



**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**

## **О Т Ч Е Т   О Б   О Ц Е Н К Е** **№ 23**

### **рыночной стоимости объекта недвижимого имущества:**

- Сооружение (распределительный газопровод низкого давления по ул. Коминтерна в ст. Челбасской Каневского района), протяженностью 258 м, по адресу: Краснодарский край, Каневской район, ст. Челбасская, ул. Коминтерна, с кадастровым номером: 23:11:0000000:1642

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. Коминтерна в ст. Челбасской Каневского района), протяженностью 258 м, по адресу: Краснодарский край, Каневской район, ст. Челбасская, ул. Коминтерна, с кадастровым номером: 23:11:0000000:1642

### **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:

**897 488,34**

**Восемьсот девяносто семь тысяч четыреста восемьдесят восемь рублей тридцать четыре копейки**

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 .....	30
10.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	31
10.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	32
10.4. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....	34
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ .....	50
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	50
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (АНАЛИЗ УРОВНЯ СУЩЕСТВЕННОСТИ ИНФОРМАЦИИ).....	51
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	52
ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ .....	54

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1

Задание на оценку		
1.1	<b>Объекты оценки</b>	- Сооружение (распределительный газопровод низкого давления по ул. Коминтерна в ст. Челбасской Каневского района), протяженностью 258 м, по адресу: Краснодарский край, Каневской район, ст. Челбасская, ул. Коминтерна, с кадастровым номером: 23:11:0000000:1642
1.2	<b>Состав объекта оценки:</b>	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей
1.3	<b>Существующие имущественные права на объект оценки:</b>	Право собственности
1.4	<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки,</b>	право собственности
1.5	<b>Обладатель оцениваемых прав:</b>	Челбасское сельское поселение Каневского района Краснодарского края
1.6	<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</b>	Выписка из ЕГРН Техническая документация
1.7	<b>Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объектов оценки</b>	Ограничений (обременений) права собственности на объект оценки, для цели и задачи настоящей оценки объекты оценки принимаются свободными от каких-либо ограничений (обременений)
1.8	<b>Цель оценки (необходимость проведения оценки):</b>	Определение стоимости Объекта оценки
1.9	<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):</b>	Оценщику не известны
1.10	<b>Соблюдение требований законодательства России:</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
1.11	<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
1.12	<b>Основания для установления предпосылок стоимости:</b>	Рыночная стоимость подлежит установлению в соответствии с целями оценки
1.13	<b>Предпосылки стоимости</b>	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	<b>Дата оценки:</b>	26.04.2024
1.15	<b>Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:</b>	без осмотра согласно заданию на оценку
1.16	<b>Период (срок) проведения работ по оценке:</b>	08.04.2024-26.04.2024
1.17	<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и</b>	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

<b>Задание на оценку</b>		
	<b>информации:</b>	
1.18	<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:</b>	<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 имеющих 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 отчета 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	<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:</b>	Не привлекаются
1.20	<b>Форма составления отчета об оценке:</b>	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в формате электронного документа
1.21	<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:</b>	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	<b>Форма представления итоговой стоимости:</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
1.23	<b>Иные специфические</b>	Не предусмотрены

Задание на оценку		
	требования к отчету об оценке:	
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

<b>Сведения о заказчике</b>	
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

<b>Сведения об оценщике</b>	
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

<b>Сведения об исполнителе</b>	
Полное наименование и организационно - правовая форма	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки собственности «Канон»</b> (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 САО «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

<b>Основные факты и выводы</b>			
5.1	<b>Порядковый номер отчета об оценке</b>	23	
5.2	<b>Дата составления отчета</b>	26.04.2024	
5.3	<b>Основание для проведения оценки</b>	Муниципальный контракт №19 от 08.04.2024	
5.4	<b>Правообладатель объектов оценки:</b>	Челбасское сельское поселение Каневского района Краснодарского края	
5.6	<b>Общая идентифицирующая объекты оценки информация,</b>	- Сооружение (распределительный газопровод низкого давления по ул. Коминтерна в ст. Челбасской Каневского района), протяженностью 258 м, по адресу: Краснодарский край, Каневской район, ст. Челбасская, ул. Коминтерна, с кадастровым номером: 23:11:000000:1642	
5.7	<b>Результаты оценки, полученные при применении</b>	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб. Доходный подход, руб.

