта оценки,	право собственности
1.5	Обладатель оцениваемых прав:	Челбасское сельское поселение Каневского района Краснодарского края
1.6	Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Выписка из ЕГРН Техническая документация
1.7	Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объектов оценки	Ограничений (обременений) права собственности на объект оценки, для цели и задачи настоящей оценки объекты оценки принимаются свободными от каких-либо ограничений (обременений)
1.8	Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение стоимости Объекта оценки
1.9	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
1.10	Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
1.11	Вид стоимости	Рыночная стоимость
1.12	Основания для установления предпосылок стоимости:	Рыночная стоимость подлежит установлению в соответствии с целями оценки
1.13	Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании (предполагается сделка с объектом оценки); участники сделки или пользователи объекта являются определенными лицами дата оценки 26.04.2024; предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
1.14	Дата оценки:	26.04.2024
1.15	Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	без осмотра согласно заданию на оценку
1.16	Период (срок) проведения работ по оценке:	08.04.2024-26.04.2024
1.17	Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки

Задание на оценку		
	материалов и информации:	
1.18	Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	<p>В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.</p> <p>В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.</p> <p>Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, считаются достоверными.</p> <p>Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.</p> <p>Итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала справедливой стоимости.</p> <p>Рыночная стоимость рассчитывается без учета возможно имеющихся обременений (ипотека, аренда, доверительное управление).</p> <p>При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.</p> <p>В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка.</p> <p>Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.</p> <p>Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.</p> <p>От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по произведенной оценке, иначе как по официальному вызову в суда.</p> <p>Количественные и качественные характеристики объектов приняты по данным представленных Заказчиком документов. В случае отсутствия документальной информации о количественных и качественных характеристиках объектов, оценка осуществляется на основании данных визуального осмотра объектов.</p> <p>Оценка объекта оценки производилась с учетом текущего состояния рынка, однако существуют нестрахуемые риски, поэтому до заключения финансовой сделки с объектом оценки на основании данного отчёта необходимо получить полную информацию о связанных с потенциальной сделкой рисках, а также о нестрахуемых убытках</p> <p>Ограничения оценки: Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>Количественные и качественные характеристики объектов приняты по данным представленных Заказчиком документов. В случае отсутствия документальной информации о количественных и качественных характеристиках объектов, оценка осуществляется на основании данных визуального осмотра объектов.</p> <p>Физическое состояние объектов капитального строительства принимается по данным, предоставленным Заказчиком.</p>
1.19	Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
1.20	Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в формате электронного документа
1.21	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором.
1.22	Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов

Задание на оценку		
		оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
1.23	Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
1.24	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 2.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	

ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС» (стандарт обязателен к применению для членов НП «СРОО «ЭС»).

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оценщик не несет ответственности за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Объект оценки считается свободным от любых обременений и (или) ограничений, влияние на рыночную стоимость любых обременений прав собственности не учитывается.

2. Оценщик исходит из предположения, что общее техническое состояние объекта оценки и его составных частей (при их наличии) на дату оценки соответствует общему техническому состоянию на дату составления отчета об оценке.

3. Стоимость определяется исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта на дату оценки.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, на количественные и качественные характеристики объекта оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.

5. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

6. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.

7. После даты оценки определенная в отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12) Настоящая оценка является обязательной (ст. 8, 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ).

8. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанной в нем цели и задачи, принимая во внимание все приведенные допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем. Приложения к отчету являются его неотъемлемой частью.

9. Оценка объекта оценки производилась с учетом текущего состояния рынка, однако существуют нестрахуемые риски, поэтому до заключения финансовой сделки с объектом оценки на основании данного отчёта необходимо получить полную информацию о связанных с потенциальной сделкой рисках, а также о нестрахуемых убытках.

10. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах

11. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это, возможно, указывается источник информации.

12. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

13. Оценщик приводит в отчете/приложении к отчету обзорные материалы (фотографии) по объекту оценки. Обзорные материалы в отчете включены исключительно в ознакомительных целях для того, чтобы помочь заказчику получить представление об объекте оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4.1

Сведения о заказчике	
Заказчик оценки	Администрация Челбасского сельского поселения Каневского района Адрес: 353715, Краснодарский край, Каневской район, ст. Челбасская, ул. Красная, д. 69 ОГРН: 1052319146384, Дата присвоения ОГРН: 30.11.2005 тел.: 8 (86164) 63-2-70 ИНН 2334019685 КПП 233401001 номер казначейского счета: 03231643036204191800 номер единого казначейского счета: 40102810945370000010 ЮЖНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Краснодарскому краю г. Краснодар БИК ТОФК 010349101 E-mail: sp_chlb@kanevsadm.ru Исполняющий обязанности главы Челбасского сельского поселения Каневского района: Ю.Н.Русый

Таблица 4.2

Сведения об оценщике	
Оценщик	Дорошенко Вячеслав Юрьевич
Местонахождение	РФ, Краснодарский кр., г. Тихорецк, ул. Солнечная, д. 53
информация о членстве в СРОО	Член Саморегулируемой организации (СРО) - Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Ассоциация СРОО «Экспертный совет»). Адрес: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, Регистрационный номер 3030 (дата выдачи 01 июля 2022 г.).
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №231800488783 регистрационный номер 663-КР, выданный Краснодарским филиалом федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» 08 февраля 2022 г., по программе «Оценка предприятий (бизнеса)»
Обеспечение ответственности (сведения о страховании)	Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована на сумму 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей в ОА «ВСК», период страхования с 28.06.2023 г. по 27.06.2024 г. Страховой полис №2300SB406275
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат 033735-1 о сдаче квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 10 июня 2022 года №033735-1 Квалификационный аттестат 033999-2 о сдаче квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 29 июля 2022 года № 261
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Номер телефона Оценщика	8 (938)42-333-84
Почтовый адрес	РФ, Краснодарский кр., г. Тихорецк, ул. Солнечная, д. 53

Таблица 4.3

Сведения об исполнителе	
Полное наименование и организационно - правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки собственности «Канон» (ООО «Бюро оценки собственности «Канон»)
Юридический адрес	352120, Краснодарский край, Тихорецкий район, г.Тихорецк, ул.Пролетарская, д.104, офис 22, кабинет 8
Почтовый адрес	352120, Краснодарский край, Тихорецкий район, г.Тихорецк, ул.Пролетарская, д.104, офис 22, кабинет 8
Реквизиты	ИНН 2302040941 КПП 230201001, ОКВЭД 68.31.51, 68.31.52, 1032300670599, Дата присвоения ОГРН: 06.02.2003 г. ООО «Б О С «Канон»
Дополнительное страхование ответственности юридического лица	Ответственность при осуществлении оценочной деятельности застрахована на сумму 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей в CAO «ВСК», период страхования с 20.03.2024 г. по 19.03.2025г. Страховой полис №22400SB40R2825
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «Бюро оценки собственности «Канон» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 5.1

Основные факты и выводы			
5.1	Порядковый номер отчета об оценке	23	
5.2	Дата составления отчета	26.04.2024	
5.3	Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №19 от 08.04.2024	
5.4	Правообладатель объектов оценки:	Челбасское сельское поселение Каневского района Краснодарского края	
5.6	Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	- Сооружение (распределительный газопровод низкого давления по ул. Набережной от ул. Лесной до ж/д №1) протяженностью 753 м, по адресу: Краснодарский край, Каневской р-н, ст. Челбасская, ул. Набережная от ул. Лесной до ж/д №1, с кадастровым номером: 23:11:0701050:503	
5.7	Результаты оценки, полученные при применении	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб. Доходный подход, руб.

Основные факты и выводы				
	различных подходов к оценке			
		2 586 947,27	Не применялся	Не применялся
5.8	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки руб.	2 586 947,27 Два миллиона пятьсот восемьдесят шесть тысяч девятьсот сорок семь рублей двадцать семь копеек		
5.9	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Итоговая величина стоимости объектов является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату оценки). Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах допущений и ограничивающих условий, изложенных в настоящем Отчете.</p> <p>Итоговая величина стоимости объектов оценки определяется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления до целых единиц, в рублях Российской Федерации (без указания возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки).</p>		

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Перечень правоустанавливающих и правоподтверждающих документов (заказчиком представлены заверенные копии оригиналов) и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, представлен в таблице 6.1.1.

Таблица 6.1.1

№	Наименование объекта	Перечень документов
1	- Сооружение (распределительный газопровод низкого давления по ул. Набережной от ул. Лесной до ж/д №1) протяженностью 753 м, по адресу: Краснодарский край, Каневской р-н, ст. Челбасская, ул. Набережная от ул. Лесной до ж/д №1, с кадастровым номером: 23:11:0701050:503	Выписка из ЕГРН Техническая документация

6.2. Реквизиты собственника (юридического / физического лица) и балансовая стоимость объектов оценки

В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, представим сведения о собственниках в следующей таблице:

Таблица 6.2.1

Собственник	Челбасское сельское поселение Каневского района Краснодарского края
Балансовая стоимость объекта оценки	Данные о балансовой стоимости отсутствуют

6.3. Описание местоположения объектов оценки

- Краснодарский край, Каневской р-н, ст. Челбасская, ул. Набережная от ул. Лесной до ж/д №1

Станица расположена в степной зоне, на реке Средняя Челбаска, в 33 км к юго-востоку от районного центра — станицы Каневской.¹

6.4. Точное описание объектов оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объектов оценки

Описание объекта оценки составлено на основании сведений, полученных в ходе консультаций с заказчиком.

Таблица 6.4.1

2. СХЕМА ГАЗОСНАБЖЕНИЯ	
2.1.	Согласно техническим условиям ОАО «Каневскаярайгаз» за № 1-04-204 от 23.11.2004г. местом подключения проектируемого газопровода н.д. является существующий подземный газопровод н.д. Ф 133 мм, проходящего по ул. Набережной.
2.2.	Прокладка газопровода н.д. принята в подземном исполнении.
2.3.	Диаметр проектируемого газопровода Ф 159х 4,5 принят согласно расчетной схемы газоснабжения ст. Челбасской выполненной институтом « Краснодаргражданпроект» в 1969г. за № 9702, и ТУ ОАО « Каневскаярайгаз» от 23.11.2004г. за № 1-04-204.
2.4.	Монтаж газопровода выполнять из трубы группы «В» по ГОСТ 10704-91 «Сортамент» ГОСТ 10705-80* « Технические условия» из спокойной стали марки 3 по ГОСТ 380-94 и гарантией завода- изготовителя по гидротиспытаниям.
2.5.	Согласно справке инженерно- геологических изысканий выданной Каневским Управлением архитектуры и градостроительства от 20.02.2005г.
1.	Грунты представлены глинами, суглинками и песком и относятся к I типу просадочности;
2.	Глубина залегания грунтовых вод 5.0-8.0 м
3.	Нормативная глубина промерзания грунтов 0.8м
4.	Сейсмичность 6 баллов.
2.6.	К моменту ввода в эксплуатацию вводы и выпуски всех инженерных коммуникаций, проходящих через подземную часть наружных ограждающих конструкций в радиусе не менее 50 м от оси проектируемого газопровода должны быть герметизированы согласно серии 5.905-26.01.

6.5. Перечень документов источников информации

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников (п. 10 ФСО III).

Таблица 6.5.1

Наименование раздела	Наименование источника получения данных
Общие сведения	Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с учетом последующих редакций) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития

¹ <https://ru.wikipedia.org/>

Наименование раздела	Наименование источника получения данных
	России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI
Анализ рынка объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Министерство экономического развития и торговли РФ http://www.economy.gov.ru/ ▪ Госкомстат РФ. Каталог экономической и статистической информации. http://www.gks.ru/catalog/default.asp интернет источники http://www.appraiser.ru/, http://www.labrate.ru/, http://ocenschiki-i-eksperty.ru, http://www.ceae.ru/, http://www.gks.ru, AVITO.ru
Оценка объекта затратным подходом	<ul style="list-style-type: none"> ▪ «Оценка недвижимости» под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой, М. «Финансы и статистика» 2002г. ▪ В.И. Петров «Оценка стоимости земельных участков», М.: Кнорус, 2007г. ▪ Методика определения физического износа гражданских зданий Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР;
Оценка объекта сравнительным подходом	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Болдырев В.С., Галушка А.С., А.Е. Федоров, Уч. Пособие «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.; ▪ «Оценка рыночной стоимости недвижимости», учебное и практическое пособие. - М.: изд. «Дело», 1998 г., издание Академии оценки.
Оценка объекта доходным подходом	<ul style="list-style-type: none"> ▪ С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. - М.: Маросейка, 2009 г.
Согласование результатов	<ul style="list-style-type: none"> ▪ «Оценка стоимости предприятия (Бизнеса)» / Под ред. В.А. Щербакова, Н.А. Щербакова — М.: 2006 г.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

По первой оценке Росстата, рост ВВП по итогам 2023 года составил +3,6% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

Промышленное производство по итогам 2023 года выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%. Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что также выше большинства ожиданий. К уровню 2021 года рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли. Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 года составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2023 года».

Объём строительных работ в 2023 году вырос на +7,9% г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (+7,5% г/г по итогам 2022 г.). В результате к уровню двухлетней давности показатель увеличился на +16,0%.

Выпуск продукции сельского хозяйства в 2023 году практически не изменился (-0,3% г/г), несмотря на рекордный урожай в 2022 году. При этом рост к уровню двухлетней давности достиг +11,0%. По предварительным данным Росстата, в 2023 году производство мяса выросло на +2,0% г/г (к 2021 г. рост на +5,1%), молока – на +2,5% г/г (к 2021 г. рост на +4,6%), яиц – на +1,2% г/г (к 2021 г. рост на +3,9%).

В 2023 году грузооборот транспорта составил -0,6% г/г, к уровню двухлетней давности -2,9%. Но без учёта трубопроводного транспорта в прошедшем году грузооборот вырос на +1,9% г/г (к уровню 2021 г. рост на +2,1%), прежде всего, за счёт увеличения грузооборота на автомобильном и морском транспорте. Грузооборот на железнодорожном транспорте сохранился на уровне предыдущего года.

Начиная со 2 квартала 2023 года, потребительская активность населения постепенно восстанавливалась и по итогам года продемонстрировала уверенный рост. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2023 году был на +6,0% г/г выше уровня прошлого года (+2,5% к уровню 2021 г.). Оборот розничной торговли по итогам 2023 года увеличился на +6,4% г/г в реальном выражении (-0,5% к уровню 2021 г.). Рост в непродовольственном сегменте составил +9,5% г/г, в продовольственном +3,3% г/г. Платные услуги населению в 2023 году продемонстрировали рост на +4,4% г/г, а к уровню 2021 года увеличение на +9,6%. Наибольший рост показали курьерские услуги – +37,2% г/г, электронные услуги (включая платные подписки на онлайн кинотеатры и игровые сервисы) – +18,1% г/г, услуги в области культуры – +15,6% г/г, транспортные и туристские услуги – +10,5% г/г и +9,0% г/г соответственно. Оборот общественного питания по итогам 2023 года увеличился на +12,3% г/г. К уровню двухлетней давности превышение составило +20,8%.

Инфляция по итогам 2023 года составила 7,4%. По состоянию на 5 февраля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 7,27% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в 2023 году составил +2,8%, а в целом по промышленности – +4,0%.

Рынок труда в целом показал свою гибкость и устойчивость в прошедшем году. Уровень безработицы по итогам 2023 года составил 3,2%. На конец года безработица была 3,0% от рабочей силы, а на минимуме опускалась до 2,9% (октябрь и ноябрь 2023 г.). За 11 месяцев 2023 года (по последней оперативной информации) номинальная заработная плата увеличилась на +13,8% г/г и составила 70 969 рублей, в реальном выражении рост на +7,6% г/г. Реальные денежные доходы по итогам 2023 года выросли на +4,6% г/г. Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).²

Итоги социально-экономического развития Краснодарского края³

Показатели	2023 год		2022 год	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
Экономический рост				
Рост ВРП (оценка), в % к предыдущему году	103,0 ¹⁾		108,1 ¹⁾	
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	860,6	102,4	753,1	116,8
Индекс промышленного производства, в % к предыдущему году	X	104,3	X	103,8
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	571,8	96,0	602,9	109,7
Объем строительных работ, млрд. руб.	414,6	99,3	377,4	103,6
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	7 640,4	100,6	7 592,6	120,8
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	3 584,9	122,2	3 225,6	105,3
в том числе по организациям оптовой торговли, млрд. рублей	3 014,0	118,3	2 779,9	109,3
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	2 329,0	106,1	2 104,7	96,8
Оборот общественного питания, млрд. руб.	117,8	101,3	107,7	107,9
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	933,2	101,6	824,0	105,9

2

https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2023_goda.pdf

³ <https://neweconomy.krasnodar.ru/activity/makroekonomika/analiz/kk-v-tsifrakh/269488>

Показатели	2023 год		2022 год	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
Инфляция				
Индекс потребительских цен, в % к предыдущему году	X	106,3	X	113,2
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	108,4	X	111,0
Цены производителей промышленных товаров, в % к предыдущему году	X	104,4	X	115,7
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	108,9	X	107,2
Уровень жизни населения				
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц, руб.	54 485,7	112,9	48 279	111,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	106,3	X	100,2
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, руб.	55 930	114,9	50 252	115,5
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	108,1	X	102,0
Задолженность по заработной плате, млн рублей	1,5	51,1	2,4	8,2
Уровень зарегистрированной безработицы, в % к численности рабочей силы	0,3	X	0,5	X

Вывод.