Основные факты и выводы				
	различных подходов к оценке			
		897 488,34	Не применялся	Не применялся
5.8	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки руб.	<b>897 488,34</b> <b>Восемьсот девяносто семь тысяч четыреста восемьдесят восемь рублей тридцать четыре копейки</b>		
5.9	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	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. 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).		

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Перечень правоустанавливающих и подтверждающих 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. Коминтерна в ст. Челбасской Каневского района), протяженностью 258 м, по адресу: Краснодарский край, Каневской район, ст. Челбасская, ул. Коминтерна, с кадастровым номером: 23:11:000000:1642	Выписка из ЕГРН Техническая документация

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

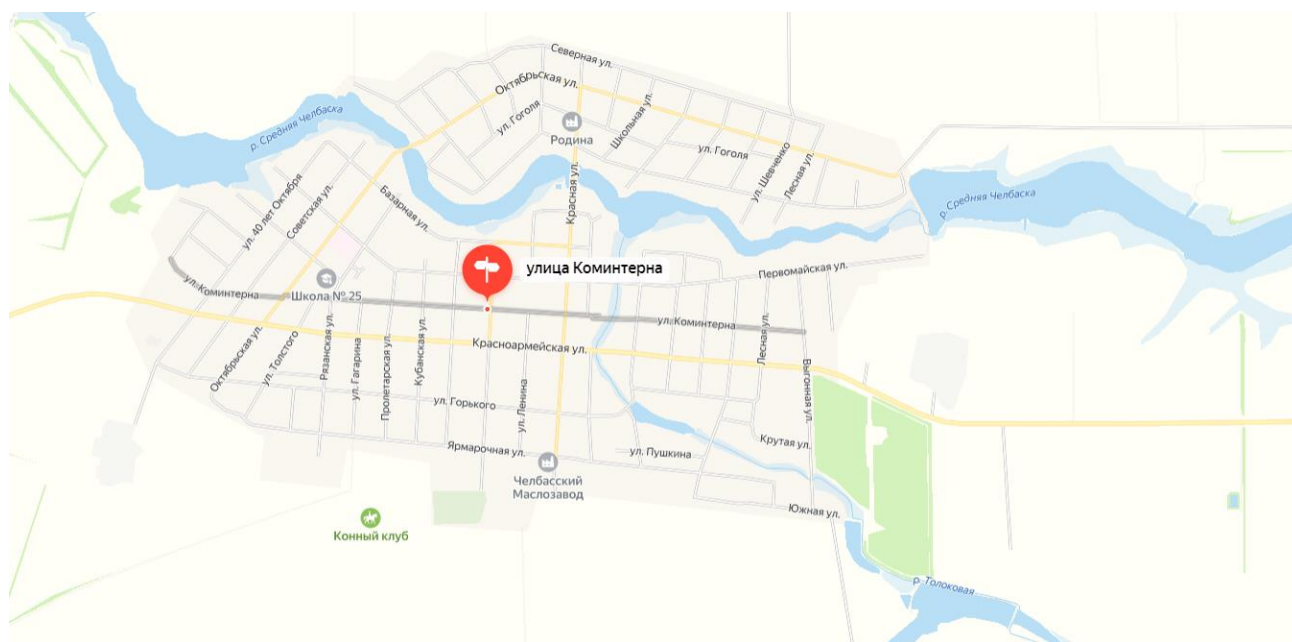
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, представим сведения о собственниках в следующей таблице:

Таблица 6.2.1

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

### 6.3. Описание местоположения объектов оценки

- Краснодарский край, Каневской район, ст. Челбасская, ул. Коминтерна



Расположение объекта оценки на карте

Каневский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Краснодарского края России.

Административный центр — станция Каневская.