Подводя итоги анализа социально-экономического положения РФ и Краснодарского края, в период предшествующий дате оценки, можно сделать вывод, что экономическое развитие происходит на фоне кризиса, обусловленного проведением РФ спецоперации на территории Украины, введенных в отношении РФ санкций, отягощенного последствиями пандемии коронавирусной инфекции.

В стране происходит постепенное восстановление общего уровня социально-экономического развития и инвестиционной привлекательности.

Данные тенденции могут оказывать негативное влияние на развитие рынка недвижимости и бизнеса в целом.

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Признак сегментирования – это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка. В зависимости от целей сегментирования в качестве признаков могут быть использованы факторы, характеризующие покупательное поведение физических и юридических лиц, параметры земельных участков, экономические показатели коммерческих организаций. В настоящее время риэлтерские фирмы используют множественную сегментацию, т. е. сегментирование по нескольким признакам одновременно (многофакторная модель сегментирования).

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

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

Земельные участки не застроенные;
Земельные участки, застроенные объектами капитального строительства;
Встроенные помещения (жилые и нежилые помещения).

Объектами оценки являются нежилые сооружения.

В соответствии с назначением рынок зданий и помещений можно разделить на:
жилые здания и помещения – предназначенные для постоянного проживания;
нежилые/коммерческие здания и помещения, сооружения – помещения, не предназначенные для проживания, используемые, как правило, в целях получения дохода, то есть при осуществлении предпринимательской/коммерческой, деятельности.

В соответствии с предоставленными документами оцениваемые объекты к рынку инженерных сетей. Фактическое использование объектов оценки в соответствии с их назначением.

7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Прежде всего, для нас важно, что в 2023 году отрасль водопроводно-канализационного хозяйства, несмотря на внешнеполитические сложности и определённую турбулентность в экономике, остаётся в фокусе внимания правительства. Все федеральные проекты, инструменты «Инфраструктурного меню», а также другие действующие программы поддержки, которые доступны для сферы водоснабжения и водоотведения, не претерпели никаких изменений и в полном объёме выполняются. Более того, в предпоследний год реализации федпроектов «Чистая вода» и «Оздоровление Волги» мы наблюдали рекордные темпы строительства и ввода в эксплуатацию новых объектов. При этом хорошую эффективность показали все виды льготных бюджетных займов, включая средства ФНБ и, введённые в 2023 году, специальные казначейские кредиты. В целом сфера ЖКХ сегодня включена в большинство программ господдержки по линиям разных ведомств и можно с уверенностью сказать, что на текущий момент больше половины проектов в рамках бюджетной поддержки развития коммунальной инфраструктуры относится именно к сфере водоснабжения, теплоснабжения и водоотведения.

Если говорить более конкретно, то из нашей совместной работы в 2023 году с министерствами, службами, агентствами и профильными комитетами верхней и нижней палаты парламента можно выделить следующие направления.

Активными темпами идёт подготовка к запуску нового федерального проекта по экологическому оздоровлению водных объектов страны, в рамках которого почти на всех бассейнах крупных рек с 2025 года будут реконструированы действующие или возведены новые очистные сооружения. Масштабная программа, большие планы по объёмам строительства инфраструктуры и объектов водоотведения во всех субъектах РФ. Водоканалы станут одними из главных исполнителей программы, именно на их проекты придётся большая часть бюджетного финансирования, поэтому мы возлагаем большие надежды на него.

За этот год в рамках специально созданной Минприродой России межведомственной рабочей группы по подготовке нового федпроекта, куда входят 13 ФОИВ, были проработаны критерии отбора и финансирования мероприятий по строительству и модернизации очистных сооружений, созданию ливневых канализаций, подходы к решению проблем с диффузным стоком. Важно, что совместными усилиями РАВВ, Минстроя России, Минприроды России и Главгосэкспертизы мы постарались практически полностью исключить ошибки, которые были допущены при возведении очистных сооружений в рамках оздоровления Волги: пересмотрели подходы к проектированию, строительству, пуско-наладке и эксплуатации таких объектов. Уверена, что качество возводимых сооружений и эффективность вложения бюджетных средств по новому федеральному проекту будут существенно выше.

Новый проект – это большой вызов для отрасли. Он способствует решению в том числе и смежных проблем, например, развитию российских технологий по очистке сточных вод, без которых невозможно двигаться дальше. В этом направлении многое сделано с Минпромторгом России. Создана номенклатура отечественного оборудования, нашим разработчикам для открытия новых и модернизации действующих производств доступны практически все меры поддержки ведомства по линии Фонда развития промышленности, Российского экспортного центра, Корпорации развития малого и среднего предпринимательства и т.д. Мы видим результаты. Российские отраслевые производители оборудования пользуются этими инструментами, расширяют своё производство, модернизируют свои станки, улучшают качества своей продукции. Это важно, так как мы почти на 40% зависели от импорта, ушедшего с нашего рынка.

Отдельно стоит отметить, что в рамках поиска альтернативного оборудования ушедших брэндов в 2023 мы наладили взаимодействие с Китаем. В рамках заключённого

соглашения RABV и крупнейшей китайской ассоциацией водоснабжения и водоотведения мы разрабатываем совместную дорожную карту по участию в важных отраслевых мероприятиях двух стран, обмену лучшими практиками управления, развития и модернизации водоканалов, а также опытом разработки и внедрения новых технологий и цифровых решений.

Вместе с Минприроды России мы также движемся вперед и по части совершенствования природоохранного законодательства. Одна из самых сложных тем – это получение комплексных экологических разрешений и переход на технологическое нормирование. На текущий момент 230 очистных сооружений находятся в перечне объектов негативного воздействия на окружающую среду, которые не получили комплексные экологические разрешения. Из них 148 относятся к водоканалам, остальные 82 объекта собирающих и обрабатывающих сточные воды находятся в составе других промышленных и коммунальных предприятий. Всего же в списке не получивших КЭР объектов – 5668. В рамках созданного по поручению вице-премьера Виктории Абрамченко штаба по получению КЭР занимаемся практически в ручном режиме по каждому объекту, который относится к сфере водопроводно-канализационного хозяйства.

Важно, что в 2023 году, кабмин снова пошёл нам на встречу и согласился продлить действие разрешений на выбросы и сбросы загрязняющих веществ, выданные по объектам негативного воздействия I категории, до 2025 года. Это поможет нам в течение следующего года оперативно двигаться к переходу на технологическое нормирование и получению комплексных экологических разрешений.

Помимо этого, не можем не отметить ряд точечных изменений для отрасли, сделанных с коллегами из Минстроя России и ФАС России, которые помогли во-первых, запустить процесс отмены для водоканалов необходимости разработки производственных программ, во-вторых, упростить условия изменения концессионных соглашений в части переноса сроков выполнения мероприятий или их замену, в-третьих, повысить в следующем году на 1,22-2,44% минимальную норму доходности инвестированного капитала для тарифов, рассчитанных методом RAB, в-четвёртых, получить субсидии из бюджета на плату концедента в соответствующих концессионных проектах по нашей отрасли, в-пятых, включить в тарифы расходы водоканалов на цифровизацию объектов водоснабжения и водоотведения.

Также важно обратить внимание на нашу научно-исследовательскую деятельность в 2023 году. Здесь надо отметить, что мы разработали в рамках НИР для Министерства ЖКХ Московской области эффективную модель обработки, утилизации и снижения объёмов осадка сточных вод с алгоритмом включения таких затрат в тариф водоканалов. Важная работа, так как проблема обращения с осадком сточных вод всегда была сложной для водоканалов, практически не финансируемой. Объёмы осадка формируются колоссальные, хранить его практически негде, так как нужны большие площади для его переработки, помимо этого, ещё и много экологических проблем. Поэтому вместе с этой работой мы в перспективе получим успешный кейс, который можно будет тиражировать на другие субъекты РФ. Ведь здесь важно ещё и то, что мы стремимся использовать осадок сточных вод в качестве побочного продукта, который можно применять в дальнейшем в строительстве, сельском хозяйстве и дорожных работах.[§]

2023-й год для российского ТЭК прошёл под беспрецедентным давлением жесточайших санкций. В комплексе это означает и отказ в допуске к рынку капиталов, и запрет на поставку технологий, и, главное, попытку убрать российскую нефть, нефтепродукты и газ с рынков стран Запада. Отечественный ТЭК оказался в совершенно новой повестке. В течение года радикально менялись логистика поставок российских энергоресурсов, клиентская база и система продаж.

Хочу отметить, что в целом отрасль довольно успешно справляется с санкционным давлением. Однако российский нефтегаз столкнулся с действительно серьезными

[§] <https://raww.ru/pressroom/association-news/2199-ispolnitelnyiy-direktor-ravv-elena-dovlatova-podvela-itogi-razvitiya-otrasli-vodosnabzheniya-i-vodootvedeniya-v-2023-godu.html?ysclid=lrkkp1lz43141462372>

вызовами. В 2023 году доходы российского бюджета от топливно-энергетического комплекса снизились на 3 трлн рублей по сравнению с 2022 годом и составили около 9 трлн рублей. Тем не менее по итогам года Российская Федерация сохранила лидирующие позиции по добыче нефти, газа и угля в мире. Поскольку с 2023 года нефтегазовые доходы бюджета РФ вновь рассчитываются, исходя из базовой цены в \$60 за баррель, дополнительные средства от продажи углеводородов выше этого уровня пойдут в Фонд национального благосостояния.

В условиях нарастания санкционного давления наиболее существенной проблемой для российской нефтяной отрасли стало эмбарго на морские поставки нефти из России в ЕС, вступившее в силу 5 декабря 2022 г. Одновременно начал функционировать и механизм введения потолка цен (price cap), разработанный США и поддержанный странами G7, ЕС, Австралией, Норвегией и Швейцарией. Предельный уровень цен на российскую нефть не должен был превышать 60 долл. за баррель, независимо от ее сорта. Чуть позднее аналогичные меры были приняты против российского экспорта нефтепродуктов.

Россия в ответ запретила заключать контракты, где будет упоминаться «price cap», и направила экспортные потоки нефти и нефтепродуктов из Европы, которая раньше была основным покупателем нашего сырья и топлива, в страны Азиатско-Тихоокеанского региона (включая наращивание поставок в Китай), Африку, Турцию и Латинскую Америку. Относительно новым направлением стало завоевание рынка Индии. Как отметил вице-премьер Александр Новак, «механизм ценового потолка при реализации российской нефти и нефтепродуктов является вмешательством в рыночные отношения и продолжением деструктивной энергополитики стран коллективного Запада».

По итогам года можно сделать вывод о неэффективности механизма ограничения цен на российскую нефть: уже весной объемы нефтяного экспорта из РФ выросли на 50%, с декабря Россия в декабре резко увеличила морские поставки нефти до 3,76 млн баррелей в сутки, а с октября, по данным агентства Bloomberg, российская нефть ВСТО (ESPO) стала стоить дороже эталонного сорта Brent. Рост экспорта российской нефти в 2023 году нивелировал негативный эффект для госбюджета от высокой волатильности мировых нефтяных цен. При этом, доля поставок в Европу по итогам 2023 г. составила не более 5% от общего объема российского экспорта нефти и нефтепродуктов.

Основные вызовы для поставок российской нефти на европейский рынок связаны с формированием новой логистики и инфраструктуры продаж, что включает в себя обеспечение российских потребностей в танкерах в условиях санкций; приобретение старых судов на мировом рынке; решение ситуации со страховками; а также технологии т. н. «серых» продаж.

Необходимо отметить негативный эффект санкций в глобальном масштабе, способствующий дисбалансу мирового нефтяного рынка как с точки зрения баланса спроса — предложения, так и «психологии рынка», в связи с чем любые «сигналы» со стороны производителей или потребителей могут повлечь за собой существенное нарушение равновесия. Тем не менее Европа вопреки собственным официальным запретам рассчитывает получать наше сырье по серым схемам и относительно низким ценам.

Нефтяная промышленность столкнулась в текущем году не только с экспортными ограничениями, но и с запретом на поставки оборудования и уход иностранных партнеров из РФ.

В 2023 г. Россия добыла 527 млн т нефти в сравнении 535 млн т. в 2022 г. По мнению А.Новака, незначительное снижение нефтедобычи России в 2023 г. обусловлено взятыми на себя обязательствами в рамках ОПЕК+ для балансировки рынка, а потенциал добычи у страны гораздо выше.

Тем не менее для поддержания текущего уровня добычи нефти российским компаниям к 2030 г. необходимо ввести в эксплуатацию месторождения с потенциальным объемом в 130–230 млн т в год на фоне сокращения доли традиционных запасов. По данным Роснедр, прирост запасов нефти и газового конденсата в России в 2023 г.

сократился на 32,3% по сравнению с 2022 г. до 550 млн т, что является минимумом с 2016 г. Ситуация осложняется тем, что российский сегмент геологоразведки существенно зависит от импорта. В основном это касается программного обеспечения геологоразведочных работ (ГРР), морской сейсморазведки, технологий ГИС (географических информационных систем) и инфраструктурного оборудования общего назначения для работы в удаленных регионах. Одним из решений в данной ситуации могут стать меры государственного регулирования геологоразведки, направленные на упрощение доступа к участкам недр независимых компаний.

Российская газовая отрасль в уходящем году продемонстрировала наиболее жесткие «уроки выживания» под санкционным давлением. Наиболее заметное снижение произошло по добыче природного газа, по сравнению с аналогичным показателем 2022 года: по итогам 2023 года сокращение добычи составило 35 млрд куб. м. (до 642 млрд куб. м.). Сведение к минимуму европейского газового рынка отчасти было компенсировано в 2023 году наращиванием поставок газа в Китай по газопроводу «Сила Сибири».

Антироссийские санкции и политика ЕС по отказу от российских энергоносителей, а также взрывы балтийских газопроводов значительно сократили объемы трубопроводных газовых поставок, которые нельзя было оперативно перенаправить на альтернативные рынки. Экспорт трубопроводных поставок в 2023 году уменьшился на четверть по сравнению с 2022-м и составил 97 млрд куб. м. Сложившаяся ситуация создает весомые предпосылки для развития российской СПГ-отрасли. Морские поставки сжиженного газа могут обеспечить гибкость экспортных поставок и заполнить недостающие объемы трубопроводного экспорта. Однако в России на текущий момент действуют всего три крупнотоннажных проекта по производству СПГ — «Сахалин-2» (ПАО «Газпром»), «Ямал СПГ» и «Арктик СПГ-2» (ПАО «Новатэк»). В России в 2023 г. произведено ориентировочно 33 млн т. СПГ — как и в 2022 году. В перспективе ожидается рост мощностей в связи с вводом II и III очередей проекта «Арктик СПГ-2» в 2024 и 2026 годах соответственно. В условиях ухода из проектов иностранных технологических партнеров Россия обладает лишь одной технологией крупнотоннажного производства СПГ — «Арктический каскад», которая находится в стадии доработки. В настоящее время осваивается строительство газозовов арктического класса, необходимых для транспортировки СПГ.

Еще одним существенным направлением трансформации российской газовой отрасли является развитие внутреннего газового рынка и формирование конфигурации рынка в рамках интеграционных процессов на пространстве Евразийского экономического союза (ЕАЭС). Взятые сторонами обязательства диктуют необходимость настраивать газовый рынок России в качестве целевой модели единого рынка природного газа, который должен быть создан в 2025 г. В 2024 году ожидается рост добычи природного газа до 666 млрд куб. м., экспорта трубопроводного газа до 108 млрд куб. м (в т. ч. за счет поставок в Узбекистан и Казахстан).

По сравнению с 2022 годом на радио чаще стали рекламировать цифровые сервисы и автомобили

В первом полугодии 2023 года продажи рекламы на радио выросли год к году на 20—50% в зависимости от радиостанции. Эксперты считают, что в целом по итогам года рынок вырастет на 10—25% по сравнению с 2022 годом — традиционные медиаканалы, включая радио, привлекают рекламодателей низкой стоимостью контакта при достаточно больших охватах.

В холдинге «ГПМ Радио» — владеет «Авторadio», радио ENERGY, «Юмор FM», Радио Romantika, Comedy Radio, Like FM — подтверждают, что объемы продаж рекламы на радио в первом полугодии выросли год к году на 45%, до 8,2 млрд рублей.

За год изменился топ категорий рекламодателей. Если в январе — августе 2022 года в топе был бизнес из финансового сектора, медицины, фармацевтики и госсектора, то в январе — августе 2023 года — финансовые услуги, digital и реклама цифровых товаров, а также продажи автотранспорта и комплектующих к ним.

Аналитики ожидают, что в ближайшее время топ рекламодателей на радио может измениться еще сильнее. Предполагают, что в число основных заказчиков выйдут сервисы self-care, ориентированные на ментальное и физическое здоровье, — пока они выбирают подкасты, но со временем развернутся в сторону радио.

Что это значит для бизнеса. Радио по-прежнему остается одним из ключевых традиционных рекламных каналов и пользуется популярностью у рекламодателей. О том, как запустить рекламу на радио, подробно рассказали в курсе Школы Бизнеса о поиске первых клиентов.

<https://secrets.tinkoff.ru/novosti/reklama-na-radio-vyrosla-na-50-procentov/>

© Бизнес-секреты

7.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Объекты оценки — это элементы рынка инженерных коммуникаций.

Рынок продажи специализированных объектов недвижимости в России не развит, при этом если и совершаются сделки аналогичных объектов, то информация о них закрыта.

Основными факторами, влияющими на рыночную стоимость объектов оценки, являются: год ввода в эксплуатацию, состояние, металл и материалы, используемые при производстве проводов, установке колодцев, прокладке инженерных сетей.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Одним из наиболее важных факторов, влияющих на рыночную стоимость Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке. Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Даже в случае юридически законного и физически возможного использования от оценщика может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение о разумной вероятности подобного использования. После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

Применение этого принципа позволяет оценщику учитывать эффект износа и устаревания зданий, определять наиболее подходящий характер улучшений, которые необходимо осуществить на земельном участке, исследовать финансовую состоятельность проектов реконструкции, а также помогает во многих других ситуациях, возникающих в процессе оценки.

Использование, максимизирующее стоимость объекта, и является наиболее эффективным использованием. Для не требующих капитальных затрат на реконструкцию вариантов использования, рассчитанные для них стоимости объекта или чистые операционные доходы от его использования, могут сравниваться прямым образом. Для вариантов использования, предусматривающих капитальные затраты, анализ наиболее эффективного использования проводится на основании норм дохода для общих капиталовложений в объект выбранных вариантов его использования.

На стандартном языке анализа наиболее эффективного использования это формулируется следующим образом:

Физически возможные варианты использования: помещение возможно использовать без замены конструктивных элементов.

Законодательно разрешенные варианты использования: законодательных ограничений на использование существующих объектов в указанных целях нет.

Экономическая целесообразность: возможно эксплуатировать далее объект без проведения в них работ по реконструкции и модернизации в ближайшие годы с выполнением текущих ремонтов.

С учетом вышеизложенного Оценщиком сделан вывод, что наиболее эффективным является использование объектов оценки по их настоящему использованию.

9. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

9.1. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки – документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на

рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты

замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ - совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток - движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск - обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы - периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода - преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

9.2 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;

3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

Процесс оценки не включал финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

При проведении оценки могут быть использованы следующие три подхода, которые необходимы и достаточны для объективного рассмотрения рыночной стоимости объекта оценки:

- затратный подход, отражающий точку зрения по созданию объекта с позиции понесенных затрат;
- сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату определения стоимости;
- доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора).

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин рыночной стоимости объекта оценки.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

После анализа результатов, полученных различными подходами, окончательная величина рыночной стоимости объекта устанавливается посредством определения

средневзвешенной величины рыночных стоимостей, полученных в затратном, сравнительном и доходном подходе.

10.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В данном случае сравнительный подход не применим, поскольку на рынке инженерных коммуникаций практически невозможно найти два одинаковых участка,

которые в результате неблагоприятного обстоятельства (снос или реконструкция) одинаково пострадали от воздействия негативных факторов.

Сравнительный подход не применялся, так как суммы компенсации строго индивидуальны, аналоги по их количественным и качественным характеристикам отсутствуют.

10.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

Применение доходного подхода обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. В рамках данного подхода доход, приносимый недвижимостью, в т.ч. доход от сдачи в аренду генерируется в его стоимость.

Объектом оценки в данном случае является сумма компенсации.

Доходный подход не применим, поскольку объектом оценки является права требования возмещения компенсации, которая не может быть источником дохода по определению.

10.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Сфера применения затратного подхода и ограничения

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, являются:

а) определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;

б) определение рыночной стоимости старых по возрасту объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа;

в) определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;

г) определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;

д) определение рыночной стоимости объектов недвижимости, не поддающихся оценке методами доходного подхода.

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки. Затем рассчитывается общий накопленный износ, на величину которого уменьшается стоимость строительства нового здания. Сумма полученного значения стоимости воспроизводства или замещения и рыночной стоимости земельного участка представляет рыночную стоимость оцениваемой недвижимости, определенную затратным подходом.

Этапы оценки недвижимости затратным подходом

После обследования района, участка и строений, а также сбора необходимой информации оценщик выполняет следующую процедуру оценки стоимости затратным подходом.

Оценка рыночной стоимости (рыночной стоимости права собственности) земельного участка под объектом оценки, как незастроенного, с учетом варианта его наиболее эффективного использования.

Расчет стоимости нового строительства объектов оценки как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли.

Расчет стоимости общего накопленного износа объектов оценки, как суммы физического, функционального и внешнего износа.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Необходимое условие для использования затратного подхода - достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учетом износа оцениваемого объекта. Официально

подтвержденная в установленном порядке смета затрат, включающая в себя покупку участка, и строительства на нем здания, заказчиком не предоставлена. В свою очередь, расчет по типовым сметам, УПВС, УПСС, и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведет к большой погрешности в расчетах, Оценщик так же учел, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость. Это связано с тем, что затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и напротив, создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам, таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчета.

Для расчета рыночной стоимости, Оценщик выбрал затратный подход к оценке. Рыночная стоимость права требования возмещения убытков, возникающих у правообладателя в связи со сносом инженерных сетей. Порядок расчета в таком случае (соответствует определению стоимости затрат на воспроизводство методами затратного подхода.

10.4. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Учитывая тип и конструктивные особенности объекта оценки, а также выводы о наиболее эффективном использовании Объекта в рамках текущего раздела Оценщик считает возможным провести расчет стоимости строительства ОКС на базе затрат на замещение. Эти затраты определяются с учетом максимально полного отражения их конструктивных и технических особенностей с целью получения точного представления об их рыночной стоимости.

Для определения затрат на замещение оцениваемых ОКС Оценщик использовал метод сравнительной единицы на основе укрупненных сметных нормативов, разработанных на основе данных о стоимости строительства ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов. Метод предполагает использование данных по стоимости строительства в расчете на какой-либо показатель, например, один кв. м. общей площади квартир, один куб. м. строительного объема, одно машиноместо, и т.п., в зданиях определенного типа, получаемый по средней фактической стоимости строительства в условиях конкретного региона.

Расчет затрат на строительство методом сравнительной единицы позволяют реализовать следующие сборники:

Укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС),

Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), издаваемые Ко-Инвест.

Сборники УПВС издавались в 1969 и 1972 гг. для переоценки основных фондов. Поскольку сборники разработаны на основании технологий, затрат ресурсов и времени, применяемых машинах и механизмах, норм и накладных расходов и пр. затрат 60-х годов прошлого века, при их применении возможны существенные отклонения от современных представлений о структуре затрат в строительном производстве. в отдельных случаях, например, при определении затрат на возведение жилых, общественных и торговых зданий их применение некорректно и нецелесообразно – рынок предлагает достаточно большое количество современных аналогов.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик решил отказаться от использования сборника УПВС для расчета затрат на строительство.

Объекты оценки в части улучшений представляют собой площадки.

Таким образом, для расчета затрат на строительство Оценщик использовал КО-ИНВЕСТ-2020 «Магистральные сети и транспорт», Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «справочник оценщика».-М.:ООО «КО-Инвест»,2020-420с., КО-ИНВЕСТ-2020 «Сооружения городской инфраструктуры», Укрупненные показатели

стоимости строительства. Серия «справочник оценщика».-М.:ООО «КО-Инвест»,2020-484с (далее – Справочник).

Как сказано в общей части Справочника «публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости строительства зданий основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве. То же самое и в других Справочниках.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2020 г.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

В соответствии с рекомендациями по использованию справочников стоимость строительства объектов определяется в соответствии с классом конструктивной системы здания и уровнем отделки с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов, что будет рассмотрено далее в заданном порядке производимых расчетов. При выборе стоимости того или иного объекта Оценщик учитывал особенности конкретного объекта оценки, а именно: класс качества и конструктивную систему.

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1 а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Стекло	Железобетон или стальной каркас	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7

СООРУЖЕНИЯ	
С преимущественным применением:	Класс конструктивной системы
нерудных и бетона	КС-8
монолитного железобетона	КС-9
сборного железобетона	КС-10
конструкционной стали	КС-11
стальных труб	КС-12
древесины	КС-13
кабелей и проводов	КС-14
благоустройство прилегающей территории (озеленение)	КС-15

Разделение всех зданий и сооружений на конструктивные системы является авторской разработкой компании «КО-ИНВЕСТ» и связано с неравномерным ростом цен на основные конструкционные материалы. В справочнике КО-ИНВЕСТ введена следующая классификация класса конструктивных систем зданий:

Согласно разделу 1 «Рекомендации по использованию» Справочника подбор объекта-аналога рекомендуется производить поиском «отрасли, а также объекта-

представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту».

Согласно рекомендациям по использованию справочников в случае, если здание состоит из нескольких частей, различающихся по своим конструктивным характеристикам, целесообразно выделять объемы этих частей, чтобы для каждой из этих частей подбирать из справочника соответствующий укрупненный показатель стоимости.

Справочники КО-ИНВЕСТ вводят понятие класса качества:

ECONOM (экономичный);

STANDARD (средний);

PREMIUM (улучшенный);

DE LUX (люкс).

Согласно группировкам, принятым в справочниках, были определены конструктивная система и класс качества частей объекта оценки. Согласно разделу 2 «Особенности применения справочника» КО-ИНВЕСТ-2020, для определения класса качества Оценщик выделил наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в объекте оценки согласно таблице 2.1 «Классификатор качества зданий по конструктивным элементам и материалам» для соответствующего раздела.

Выбор объектов-аналогов для определения укрупненных стоимостных показателей проводился из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества с аналогичным функциональным назначением. Справочниками КО-ИНВЕСТ предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природноклиматическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Единицей измерения в справочниках выступает 1 кв. м, 1 куб. м или иной проектный параметр. Показатели в справочнике приведены на единицу измерения по зданиям – в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

Стоимость строительства, приведенная в Справочниках, была переведена с использованием коэффициентов в цены на дату оценки для условий Нижегородской области (на основании данных соответствующих Справочников из серии Ко-Инвест). Подробное описание и обоснование корректировок будет приведено далее.

Выбор аналога

Выбор объекта-аналога для определения укрупненных стоимостных показателей проводился из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества с аналогичным функциональным назначением (Раздел 1. «Рекомендации по использованию»).

Согласно разделу 1 «Рекомендации по использованию» справочника КО-ИНВЕСТ-2020 подбор объекта-аналога рекомендуется производить по поиску «отрасли, а также объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту».

Класс качества объекта оценки был определен на основании разд. 2 «Особенности применения справочника» Справочника Ко-Инвест. В соответствии с данными Справочника, а также более подробными разъяснениями, приведенными на официальном сайте ООО «Ко-Инвест», класс качества рассчитывается в соответствии со следующим алгоритмом:

Рассчитывается вес позиций выбранных материалов по формуле:

«вес позиции» = б - «количество классов качества материала представителя».

Для каждого класса качества рассчитывается общий вес класса качества как сумма «весов позиций» материалов представителей.

Рассчитанные веса классов качества переводятся в проценты от общего количества весов.

«Вес класса качества - процент» = «Вес класса качества» / «Сумма весов по всем классам качества».

Определяются максимальное и ближайшее к максимуму значения «Вес класса качества - процент» (экстремумы).

На основании полученных экстремумов определяется расчетный класс качества путем анализа выполнения следующих условий:

- а) разность порядковых номеров в порядке убывания значения) максимума и ближайшего к максимуму больше 1;
- б) абсолютная разность порядковых номеров больше 1;
- в) разность весов меньше или больше 5;
- г) номер максимального больше ближайшего.

Если все условия выполнены, то расчетный класс качества принимается как максимальный порядковый номер минус 1, иначе принимается как максимальный плюс 1.

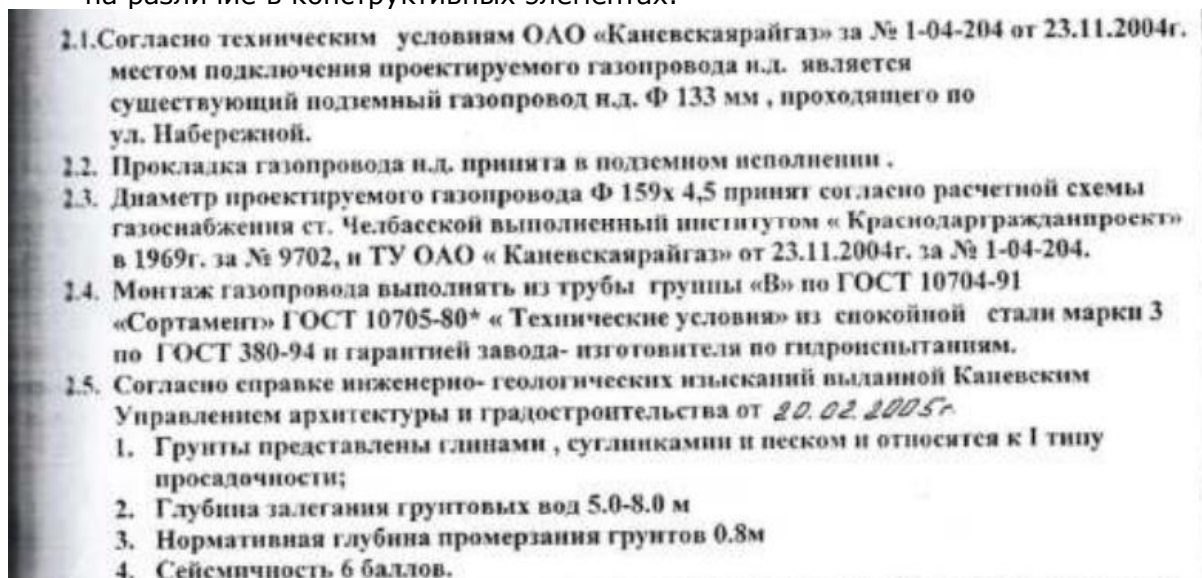
Если первые три (а), б), в)) условия не выполняются, то класс качества принимается как максимальный.

На основании вышеприведенных данных, Оценщиком были выбраны объекты-аналоги, ближайшие по перечисленным ранее характеристикам к объектам оценки в соответствии со справочником Ко-Инвест 2020.

Описание проведенных корректировок

Для перехода от затрат на строительство, приведённых в справочнике КО-ИНВЕСТ, к затратам на строительство объекта оценки, необходимо откорректировать цены на текущую дату для условий, провести дополнительные корректировки, а именно:

- на региональное различие в уровне цен;
- на изменение цен после издания Справочника;
- на различие в конструктивных элементах.



Тогда аналогами будут являться:

ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ в сухих грунтах с дорожными покрытиями					КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубы / запорные устройства с колодцами / настенные указатели подземных сооружений / переходы в футлярах под ж/д и трамвайными путями и автодорогами			В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и затраты по электрической защите газопроводов		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.06.010.0127 Диаметр газопровода 50 - 70 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 5.37 %				РУБ. на 1 км	2 714 118
ruИЗ.06.010.0128 Диаметр газопровода 80 - 100 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 4.56 %				РУБ. на 1 км	3 365 331
ruИЗ.06.010.0129 Диаметр газопровода 125 - 150 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 3.94 %				РУБ. на 1 км	4 374 930
ruИЗ.06.010.0130 Диаметр газопровода 200 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 3.53 %				РУБ. на 1 км	6 525 245

Тогда для диаметра 159мм: $(4\ 374\ 930 + 6\ 525\ 245) / 2 = 5\ 450\ 087,50$ руб. на 1 км.

Согласно классификации КО-Инвест объекты относятся к следующим классам конструктивной системы:

Таблица 10.4.1

И п/п	Наименование	Класс конструктивной системы
1	- Газопровод из стальных труб	КС-12

Описание проведенных корректировок

Для перехода от затрат на строительство, приведённых в справочнике КО-ИНВЕСТ, к затратам на строительство объекта оценки, необходимо откорректировать цены на текущую дату для условий Нижегородской области, провести дополнительные корректировки, а именно:

- на региональное различие в уровне цен;
- на изменение цен после издания Справочника;
- на различие в площади (объеме) здания;
- на различие в высоте этажа;
- на различие в конструктивных элементах.

Коэффициент на региональное различие в уровне цен

Стоимостные показатели справочников Ко-Инвест приведены в рублях и характерны для Московской области РФ. Объекты недвижимости расположены в Краснодарском крае. Таким образом, необходима корректировка. Поправка на региональные различия была рассчитана на основании региональных коэффициентов стоимости строительства, опубликованных в соответствующих справочниках Ко-Инвест (раздел 5).