Каневской район (до 2009 года — Каневский район) — расположен в северо-западной части края. Граничит с Щербиновским, Староминским, Приморско-Ахтарским, Ленинградским, Павловским и Брюховецким районами и Ейским районом. С востока на запад район пересекают степные реки: Челбас, Средняя Челбаска, Сухая Челбаска, Мигуты, Албаши, Бейсуг, Правый Бейсужек, есть на территории района лиманы, заповедные зоны и заказник, а также самое крупное в крае Челбасское лесничество, заложенное 100 лет назад учёным-лесоводом Степановым. До настоящего времени там произрастает около 100 пород деревьев и кустарников. На развитие экономики и социальной сферы района за счёт всех источников финансирования за 2010 год привлечено 1 млрд 828 млн руб., что по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составляет 167%.

Основой экономики района является агропромышленный комплекс.

Агропромышленный комплекс района включает 13 сельскохозяйственных предприятий, 46 малых предприятий, 1 подсобное, 6 перерабатывающих предприятий, 2 комбината хлебопродуктов с комбикормовым заводом, 717 крестьянских (фермерских) хозяйств, около 25 000 личных подсобных хозяйств.

В районе 181 тыс. га сельскохозяйственных угодий, в том числе 177 тыс. га — пашни (131,5 тыс. га — коллективные хозяйства, 25,5 тыс. га — крестьянские (фермерские) хозяйства, 19,9 тыс. га — малые предприятия).

Основное направление промышленности района — переработка сельскохозяйственного сырья, которую осуществляют такие предприятия как: ООО «Мясоптицекомбинат «Каневской», ООО фирма «Калория», ОАО «Каневсксахар», ООО «Консервное предприятие «Русское поле-Албаши», ООО «Сладич Кубань» и другие.

В общем объёме выпускаемой продукции пищевая промышленность составляет 84%.

В Каневском районе имеется 4 железнодорожных станции: «Каневская», «Деревяновка», «Албаши», «Придорожная».

Пассажирские автоперевозки осуществляют 8 частных перевозчиков, которые обслуживают 9 городских и 12 пригородных муниципальных маршрутов. Количество автобусов, обслуживающих автобусные маршруты — 66, количество выполняемых рейсов на маршрутах — 419 ежедневно.

Челбасская — станция в Каневском районе Краснодарского края. Административный центр Челбасского сельского поселения.

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

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

выполнены следующие работы:

*Распределительный подземный газопровод н.д. Лобц. – 237,0м: ПЭ100 SDR17,6-125x7,1 L-230,7м., Ø108x4,0 L-1,4м., отвод изолированный липкими лентами: Ø108x4,0 L-4,90м. -1шт..*

*Муфты ПЭ ЭС SDR11 ПЭ100: MB 125-19шт. Отвод ЭС SDR11 ПЭ100: Wd 125/90-2шт..*

*Переход ЭС ПЭ100 SDR11 -125x110 -2шт. Переход ПЭ/Ст 110x108-1шт. Лента сигнальная с проводом спутником (ПАВ 4мм) L-240,0м. Отвод Ø108x4,0 – 2шт. Заглушка 100x4,0 -1шт.*

*Контрольная трубка -1шт. Ковер газовый большой -1шт.*

*Футляр Ø159x4,5 L-0,6м. Футляр ПЭ ЭС SDR11 ПЭ100 -225-20,5 L-11,0м. Фланец 1-100-16 -2шт.*

*Пассивный электронный маркер Greelee 164 ONIMARKER YELLOW GAS -7шт.*

*Давление -0.002МПа.*

*Надземная часть газопровода н.д. н.д. Лобц. – 1,1м: Ø89x3,5 L-0,4м., Ø76x3,5 L- 0,7м.;*

*Кран шаровый фланцевый стальной 11с67н DN100/100 -1шт.. Переход 89x6-76x5-1шт.*

*Переход 108x4-89x3,5-1шт. Отвод Ø89x3,5 -1шт. Заглушка 76x3,5 -1шт. ИФС 100-16 Ду100 -1шт..*