Рис. 10.4.1

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ		
	нерудных материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	плодоводство и лесоводство (закладка и уход)	культурно-технические работы и рекультивация
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17
Северо-Кавказский район											
Республика Адыгея	0,681	0,698	0,833	0,715	0,847	0,724	0,887	0,718	0,604	0,499	0,492
Республика Дагестан	0,635	0,585	0,739	0,622	0,767	0,632	0,791	0,600	0,488	0,371	0,358
Республика Ингушетия	0,495	0,469	0,659	0,533	0,695	0,542	0,662	0,482	0,341	0,230	0,230
Кабардино-Балкарская Республика	0,585	0,578	0,626	0,604	0,778	0,618	0,684	0,607	0,507	0,405	0,393
Карачаево-Черкесская Республика	0,523	0,538	0,651	0,592	0,747	0,656	0,637	0,598	0,417	0,327	0,317
Республика Северная Осетия - Алания	0,469	0,439	0,612	0,509	0,710	0,530	0,602	0,482	0,330	0,231	0,223
Краснодарский край	0,842	0,840	0,873	0,813	0,921	0,827	0,873	0,832	0,819	0,672	0,652

Коэффициент на изменение цен после издания Справочника

Рис.10.4.2

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)**

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,881
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Январь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Январь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,828	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Январь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Январь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Январь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Январь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,855	118,465	-12,854
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	149,441	-3,578	123,998	4,653
Январь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Январь 22	152,000	1,713	126,005	1,618
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	154,628	1,729	128,036	1,612
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	157,323	1,743	130,092	1,606
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	160,087	1,757	132,172	1,599
Январь 17	115,856	1,297	86,546	0,870	Январь 23	162,919	1,769	134,277	1,592
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	165,619	1,780	136,406	1,585
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	168,788	1,790	138,559	1,579
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	171,624	1,799	140,737	1,572
Январь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Январь 24	174,929	1,807	142,939	1,565
					Март 25	178,102	1,814	145,165	1,558
					Июнь 25	181,343	1,820	147,416	1,551

2

Строительно-монтажные работы

Фрагмент Информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №122, 2й квартал 2022г.

Таблица 10.4.2

Наименование показателя	Дата	Фактический индекс	Источник информации
Фактические индексы цен на строительно-монтажные работы к 01.01.1991 г.	01.01.2020 года (актуальный период в справочнике – январь 2020 г.)	128,803	Информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №120, 2 квартал 2022г. – Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по РФ
	Дата оценки – апрель 2024 г. (актуальный период в справочнике – март 2024 г.)	165,819	
Поправка на изменение цен	-	1,287	= 165,819/128,803

Согласно рекомендациям Справочника УПСС-2020 в случае, если производство работ осуществляется в особых условиях, к показателям стоимости следует применять коэффициенты, приводимые в таблице «Коэффициенты на условия производства работ»:

Коэффициенты на условия производства работ

Тип КС	Коэффициент на стесненные условия на территории действующего предприятия и в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов	Коэффициент на строительство объектов в горной местности		
		на высоте 1500–2500 м над уровнем моря	на высоте 2500–3000 м над уровнем моря	на высоте 3000–3500 м над уровнем моря
КС-1	1,067	1,112	1,145	1,194
КС-1А	1,075	1,124	1,161	1,216
КС-2	1,138	1,210	1,264	1,345
КС-3	1,022	1,043	1,059	1,082
КС-4	1,107	1,163	1,206	1,270
КС-5	1,080	1,130	1,168	1,225
КС-6	1,084	1,136	1,174	1,232
КС-6А	1,076	1,123	1,158	1,210
КС-6Б	1,080	1,129	1,166	1,220
КС-7	1,032	1,073	1,102	1,145
КС-8	1,033	1,081	1,115	1,166
КС-8А	1,092	1,157	1,205	1,276
КС-9	1,048	1,087	1,116	1,158
КС-10	1,044	1,089	1,122	1,172
КС-11	1,022	1,052	1,074	1,106
КС-12	1,067	1,114	1,148	1,200
КС-13	1,032	1,073	1,102	1,145
КС-14	1,115	1,179	1,227	1,298
КС-15	1,278	1,364	1,431	1,531
КС-17	1,150	1,250	1,350	1,500
КС-511	1,058	1,097	1,136	1,194
КС-512	1,058	1,097	1,136	1,194
КС-513	1,058	1,097	1,136	1,194
КС-611	1,022	1,036	1,050	1,072
КС-612	1,024	1,040	1,055	1,079
КС-521	1,012	1,020	1,028	1,040
КС-522	1,024	1,040	1,056	1,080
КС-523	1,005	1,009	1,012	1,017
КС-524	1,011	1,019	1,027	1,038
КС-525	1,010	1,016	1,023	1,032
КС-526	1,013	1,021	1,029	1,042
КС-527	1,013	1,022	1,030	1,044

Коэффициент определен по типу конструктивных систем и применяется к итоговой стоимости объекта. Стесненные условия в застроенной части города согласно Справочнику характеризуются наличием не менее трех из указанных ниже факторов: интенсивного движения городского транспорта и пешеходов в непосредственной

близости от места работ, обуславливающих необходимость строительства короткими захватками с полным завершением всех работ на захватке, включая восстановление разрушенных покрытий и посадку зелени (условно отсутствует, интенсивность транспорта ограничена, пешеходного потока нет);

разветвленной сети существующих подземных коммуникаций, подлежащих подвеске или перекладке (условно отсутствует, объект на «островке» вдали от иных объектов);

жилых или производственных зданий, а также сохраняемых зеленых насаждений в непосредственной близости от места работ (отсутствуют, вблизи от объекта домов нет);

стесненных условий складирования материалов или невозможности их складирования на строительной площадке для нормального обеспечения материалами рабочих мест (отсутствуют, отдельно стоящее здание со своей территорией и свободными площадями).

Таким образом, стесненности нет, корректировка не применялась.
Корректировка на сейсмичность

корректировку на сейсмичность не вводим.

Прибыль предпринимателя в размере 3% определена согласно Статриелт**

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2024 г.\)](#)

отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строите

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных дан

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,06	0,10	0,08
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,08	0,05
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,09	0,04
4	Складские помещения и здания	0,06	0,10	0,08
5	Производственные помещения и здания	-0,01	0,06	0,03
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	-0,01	0,07	0,04

Проведем расчет:

** <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3365-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-ndvizhimosti-na-01-01-2024-goda>

Таблица 10.4.3 Корректировки и расчет стоимости нового строительства объектов оценки

№ П/П	Объект Оценки	Единица Измерения, Руб.	Стоимость За Единицу Измерения	Поправка На Отличия В Планировочных Решениях	Поправка На Сейсмичность	Поправка На Степеньность	Поправка На Величину Прочих И Непредвиденных Затрат	Поправка На Региональное Различие В Уровне Цен	Поправка На Изменение Цен После Издания Справочника	Справочная Стоимость За Объект, Руб.	Справочная Стоимость За Объект, Руб. с учетом прибыли предпринимателя, без НДС, руб.
1	протяженность 753 м	РУБ. за 1 км	5 450 087,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,827	1,287	4 367 998,77	4 499 038,73

После того, завершена оценка затрат на замещение/воспроизводство с учетом строительной готовности, из полученной суммы следует вычесть износ, накопленный зданиями и сооружениями. Четкое понимание рассмотренных далее базовых принципов, связанных с вопросами износа, необходимо при проведении оценки имущества.

Термин «износ», используемый в оценке рыночной стоимости, следует отличать от понятия «износа» в бухгалтерском учете. В бухучете износ – это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без попытки оценить стоимость самого актива. В оценке же износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам. Износ определяется как «утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине». Износ начинается с момента создания улучшений. Здания и сооружения немедленно начинают подвергаться различным видам воздействий и испытывать влияние изменения архитектурных и иных требований, ведущих к функциональному износу. Негативное воздействие окружающей среды приводит к старению и ветшанию строительных конструкций.

В затратном подходе фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально выбранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности. Это способ корректировки стоимости гипотетического нового здания, по которому проводилась оценка затрат (полной восстановительной стоимости), и проведения различий между ним и оцениваемой собственностью.

Оценщик может определить величину совокупного износа непосредственно путем осмотра здания или сооружения и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, используя формулу, учитывающую эффективный возраст и оставшийся срок жизни каждого компонента собственности, а также может рассчитать величину совокупного износа косвенно с использованием подходов с точки зрения доходов или рыночных сопоставлений. Существует три метода, используемые оценщиками для определения степени износа:

Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

Метод экстракции, или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных. Этот метод оценки суммы износа заключается в вычитании стоимости объекта, полученной в результате применения рыночного или доходного подходов (или их обоих) из суммы полной стоимости воспроизводства зданий и стоимости земельного участка. Полученная разница и есть полный накопленный износ. Однако такой метод не позволяет провести независимую оценку износа в самом затратном подходе.

Наиболее распространенным при оценке износа недвижимости является метод разбиения, заключающийся в определении отдельно физического, функционального и внешнего износа, которым мы воспользуемся и в наших расчетах.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов, отражает изменение физических свойств недвижимости со временем, например, дефекты конструктивных элементов. Физический износ включает любое физическое изнашивание здания, от потускневшей краски до разрушения конструкции.

Функциональный (моральный) износ – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфорта и другим функциональным характеристикам.

Определение накопленного износа объекта недвижимости

Причиной функционального износа могут быть как недостатки конструкций и элементов строения, так и их избыток. Оцениваемый объект может прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Измерением величины устранимого функционального износа является разница между потенциальной стоимостью здания на момент оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без них.

Если устаревание устранимо, но связано с отсутствием какого-либо элемента, то износ измеряется разницей между затратами на его установку на оцениваемом объекте и затратами на его установку на новом сооружении. В этом случае стоимость воспроизводства здания, не обладающего этим элементом, не снижается; однако дополнительные затраты на устранение данного недостатка принимаются во внимание. Если устранимый недостаток вызван наличием устаревшего элемента, то величина устранимого функционального износа измеряется затратами на его замену.

Когда функциональное устаревание вызвано избытком (также называемым «сверхдостаточностью»). Полная стоимость воспроизводства "сверхдостаточности" будет рассматриваться как функциональное устаревание. Этот избыток вычитается из полной стоимости воспроизводства для получения стоимости объекта. Следует быть осторожным, чтобы не учесть износ дважды. Поскольку по рассматриваемому избыточному элементу уже был начислен физический износ, то поправкой на функциональный устранимый износ будет лишь часть избытка, оставшаяся после вычета физического износа.

Неустранимый функциональный износ, вызванный каким-либо недостатком, обычно измеряется потерями в сумме ренты. Элементы зданий с неустранимым функциональным износом можно подразделить на две группы: уменьшение стоимости из-за характеристик, связанных с избытком или недостаточностью качественных характеристик данного элемента. Недостатки связаны с факторами несоответствия внешнего или внутреннего оформления зданий, т.е. факторами, которые не отвечают текущим требованиям рынка. Величину данного вида износа можно установить путем определения величины потерь от арендной платы при сдаче в аренду данных помещений, умноженных на мультипликатор валовой месячной арендной платы (МВР), характерной для такого типа недвижимости.

Вторым типом неустранимого функционального износа является наличие избыточных потребительских качеств недвижимости (сверхадекватность). Вероятно, только небольшому количеству объектов недвижимости присущ данный вид износа. Количество «излишних элементов» обычно увеличивается с возрастом недвижимости, т.к. ее обитатели обычно приспособливают помещения к собственному стилю жизни. Избыточные элементы недвижимости представляют собой не только элементы, привнесенные в период владения недвижимостью, но и различные изначальные компоненты, которые не добавляют дополнительной стоимости объекту недвижимости, превышающей издержки по их установке.

Почти все "излишества" в планировке и оформлении зданий практически неустранимы. В случае доходной недвижимости такие элементы здания приходится иногда разрушать для того, чтобы избежать дополнительных эксплуатационных расходов. "Излишества" также измеряются в денежном выражении, как и недостатки в случае использования метода рыночных сопоставлений, т.е. отыскивая увязанные пары объектов недвижимости, проданных недавно на рынке. Если разница в величине арендной платы может быть вызвана избыточными потребительскими качествами, то она может капитализироваться с целью определения разницы в стоимости недвижимости, вызванной наличием "излишеств". Разница между привносимой стоимостью и издержками по установке какого-либо элемента (без учета других видов износа), будет классифицироваться как мера функционального износа.

Другие источники функционального устаревания могут быть связаны:

с отношением поэтажной площади здания к площади участка и с конкретным расположением построек. Коэффициент отношения площади здания к площади участка измеряет интенсивность использования земли. Если данная плотность застройки не соответствует варианту наилучшего и наиболее эффективного использования участка, то может иметь место функциональное устаревание;

с расположением зданий и сооружений на участке. Здания, расположенные неправильно, например, не имеющие удобного входа и выхода или не открытые со стороны шоссе в том случае, когда это желательно, являются причиной функционального устаревания;

с отношением общей площади внутренних помещений к полезной площади и т.д.

Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость зданий и сооружений. Здание, которое во многих отношениях не соответствует духу времени, может не собрать рентного дохода, достаточного для покрытия операционных расходов. В этом случае наиболее обоснованным решением будет его снос.

Экономическое устаревание – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Экономическое устаревание всегда считается неустранимым.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта, экономическое устаревание – воздействием окружающей среды. При этом, функциональный износ и экономическое устаревание выражаются еще и в недоиспользовании производственных площадей в результате сокращения реальных производственных мощностей по отношению к проектной мощности вследствие внутренних технических (функциональный износ) и/или внешнеэкономических (экономическое устаревание) причин.

Расчет обесценения, вызванного физическим износом

Физический износ оценивался экспертным методом с использованием Шкалы экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости*.

Таблица 10.4.4

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	15	Отличное	Практически новый объект
15	35	Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации
35	60	Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации
60	80	Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации
80	100	Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости

*Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

При анализе признаков физического износа был проанализирован года ввода в эксплуатацию-2007.

Износ 42,5%: $(2024-2007)/40=0,425$ или 42,5%

Техническое обследование подземного газопровода осуществляется по истечению расчетного ресурса работы, который составляет для:

- стальных труб — 40 лет;
- полиэтиленовых труб — 50 лет.

<https://sovet-ingenera.com/gaz/standart/srok-sluzhby-gazovyh-trub.html?ysclid=lu9rccmqtl535114035>

Определение функционального износа

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно- планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам.

Для решения задач настоящей оценки функциональный износ определен нами как «потеря стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а также качественными недостатками использованных материалов». Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Устранимый функциональный (моральный) износ

Аналогично физическому износу, функциональный износ делят на устранимый и неустраиваемый.

Аналогично исправимому физическому износу, устраиваемый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения.

Для целей анализа мы определяем стоимость устранимого функционального износа как "затраты на реконструкцию, целесообразные с точки зрения их вклада в будущий доход от эксплуатации объекта". Считается, что устранимый функциональный износ вызывается:

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

К недостаткам, требующим добавления, относят позиции, которых нет в существующем сооружении, и без которых сооружение не может соответствовать современным 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.

К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным 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.

К «сверхулучшениям» относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустраняемый функциональный износ

Стоимость неустраняемого функционального износа определяется как капитализированная потеря арендной платы, вызванная несоответствием конструктивного решения сооружения современным стандартам. При этом, для капитализации неполученного дохода используется ставка капитализации для аналогичных зданий.

Функциональный износ для оцениваемых объектов определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в Методологии и руководстве по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕС России», разработанной компанией Делойт и Туш» в марте 2005 г. для определения функционального износа.

Таблица 10.4.4

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Функциональное устаревание, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс.	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используется в составе имущественных комплексов	5 – 10
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени	15 – 35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревших	40 – 70
5	Безнадёжно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии	75 – 100

В процессе настоящей Оценки внешний износ строения не выявлен, таким образом, $I_{вн} = 0$.

Расчет общего (накопленного) износа

Проанализировав все выше сказанное, оценщик делает следующие выводы. Общий износ ($I_{об.}$) Объекта оценки определяется по формуле:

$$I_{об.} = [1 - (1 - I_{физ.}/100) \times (1 - I_{функ.}/100) \times (1 - I_{эу}/100)] \times 100\%$$

Итоговый расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 10.4.5 Стоимость объектов оценки, рассчитанная затратным подходом

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость нового объекта оценки без учета НДС с учетом прибыли предпринимателя, руб	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний (Экономический) износ, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость оценки без учета НДС, руб, округленно
1	- Сооружение (распределительный газопровод низкого давления по ул. Набережной от ул. Лесной до ж/д №1) протяженностью 753 м, по адресу: Краснодарский край, Каневской р-н, ст. Челбасская, ул. Набережная от ул. Лесной до ж/д №1, с кадастровым номером: 23:11:0701050:503	4 499 038,73	42,5	0	0,00	42,5	2 586 947,27

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Согласование результатов оценки – получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных подходов оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В процессе проведения работ по определению рыночной стоимости объекта оценки был применен только затратный подход, согласование не требуется.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, предоставленной и проанализированной в представленном отчете, оценщик пришел к заключению о том, что на дату оценки **26 апреля 2024 года**, итоговая величина стоимости объекта оценки составляет, округленно, без НДС::

2 586 947,27

Два миллиона пятьсот восемьдесят шесть тысяч девятьсот сорок семь рублей двадцать семь копеек

Оценщик

Дорошенко В.Ю.

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (АНАЛИЗ УРОВНЯ СУЩЕСТВЕННОСТИ ИНФОРМАЦИИ)

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;

содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;

оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

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;

Анализ информации, мнения и выводы, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям:

Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

общим стандартам оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

специальным стандартам оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки НП «СРОО «ЭС

образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;

никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

Оценщик _____

Дорошенко В.Ю.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

Конституция РФ

Гражданский кодекс РФ, часть I, II

Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

Налоговый кодекс Российской Федерации.

Методическая литература

Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, СПб: 2000 г.

Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. М.: Ассоциации строительных вузов, СПб: СПбГАСУ, 2004 г.

Брейли Р., Майерс С. Принципы корпоративных финансов, М.: 2008 г.

Грабовой П.Р. Экономика и управление недвижимостью, М.: 1999 г.

Грибовский С. Методы капитализации дохода, СПб: 1997 г.

Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости, М.: 2002 г.

Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости, М.: 2003 г.

Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки активов, М.: 2007 г.

Болдырев В.С., Галушка А.С. Введение в теорию оценки недвижимости, М. 1998 г.

Лейфер Л.А. Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда. «Вопросы оценки», № 4, 2006 г.

Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости, М.: 1998 г.

Пратт Ш.П. Стоимость капитала: Расчет и применение, М.: 2006

Попова Л.В., Маслова И.А., Маслов Б.Г., Малкина Е.Л. Математические методы в оценке, М.: 2011г.

Сейс С., Смит Дж., Купер Р., Венмор-Роуланд П. Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности, М.: 2009 г.

Скотт М.К. Факторы стоимости, М.: 2000 г.

Тарасевич Е.И., Оценка недвижимости, СПб: 1997 г.

Тэпман Н.Л. Оценка недвижимости, М.: 2005 г.

Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М.: 1997 г.

Харрисон Г.С. Оценка недвижимости, М.: 1994 г.

Хитчнер Дж. Р. Стоимость капитала, М.: 2008 г.

Черняк А.В. Оценка городской недвижимости, М.: 1996 г.

Справочная литература

Сборник рыночных корректировок СРК-2021, под ред. Е.Е.Яскевича;
Справочник Оценщика недвижимости – 2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. под ред. Л.А. Лейфера
Справочник Оценщика недвижимости – 2022. Производственно-складская недвижимость. Л.А. Лейфера
Справочник оценщика недвижимости. «Земельные участки - 2022» (часть 1 и 2) под ред. Л.Л. Лейфера;
Статистический бюллетень Банка России;
Информационные источники сети интернет
Интернет-площадка «ЦИАН» (www.cian.ru)
Интернет-сайт www.moscowmap.ru
Интернет-портал СПАРК <https://www.spark-interfax.ru>
Интернет-портал РОССТАТ <https://rosstat.gov.ru/>
Интернет- портал Минэкономразвития <https://www.economy.gov.ru/>
Интернет-портал ЦСР (Центр Стратегических Разработок) <https://www.csr.ru/ru/?s>
Интернет-сайт cbr.ru
Интернет-портал <https://statrielt.ru>

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ

Документы Оценщика





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 033999-2

« 29 » июля 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Дорошенко Вячеславу Юрьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » июля 20 22 г. № 261

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » июля 20 25 г.

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФЦИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R6275

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Дорошенко Вячеслав Юрьевич

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении **Застрахованной деятельности**.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);

- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма

5 000 000 руб. 00 коп.

(Пять миллионов рублей 00 копеек)

Страховая премия

3 000 руб. 00 коп.

(Три тысячи рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ

0,06% от страховой суммы

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «06» июля 2023 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:**

с «28» июня 2023 г.

по «27» июня 2024 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере **10% от страховой суммы**, установленной по настоящему Договору страхования.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:



/А.С. Иванов/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «28» июня 2023 г.

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R2388

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки собственности «Канон»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 352120, Краснодарский край, Тихорецкий р-н, г. Тихорецк, ул. Пролетарская, д. 104, оф. 22	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем 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.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,07% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» марта 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» марта 2023 г. по «19» марта 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по настоящему Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


/А.С. Иванов/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «20» марта 2023 г.



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

01.07.2022 г. № 3030

**Дорошенко
Вячеслав Юрьевич**

Включен(а) в реестр членов от 01.07.2022 г.
Реестровый номер 3030

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.06.2022 г.

Исполнительный директор  М. О. Ильин

001671

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

ООО «Б.О.С. «Канон» Москва 2011 г. ИНН: 50-05-00001 ОГРН: 5037194011. Уч. ред. № 02/04/11. www.bos.ru



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

*в интересах
оценщика!*

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 49347
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Дорошенко Вячеслав Юрьевич

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 01.07.2022 года за
регистрационным номером № 3030**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№033735-1 от 10.06.2022 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 01.07.2022 г.

Дата составления выписки 01.07.2022 г.

Исполнительный директор



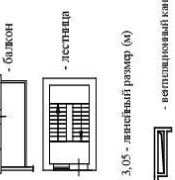
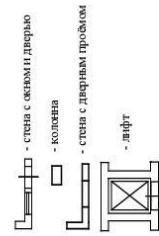
М.О. Ильин

ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

План объекта недвижимости (части объекта недвижимости)



Масштаб 1:200





УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА
АДМИНИСТРАЦИИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ
КАНЕВСКОЙ РАЙОН
Вокзальная ул., д. 32, ст. Каневская
Краснодарский край, 353730
e-mail: stroi@kanevskadm.ru
тел./факс (86164) 4-53-27 ИНН 2334017021

Главе
Челбасского сельского поселения
Каневского района

Козлову А.В.

08.11.2023 г. № А-1584
на № 01-12/1575 от 17.10.2023 г.

О предоставлении информации

Уважаемый Андрей Васильевич!

Управлением строительства администрации муниципального образования Каневской район Ваше обращение о необходимости получения разрешения на строительство, а также ввода в эксплуатацию объекта: «Распределительный газопровод низкого давления по улице Набережной от улицы Лесной до жилого дома № 1 в станции Челбасской» (далее – Объект) рассмотрено.

По результатам рассмотрения, сообщаем:

В соответствии с частью 15 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 ГрК РФ для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство.

В соответствии с пунктом 4.4 части 17 статьи 51 ГрК РФ, выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскала включительно.

Согласно строительному паспорту, выданному ООО «Факел», по адресу: ст. Челбасская по улице Набережной от ул. Лесной до ж/д № 1, расположен подземный распределительный газопровод низкого давления, Ø 159х4,5, L – 753,4 м, давление – 0,02 кгс/см².

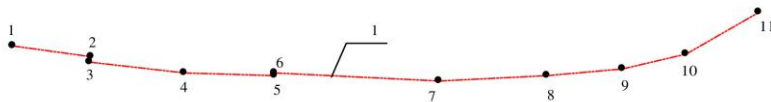
Учитывая вышеизложенное, разрешение на строительство, а следовательно, и разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта не требуется.

Заместитель начальника

Б.Ф. Слоквенко

+7(861-64)7-01-37

頂併候併併併 脚候傷併併併併 併併併併併併併 併併併併併併併 併併併併併併併 (併併併併併併併 併併併併併併併)
併併併併併併併 併併併併併併併 併併併併併併併 併併併併併併併 併併併併併併併 併併併併併併併

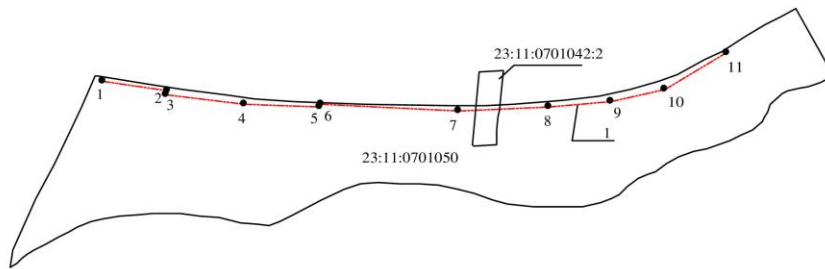


併併併併併併併 1:5000

併併併併併併併 併併併併併併併

- 1 -
- 1 -
- -

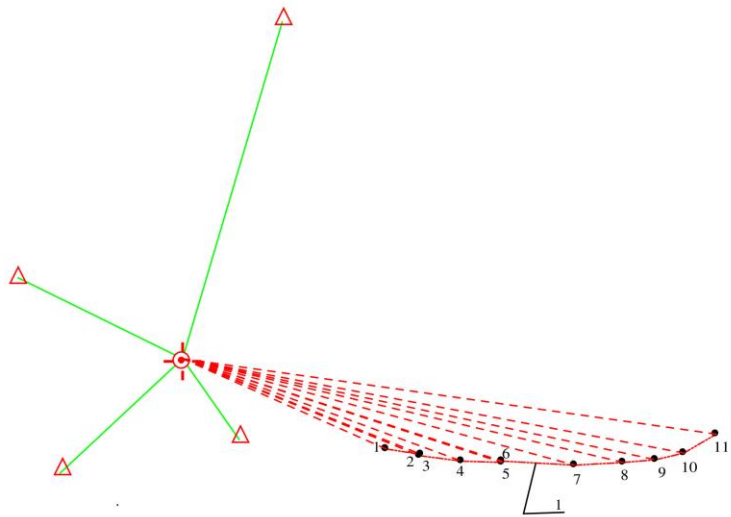
Историческая информация о состоянии территории, принадлежащей ООО «Б О С «Канон» (включая территорию, принадлежащую ООО «Б О С «Канон» и территорию, принадлежащую ООО «Б О С «Канон»).



Историческая информация о состоянии территории, принадлежащей ООО «Б О С «Канон»

- 1 -
- 1 -
- 1 -
- 23:11:0701042:2 -
- 23:11:0701050 -

伊伊伊伊伊 伊伊伊伊伊 伊伊伊伊伊 伊伊伊伊伊 伊伊伊伊伊 伊伊伊伊伊 伊伊伊伊伊

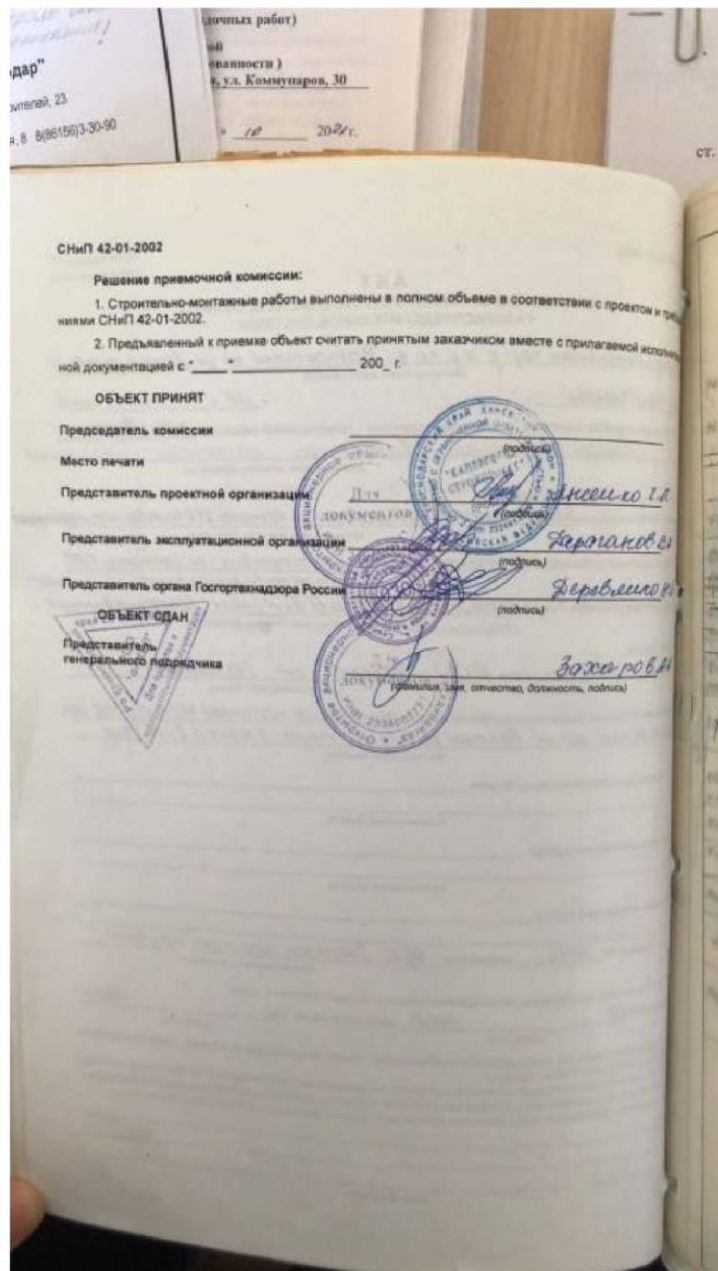


伊伊伊伊伊 伊伊伊伊伊 伊伊伊伊伊 伊伊伊伊伊



Чертеж плана сооружения





ООО «Б О С «Канон»
Копирование запрещено

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
полное наименование органа 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

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.01.2024г.			
Кадастровый номер:	23:11:0701050:503		
Номер кадастрового квартала:	23:11:0701050		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.01.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Краснодарский край, Каневской р-н, ст-ца Челбасская, ул. Набережная от ул. Лесной до ж/д №1		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	753	в метрах
Назначение:	Иное сооружение (Распределительный газопровод низкого давления по ул.Набережной от ул.Лесной до ж/д №1 в ст.Челбасской Каневского района)		
Наименование:	Распределительный газопровод низкого давления по ул.Набережной от ул.Лесной до ж/д №1 в ст.Челбасской Каневского района		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:11:0701042:2		
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"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование должности		инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 00B805687401CDB0203576ACD3C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

Лист 2

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.01.2024г.			
Кадастровый номер:	23:11:0701050:503		
Получатель выписки:	АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЧЕЛБАССКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ В СОСТАВЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КАНЕВСКОЙ РАЙОН (представитель правообладателя), Правообладатель: Челбасское сельское поселение Каневского района		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование должности		инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 00B805687401CDB0203576ACD3C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

ООО «Б О С «Канон»
Копирование запрещено

Раздел 2 Лист 3

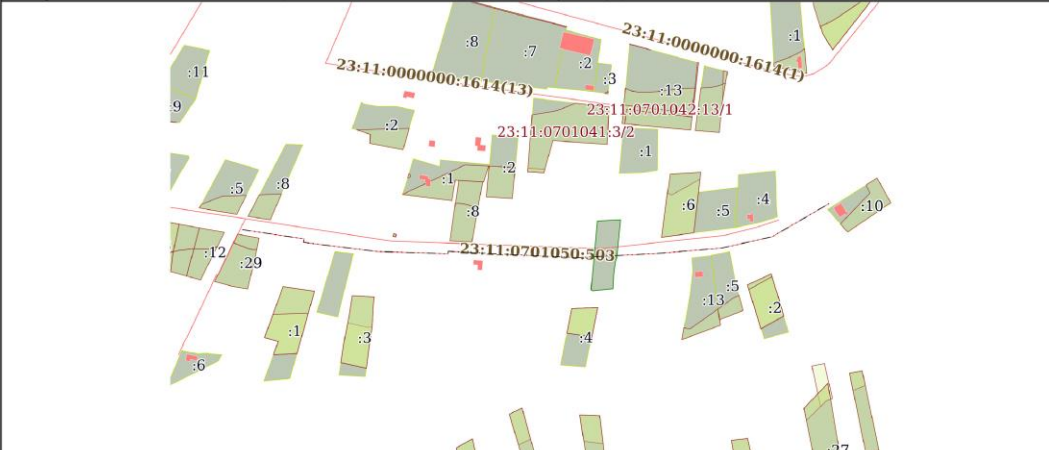
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.01.2024г.			
Кадастровый номер:		23:11:0701050:503	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Челбасское сельское поселение Каплевского района Краснодарского края
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:11:0701050:503-23/230/2024-1 16.01.2024 10:39:59
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		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 права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