*Изоляция стыков – окрашивание.*

#### 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 России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI
Анализ рынка объекта	Министерство экономического развития и торговли РФ <a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a>

<sup>1</sup> <https://ru.wikipedia.org/>

Наименование раздела	Наименование источника получения данных
оценки	▪ Госкомстат РФ. Каталог экономической и статистической информации. ▪ <a href="http://www.gks.ru/catalog/default.asp">http://www.gks.ru/catalog/default.asp</a> интернет источники <a href="http://www.appraiser.ru/">http://www.appraiser.ru/</a> , <a href="http://www.labrate.ru/">http://www.labrate.ru/</a> , <a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru">http://ocenschiki-i-eksperty.ru</a> , <a href="http://www.ceae.ru/">http://www.ceae.ru/</a> , <a href="http://www.gks.ru">http://www.gks.ru</a> , AVITO.ru
Оценка объекта затратным подходом	▪ «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	▪ 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	▪ С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009 г.
Согласование результатов	▪ «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).<sup>2</sup>

*Итоги социально-экономического развития Краснодарского края<sup>3</sup>*

Показатели	2023 год		2022 год	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
<b>Экономический рост</b>				
Рост ВРП (оценка), в % к предыдущему году	103,0 <sup>1)</sup>		108,1 <sup>1)</sup>	
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
<b>Инфляция</b>				
Индекс потребительских цен,	X	106,3	X	113,2

<sup>2</sup>

[https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_itogi\\_2023\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2023_goda.pdf)

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

Показатели	2023 год		2022 год	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
в % к предыдущему году				
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
<b>Уровень жизни населения</b>				
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 брендов 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 вперёд 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.<sup>§</sup>

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 вызовами. В 2023 году доходы российского бюджета от топливно-энергетического

<sup>§</sup> <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>

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 уходом 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-vyroslo-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 абсолютом. 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.

Показатели данного раздела рассчитаны как для открытой прокладки газопроводов, так и прокладки бестраншейным способом в сложных стесненных городских условиях (в условиях плотной городской застройки).

Для открытой прокладки газопроводов в условиях строительства в плотной городской застройке применяется усиление стен котлованов и траншей стальными креплениями с устройством распорной системы, для защиты газопроводов в особо сложных условиях применены стальные футляры различных способов прокладки (как открытым, так и закрытым), железобетонные обоймы.

Бестраншейные методы прокладки и реконструкции газопроводов подразумевают использование следующих способов: • щитовая прокладка; • микротоннелирование; • горизонтально-направленное бурение; • прокалывание, пробивка и продавливание; • бурошнековое бурение; • метод «труба в трубе» и подобные. При производстве работ для городов с разной плотностью населения вероятность использования вышеперечисленных бестраншейных методов существенно различается, поэтому все показатели разделены на группы соответственно различной плотности городского населения на 1 км<sup>2</sup>. Для бестраншейной прокладки учтены усиления стен рабочих котлованов для оборудования стальными креплениями с устройством распорной системы. Во всех показателях раздела также учтены: • затраты по подготовке территории строительства (освоение участка, перекладка инженерных сетей в земле, вырубка и пересадка зеленых насаждений из зоны строительства сетей); • затраты по восстановлению асфальтобетонных покрытий тротуаров и дорог, газонов, зеленых насаждений; • затраты на устройство камер и колодцев. • затраты на устройство электрокоррозионной защиты; • затраты на установку автоматизированных запорных устройств (установка кранов с электрическим приводом • затраты на публичный технологический и ценовой аудит.

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.