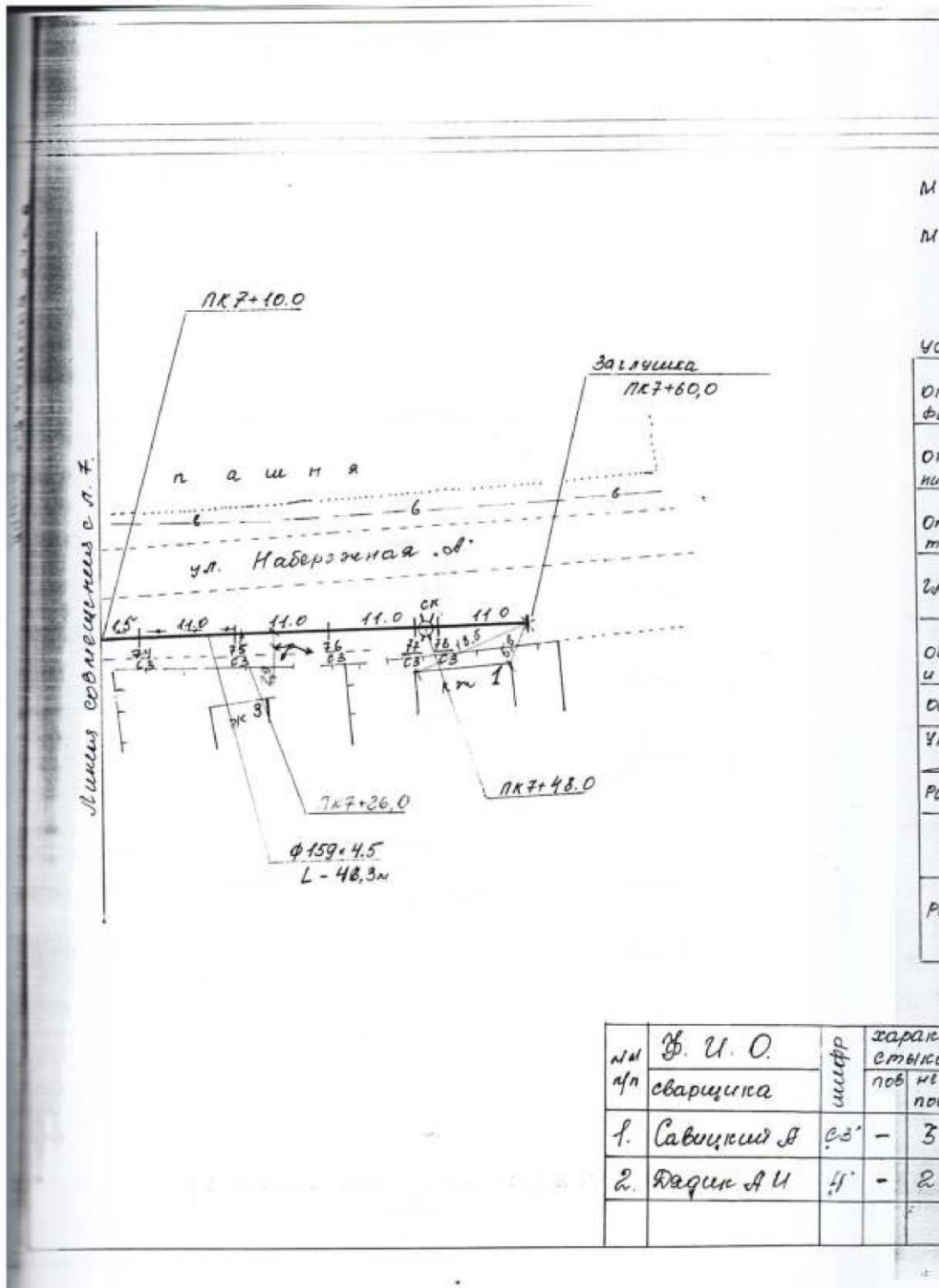
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B805687401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

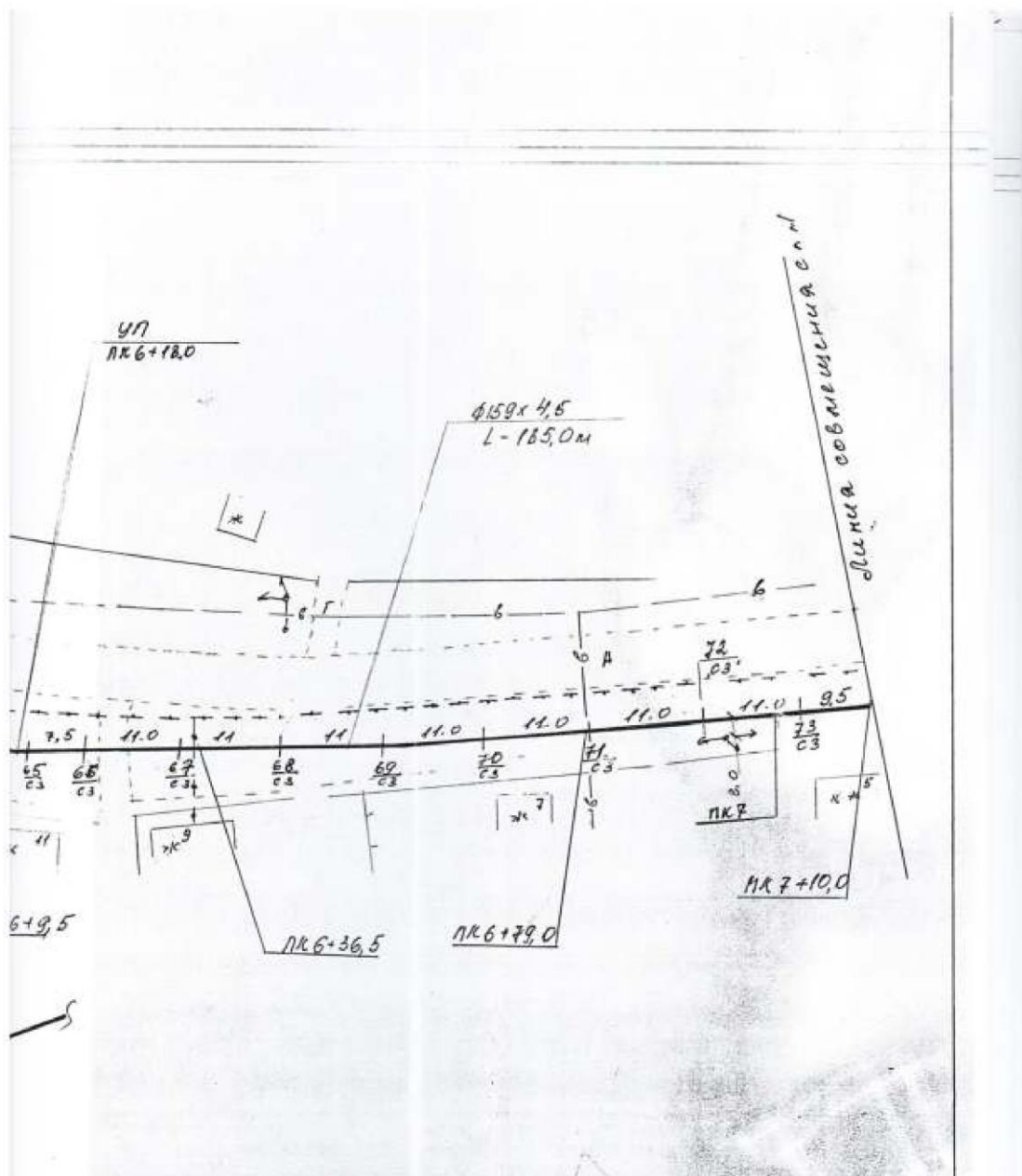
Раздел 4 Лист 4

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

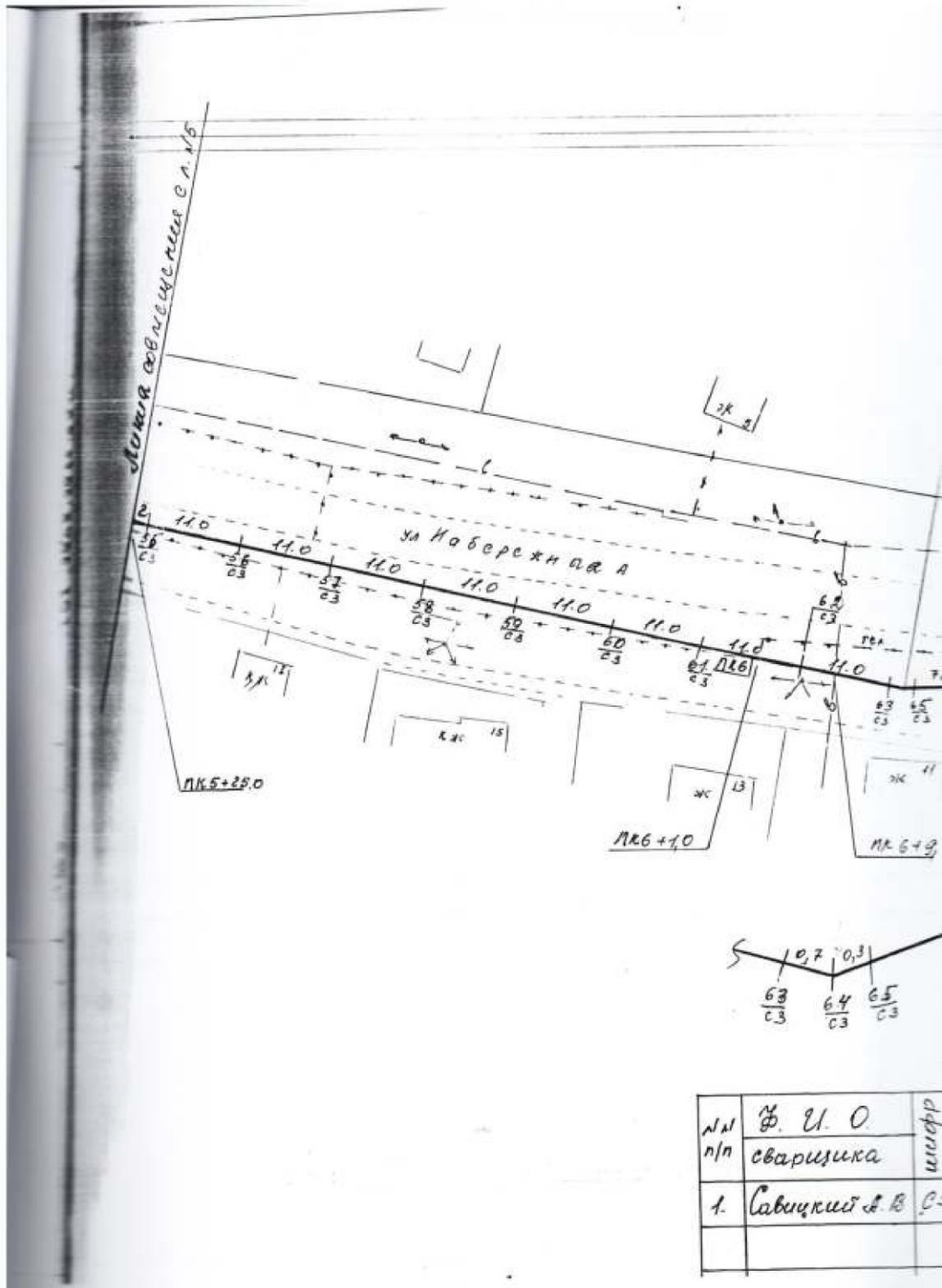
Сооружение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.01.2024г.			
Кадастровый номер:		23:11:0701050:503	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:5000	Условные обозначения:		

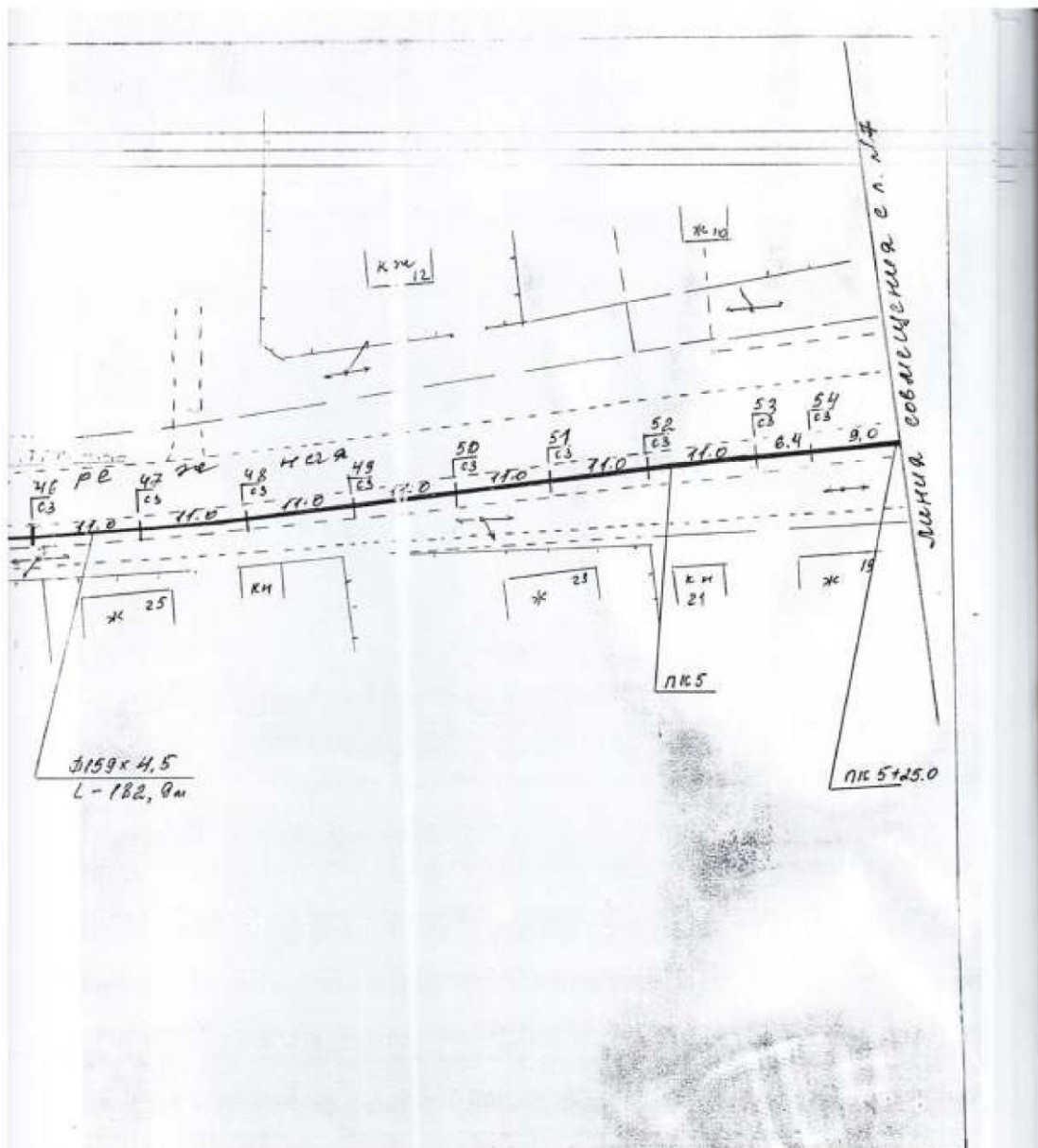
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B805687401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия



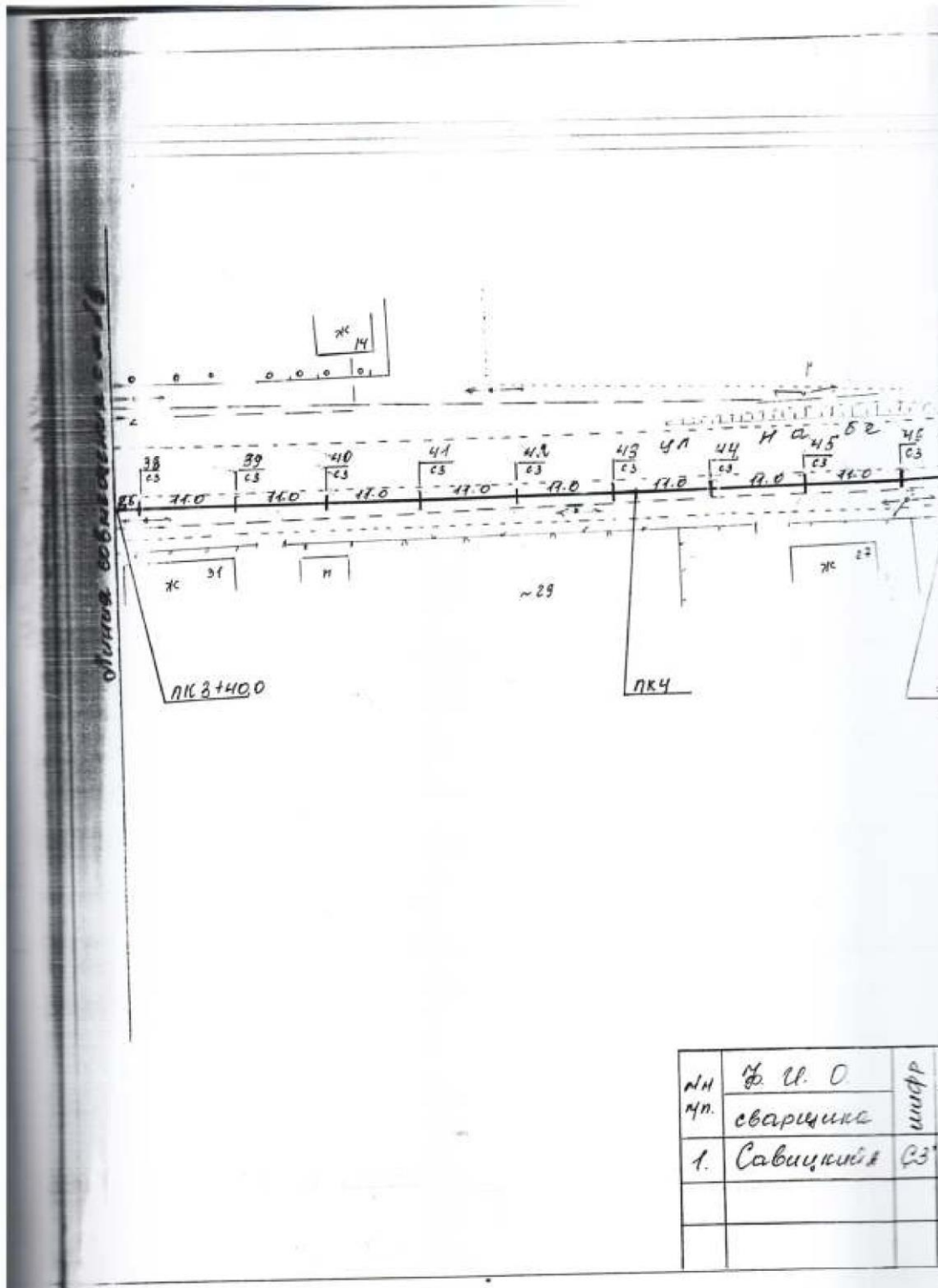


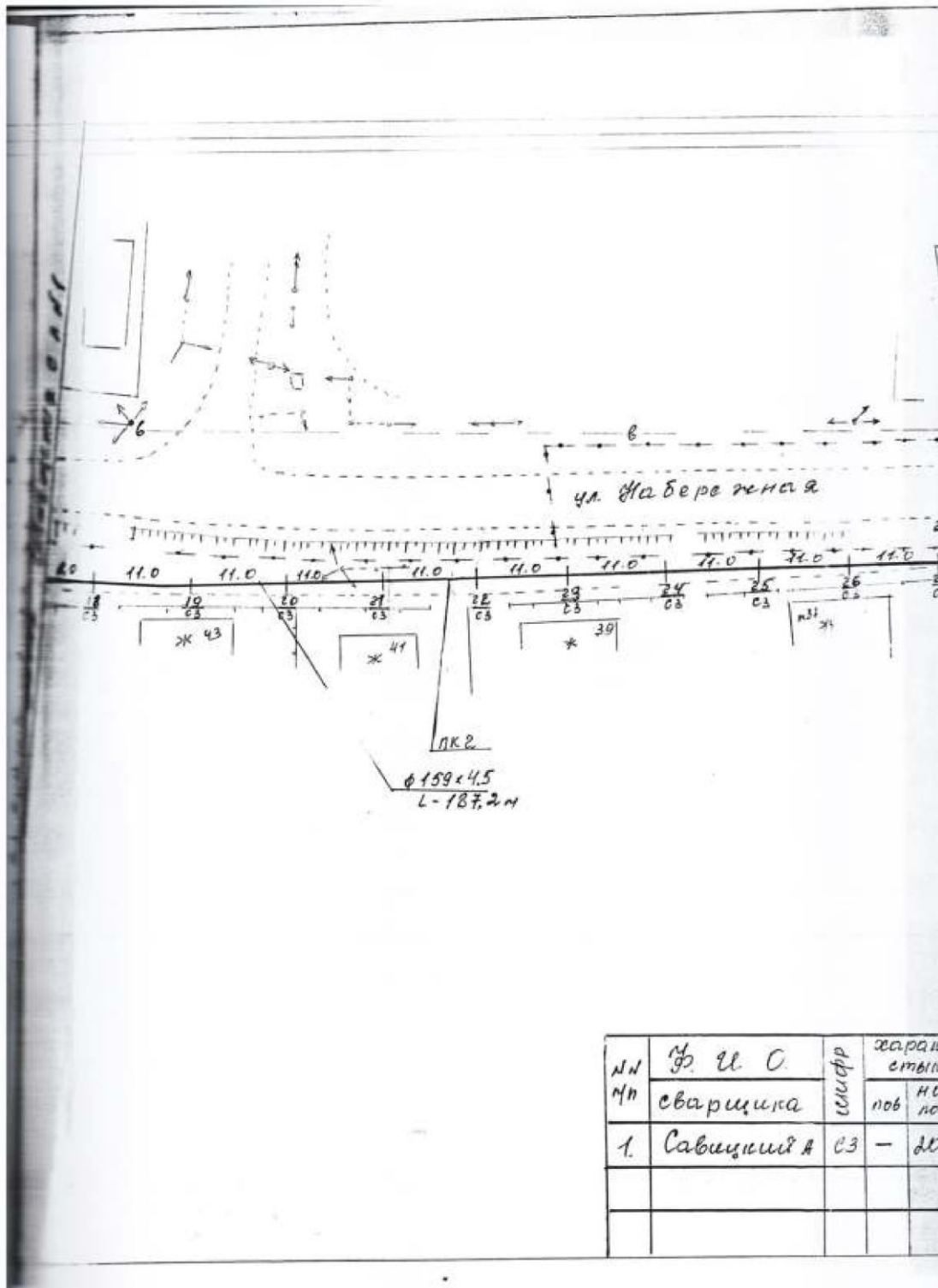
ш.ф.м	характер стыков			ООО. Факел ст. Каневская	Должность	Дата:	
	пов	кв-пов	вс-го			подпись	ф.и.о.
03	-	18	18	Исполнительная схема сварных стыков распределительного газ-ва низкого давления по ул. Лесной до здания в п.п. Каневской	мастер		Нифедов В.И.
					мастер		Петров И.П.
					чертежник		Федина Т.Н.

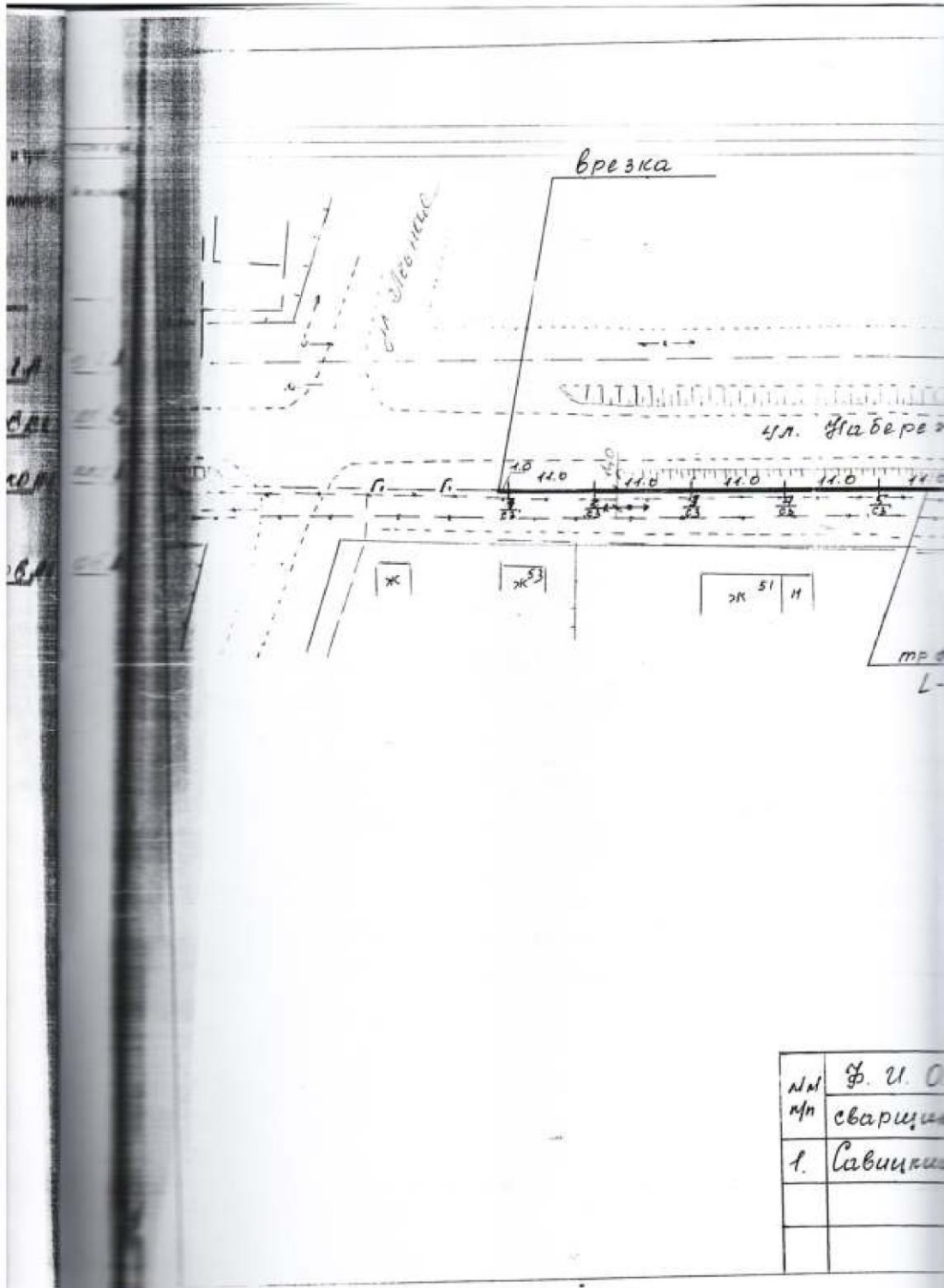




шифр	характер стыков			ООО "Факел" ст. Каневская Исполнительная схема сварных стыков распределительного газ-да низкого давления по ул. Набережной от ул. Лесной до ж/д ст. в ст. Челябинск	Подпись	Дата, подпись	Лист №
	пов	нв	ва-го				
СЗ	-	17	17		Мастер Мастер И.Р.Тил		4004 В. И. П. П. М. И. Лист № 5



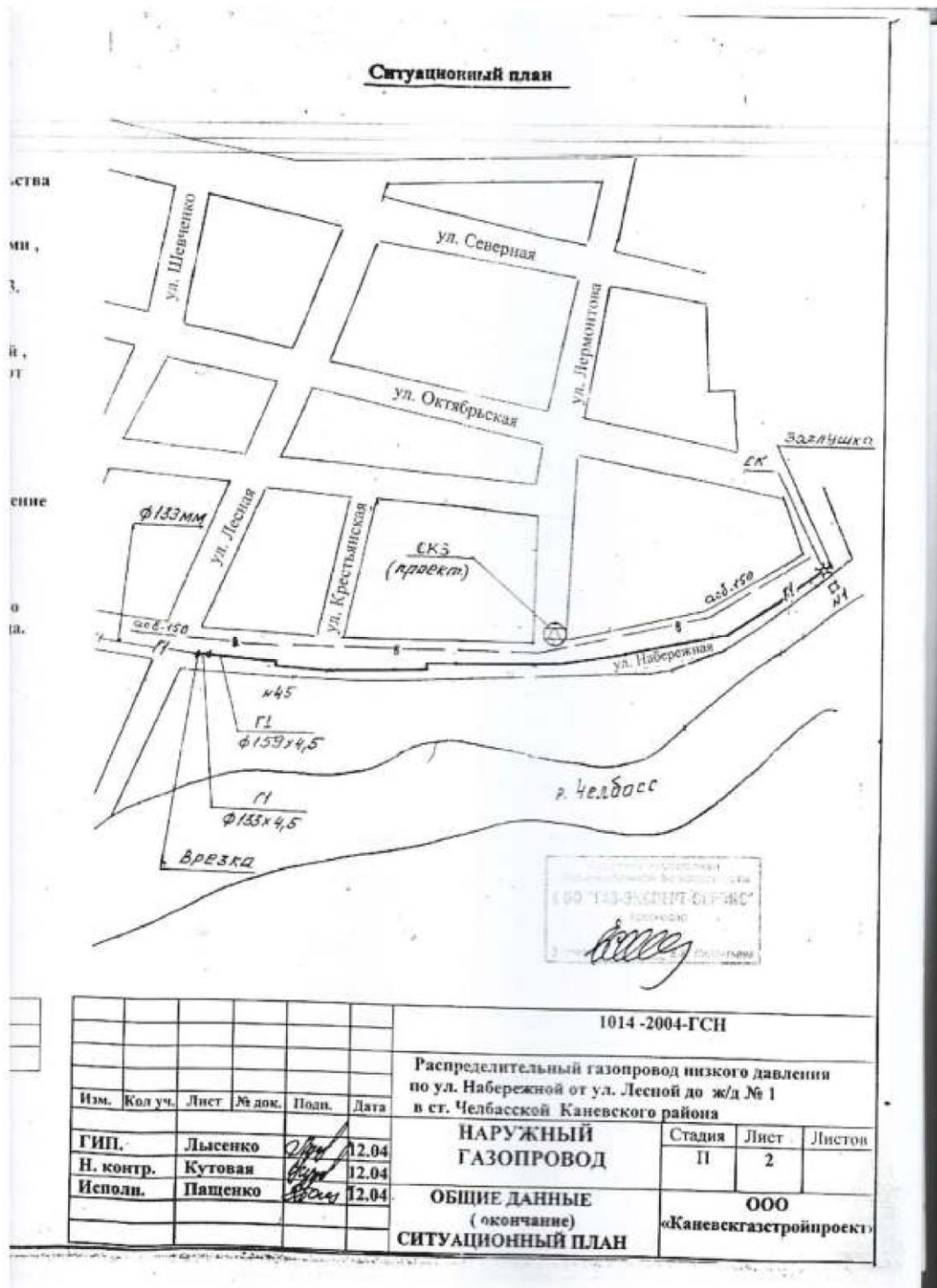




Колонки	Назначение и техническая характеристика	Тип, марка обозначение документа, опросного листа
1	2	3
1.	Труба ф 133x4,5 ГОСТ 10704-91 В-Ст.Зел ГОСТ 10705-80*	
2.	Труба ф 159x4,5 ГОСТ 10704-91 В-Ст.Зел ГОСТ 10705-80*	
3.	Отвод 190°-159x4,5-09ГЭС ГОСТ 17375-2001	
4.	Переход ПЭ 159x4,5-133x4,0-09ГЭС ГОСТ 17378-2001	
5.	Установка конденсатосборника на газопроводе Рв до 5кПа Ду150мм	С 5.905-15 УГ 1.00-05
6.	контрольно-измерительный пункт	МГНП-01-99-СКЗ
7.	Установка плоской заглушки Ду150мм	С 5.905-15 УГ 29.00-10
8.	Настенный указатель	С 1-93 УГ 2.00 СБ
9.	Уплотнение ввода водопровода	С 5.905-26.01
10.	Брезка торцевая Ду125мм	С 5.905-15 УГ 27.00-04

1. Сварные соединения труб в газопроводах по своим физико-механическим свойствам и герметичности должны соответствовать основному материалу свариваемых труб.




Изм	К
Гип	
Н.кон	
Испол	



ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ

1. Рабочий проект выполнен на основании заявления заказчика от 20.12.2004г. и технических условий ОАО «Каневскаярайгаз» за №1-04-204 от 23.11. 2004г., и топосновы выполненной Каневским Управлением архитектуры и градостроительства в 2003г.
2. Сейсмичность района строительства 6 баллов.
3. Проектная документация разработана в соответствии с государственными нормами, правилами и стандартами
4. Монтаж и испытание газопровода выполнить согласно требованиям ПБ 12-529-03.
5. Переходы выполнять по ГОСТ 17378-2001; гибкие отводы по ГОСТ 17375-2001.
6. Подземный газопровод покрыть весьма усиленной изоляцией по ГОСТ 9.602-89*. Предусмотреть герметизацию вводов и выпусков всех инженерных коммуникаций, проходящих через подземную часть наружных стен зданий в 50-ти метровой зоне от подземного газопровода по с 5.905-26.01.
7. Рытье траншей произвести одноковшовым экскаватором с обратной засыпкой траншей.
8. Рытье приемков в местах пересечения и в месте врезки произвести вручную.
9. Дно траншей и присыпку газопровода произвести естественным грунтом .
10. Оборудование , предусматриваемое проектом – сертифицировано , и имеет разрешение Госгортехнадзора РФ на его применение.
11. Составить акт освидетельствования на :
 1. Герметизацию вводов и выпуска инженерных коммуникаций ;
 2. Углы поворотов до 13° выполнить за счет упругих изгибов.
13. При сдаче газопровода в эксплуатацию эксплуатационной организации необходимо закрепить за газопроводом охранную зону по 2,0 м в обе стороны от оси газопровода.
14. Оплату за монтаж производить по Ф 2.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Г1	Существующий подземный газопровод низкого давления
	Г1	Проектируемый подземный газопровод низкого давления
	БШ	Базовый шурф

ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ		
Обозначение	Наименование	Примечание
	<u>Ссылочные документы</u>	
с. 5.905-15	Оборудование, узлы и детали наружных газопроводов	
с. 1-93	Оборудование, узлы и детали. Крепле- ние наружных и внутренних газопро- водов	
ПО № 878 от 20.11.2000г.	Правила охраны газораспределитель- ных сетей	
ПБ 12-529-03	Правила безопасности систем газорас- пределения и газопотребления	
СНиП 42-01-2002	Газораспределительные системы	
с.5.905-26.01	Уплотнение вводов инженерных коммуникаций зданий и сооружений в газифицированных городских и населенных пунктах	
	<u>Прилагаемые документы</u>	
1014-2004-ГСН.СО	Спецификация оборудования	

						1014 -2004-ГСН			
						Распределительный газопровод низкого давления по ул. Набережной от ул. Лесной до ж/д № 1 в ст. Челбасской Каневского района			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	НАРУЖНЫЙ ГАЗОПРОВОД	Стадия	Лист	Листов
ГИП.		Лысенко		<i>[Подпись]</i>	12.04		П	1	11
Н. контр.		Кутовая		<i>[Подпись]</i>	12.04				
Исполн.		Пашенко		<i>[Подпись]</i>	12.04	ОБЩИЕ ДАННЫЕ (начало)	ООО «Каневскгазстройпроект»		

ВЕДОМОСТЬ РАБОЧИХ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА

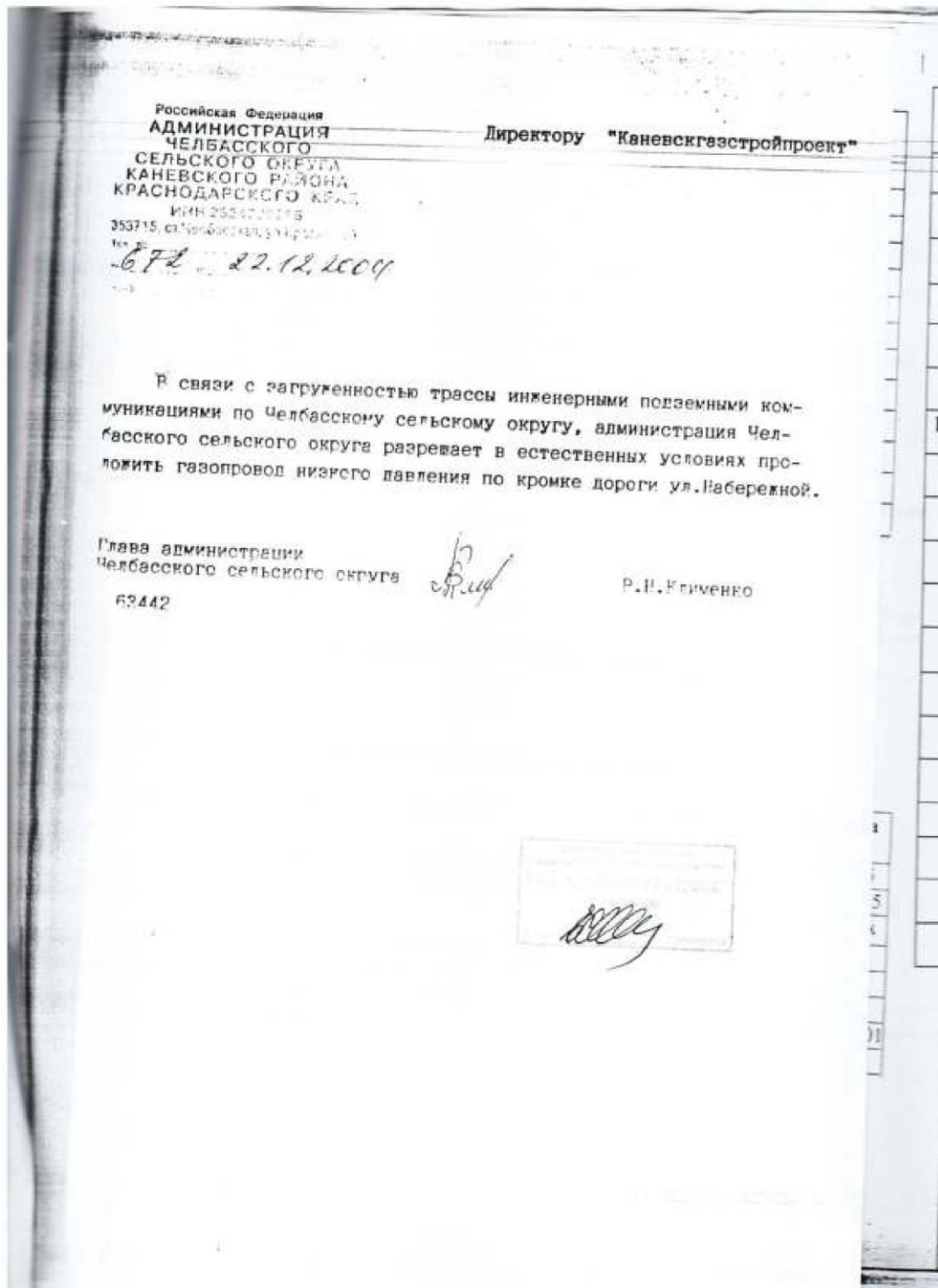
Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные (начало)	
2	Общие данные (окончание) . Ситуационный план.	
3	План газопровода. от ПК 0 до ПК 1+ 52,0	
4	Продольный профиль. от ПК 0 до ПК 1+ 52,0	
5	План газопровода. от ПК 1+ 52,0 до ПК 3+ 40,0	
6	Продольный профиль. от ПК 1 + 52,0 до ПК 3 + 40,0	
7	План газопровода. от ПК 3 + 40,0 до ПК 5 + 25,0	
8	Продольный профиль. от ПК 3 + 40,0 до ПК 5 + 25,0	
9	План газопровода. от ПК 5 + 25,0 до ПК 7 + 10,0	
10	Продольный профиль. от ПК 5 + 25,0 до ПК 7 + 10,0	
11	План газопровода. Продольный профиль. от ПК7+10,0 до ПК 7 + 60,0	

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ РАБОТ

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ РАБОТ

№№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Кол.	Примечание
1.	Врезка торцевая в существующий подземный газопровод низкого давления Ду 125 мм			с5.905-15
2.	Контроль сварных стыков	шт.	1	УГ 27.00-05
3.	Изоляция подземного газопровода весьма усиленная экструдированным полиэтиленом	%	10	подземных
4.	Уплотнение вводов инженерных коммуникаций	м	760,0	
		шт	34	с5.905-26.01

ООО "Б О С «Канон»
Свидетельство о государственной регистрации
ИНН 50-01-0000000000
ОГРН 1055000000000
[Подпись]



РОССИЯ
Краснодарский край Каневской район
Открытое акционерное общество
«КАНЕВСКАЯРАЙГАЗ»
353710 ст. Каневская, ул. Элеваторная, 8
Р/с 40702810230340000041 в ОСБ
№ 1865 ст. Каневской БИК 040323627
К/с 301018100000000627 ИНН 2334007721
от 23.11.2014 № 104-14/14
от №

Генеральному директору
ЗАО «Родина»
Степаненко С.В.

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

на проектирование подземного распределительного газопровода низкого давления
d 159мм по ул. Набережной от ул. Лесной до ж/д №1 в ст. Челбасской,
Каневского района.

в точку подключения вышеназванного объекта принять существующий
земный газопровод низкого давления d159мм по ул. Набережной у ж/д №53.
Давление газа в точке подключения 200 мм вод. ст.
Глубина заложения газопровода в точке подключения 1,0м.
При проектировании предусмотреть защиту подземного газопровода от
электрохимической коррозии.

Технические условия выданы для проектирования проектной организацией,
имеющей лицензию на проектирование.
Срок действия данных технических условий один год.

Зам. генерального директора
ОАО «Каневскаярайгаз»

В.А. Дараганов



ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ
на распределительный газопровод – низкого давления
по ул. Набережной от ул. Лесной до ж/д № 1
в ст. Челбасской
Каневского района Краснодарского края

№№ п/п	Перечень основных данных и требований	Основные данные и требования
1.	Основание для проектирования	Заявление заказчика от 20.12.2004г.
2.	Заказчик	ЗАО «РОДИНА» ул. Красная, 119 ИНН 2334006686 КПП 233401001 Тел. 63-5-00, 63-3-56. Факс 62-802 ст. Челбасская Каневского района Краснодарского края
3.	Стадийность проектирования	Рабочий проект 1014-2004г.
4.	Вид строительства	Новое
5.	Особые условия строительства	1. Сейсмичность района 6 баллов
6.	Технологические требования к газификации	Запроектировать: 1. Газопровод н.д. IV категории Ф159 x 4,5 мм. Согласно ТУ ОАО «Каневскаярайгаз» за №1-04-204 от 23.11.2004г.
7.	Материалы топографических и инженерно-геологических изысканий	3. ПОС и смету не выполнять Предоставляются «Заказчиком»
8.	Нормативные документы.	ПБ 12-529-03; СНиП 42-01-2002

ИПН ООО «Каневскгазстройпроект»

Г.Л. Лысенко



Ген. директор
ЗАО «Родина»



С.В. Степаненко

Заказчик:

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО
ХОЗЯЙСТВА**
ЗАО «РОДИНА»

353715, Краснодарский край, Каневский район, ст. Челбасская, ул. Красная, 119
ИНН 2334006686 КПП 233401001 р/с 40702810830340100623 к/с 30101810600000000602
БИК 046015602 Юго-Западный СБ РФ г. Ростов на Дону Каневское ОСБ № 1865
тел. 63-5-00, 63-3-56, Факс 62-802.

Исх. № 368
"20" декабря 2004 года

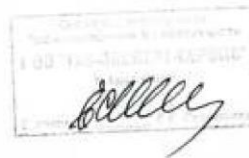
ДИРЕКТОРУ
«КАНЕВСКГАЗСТРОЙПРОЕКТ»
КЮБУРИЯ А.В.

ЗАО «Родина» просит Вас изготовить рабочий проект на
распределительный газопровод н/д по ул.Набережной от ул.Лесной до ж/д
№ 1 ул. Набережной в ст. Челбасской.

Генеральный директор
ЗАО «Родина»



С.В. Степаненко



3. ЗАЩИТА ГАЗОПРОВОДА ОТ КОРРОЗИИ.

- 4.1. Подземный газопровод покрыть весьма усиленной изоляцией экструдированным полиэтиленом по ГОСТ 9.602-89*.
Защита проектируемого газопровода от электрохимической коррозии выполняются по специальному проекту ОАО «Подземметаллозащита» *30.10.06-05-А3*

4. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ ПРИРОДНОЙ СРЕДЫ

- 4.1. Решение проблемы окружающей природной среды заключается в определении мероприятий, которые сводят к минимуму возможные воздействия их последствия в процессе строительства и эксплуатации объекта.
- 4.2. С целью уменьшения нарушений окружающей природной среды ремонтно-восстановительные работы должны выполняться в пределах полосы отвода и специально отведенных площадок, трубосварочных баз и на всех этапах производства работ следует выполнять мероприятия, предотвращающие:
- А). развитие неблагоприятных рельефообразующих процессов
 - Б). изменение естественного поверхностного стока
 - В). загорание естественной растительности
 - Г). захламливание территории строительными и прочими отходами
 - Д). сбор и хранение производственных отходов должен осуществляться в металлический контейнер с последующим вывозом в установленном порядке на базу заказчика
 - Е). После окончания строительства производится уборка территории от мусора и прочих отходов, которые вывозятся на существующую свалку, согласованную с районной СЭС
 - Ж). Разлив горюче-смазочных материалов, слив отработанного масла, мойку автомобилей в не установленных местах.
- 4.3. Перевод на газ с твердого топлива значительно улучшит санитарно-гигиенические условия станции и очистит воздушный бассейн от загрязнения выбросами в атмосферу.
- 4.4. После окончания строительства производится очистка полосы газопровода и испытание пневматическим способом.
- 4.5. В проекте заложены мероприятия, обеспечивающие безаварийную работу строящихся объектов.
- 4.6. Восстановление зеленых насаждений после строительства заказчик выполняет своими силами по согласованию с земельным отделом района.

С. П. ТАТАРОВ
Инженер-проектировщик
100 ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
[Подпись]

1014-2004-ПЗ

Лист
2

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ


- 1.1. Настоящий проект предусматривает прокладку распределительного газопровода низкого давления IV категории (далее газопровод н.д.) по ул. Набережной от ул. Лесной до ж/д № 1 ул. Набережной в ст. Челбасской Каневского района Краснодарского края.
- 1.2. Исходными материалами при проектировании являются следующие документы:
 - заявление заказчика от 20.12.2004г.
 - задание на проектирование
 - технические условия ОАО «Каневскаягаз» за № 1-04-204 от 23.11.2004г.
- 1.3. Проект выполнен в соответствии с требованиями:
 - «Правила безопасности систем газораспределения и газопотребления» ПБ 12-529-03;
 - СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы»;
 - ГОСТ-21.610-85, ГОСТ 9.609-89*, ГОСТ 21.101-97.
- 1.4. Монтаж, испытание и приемку газопроводов в эксплуатацию произвести в соответствии с требованиями СНиП 42-01-2002; ПБ 12-529-03.

2. СХЕМА ГАЗОСНАБЖЕНИЯ

- 2.1. Согласно техническим условиям ОАО «Каневскаягаз» за № 1-04-204 от 23.11.2004г. местом подключения проектируемого газопровода н.д. является существующий подземный газопровод н.д. Ф 133 мм, проходящего по ул. Набережной.
- 2.2. Прокладка газопровода н.д. принята в подземном исполнении.
- 2.3. Диаметр проектируемого газопровода Ф 159х 4,5 принят согласно расчетной схеме газоснабжения ст. Челбасской выполненной институтом «Краснодаргражданпроект» в 1969г. за № 9702, и ТУ ОАО «Каневскаягаз» от 23.11.2004г. за № 1-04-204.
- 2.4. Монтаж газопровода выполнять из трубы группы «В» по ГОСТ 10704-91 «Сортамент» ГОСТ 10705-80* «Технические условия» из спокойной стали марки 3 по ГОСТ 380-94 и гарантией завода-изготовителя по гидронейтанию.
- 2.5. Согласно справке инженерно-геологических изысканий выданной Каневским Управлением архитектуры и градостроительства от 20.02.2005г.
 1. Грунты представлены глинами, суглинками и песком и относятся к I типу просадочности;
 2. Глубина залегания грунтовых вод 5.0-8.0 м
 3. Нормативная глубина промерзания грунтов 0.8м
 4. Сейсмичность 6 баллов.
- 2.6. К моменту ввода в эксплуатацию вводы и выпуски всех инженерных коммуникаций, проходящих через подземную часть наружных ограждающих конструкций в радиусе не менее 50 м от оси проектируемого газопровода должны быть герметизированы согласно серии 5.905-26.01.


 1014-2004-ПЗ

К.уч.	лист	№ д.	Подп.	Дата	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	Стадия	Лист	Листов	
							П	1	2
						ООО «Каневскгазстройпроект»			

Обозначение	Наименование	Примечание			
1	2	3			
	Титульный лист				
1014-2004-СТ	Содержание тома				
<i>1014-2004-СП</i>	<i>состав проекта</i>				
1014-2004-ГСН. ПЗ	Пояснительная записка				
Исходные данные:					
1.	Заявление заказчика от 20.12.2004г	в архиве			
2.	Задание на проектирование.				
3.	Технические условия ОАО «Каневскаярайгаз» за № 1-04-204 от 23.11.2004г.				
4.	Письмо от Администрации Челбасского сельского округа от 22.12.2004г. за № 672				
5.	Справка об инженерно-геологической и топогеодезической изученности участка				
					
Графическая часть					
1014-2004-ГС	Рабочие чертежи согласно ведомостям, расположенным на листе «Общие данные»				
1014-2004-ГСН					
Изд.	Лист	Язык	Подп.	Дата	
	Льсенко		<i>[Signature]</i>	12.04	
	Кутовая		<i>[Signature]</i>	12.04	
	Пашенко		<i>[Signature]</i>	12.04	
СОДЕРЖАНИЕ			Стадия	Лист	Листов
			П	1	
			ООО		
			«Каневскгазстройпроект»		

ООО «КАНЕВСКГАЗСТРОЙПРОЕКТ»

Заказчик: ЗАО «Родина»

*проект до
контроль
№ 02 2005г.*

ПРОЕКТ

Распределительный газопровод низкого давления
по ул. Набережной от ул. Лесной до ж/д № 1
в ст. Челбасской Каневского района

1014-2004-ГСН

Гл. инженер
ООО «Каневскгазстройпроект»

Г. Л. Лысенко - Г. Л. Лысенко

Гл. инженер проекта

Г. Л. Лысенко
СТЕХНАДЗОР
Северо-Кавказское
Межрегиональное управление
по технологическому и экологическому надзору
ЗАРЕГИСТРИРОВАН №
12, 03 2004г. Подпись

ст.Каневская
2004г.

ООО «КАНЕВСКГАЗСТРОЙПРОЕКТ»
Г. Л. Лысенко