Рис. 10.4.1

*Распределительный подземный газопровод н.д. Лобц. – 237,0м: ПЭ100 SDR17,6-125x7,1 L-230,7м., Ø108x4,0 L-1,4м., отвод изолированный липкими лентами: Ø108x4,0 L-4,90м. -1шт..  
Муфты ПЭ ЭС SDR11 ПЭ100: MB 125-19шт. Отвод ЭС SDR11 ПЭ100: Wd 125/90-2шт..  
Переход ЭС ПЭ100 SDR11 -125x110 -2шт. Переход ПЭ/Ст 110x108-1шт. Лента сигнальная с проводом спутником (ПАВ 4мм) L-240,0м. Отвод Ø108x4,0 – 2шт. Заглушка 100x4,0 -1шт.  
Контрольная трубка -1шт. Ковер газовый большой -1шт.  
Футляр Ø159x4,5 L-0,6м. Футляр ПЭ ЭС SDR11 ПЭ100 -225-20,5 L-11,0м. Фланец 1-100-16 -2шт.  
Пассивный электронный маркер Greelee 164 ONIMARKER YELLOW GAS -7шт.  
Давление -0.002МПа.  
Надземная часть газопровода н.д. н.д. Лобц. – 1,1м: Ø89x3,5 L-0,4м., Ø76x3,5 L- 0,7м.;  
Кран шаровый фланцевый стальной 11с67н DN100/100 -1шт.. Переход 89x6-76x5-1шт.  
Переход 108x4-89x3,5-1шт. Отвод Ø89x3,5 -1шт. Заглушка 76x3,5 -1шт. ИФС 100-16 Ду100 -1шт..  
Изоляция стыков – окрашивание.*

Тогда аналогами будут являться:

Рис. 10.4.2

ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ в сухих грунтах с дорожными покрытиями						КС-8
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> - Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубки / 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	
<a href="#">ruИ3.06.009.0049</a> Диаметр газопровода 50 - 63 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 10.64 %				РУБ. на 1 км	2 248 833	
<a href="#">ruИ3.06.009.0050</a> Диаметр газопровода 75 - 90 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 14.84 %				РУБ. на 1 км	2 926 563	
<a href="#">ruИ3.06.009.0051</a> Диаметр газопровода 110 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 21.25 %				РУБ. на 1 км	3 850 741	
<a href="#">ruИ3.06.009.0052</a> Диаметр газопровода 140 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 23.65 %				РУБ. на 1 км	4 928 948	
<a href="#">ruИ3.06.009.0053</a> Диаметр газопровода 160 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 26.63 %				РУБ. на 1 км	5 813 518	
<a href="#">ruИ3.06.009.0054</a> Диаметр газопровода 225 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 1.38 %				РУБ. на 1 км	9 668 659	
<a href="#">ruИ3.06.009.0055</a> Диаметр газопровода 280 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 2.51 %				РУБ. на 1 км	10 240 769	
<a href="#">ruИ3.06.009.0056</a> Диаметр газопровода 315 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 2.66 %				РУБ. на 1 км	12 119 931	

Тогда для диаметра 100-108 мм:  $(2\,926\,563 + 3\,850\,741) / 2 = 3\,388\,652$  руб. на 1 км.

ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ в сухих грунтах без дорожных покрытий					КС-8
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубки / 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
<a href="#">ruИЗ.06.009.0029</a> Диаметр газопровода 50 - 63 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 10.60 %				РУБ. на 1 км	2 257 635
<a href="#">ruИЗ.06.009.0030</a> Диаметр газопровода 75 - 90 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 14.88 %				РУБ. на 1 км	2 917 761
<a href="#">ruИЗ.06.009.0031</a> Диаметр газопровода 110 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 21.22 %				РУБ. на 1 км	3 855 142
<a href="#">ruИЗ.06.009.0032</a> Диаметр газопровода 140 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 23.61 %				РУБ. на 1 км	4 937 750
<a href="#">ruИЗ.06.009.0033</a> Диаметр газопровода 160 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 26.58 %				РУБ. на 1 км	5 822 320
<a href="#">ruИЗ.06.009.0034</a> Диаметр газопровода 225 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 1.38 %				РУБ. на 1 км	9 677 461
<a href="#">ruИЗ.06.009.0035</a> Диаметр газопровода 280 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 2.51 %				РУБ. на 1 км	10 240 769
<a href="#">ruИЗ.06.009.0036</a> Диаметр газопровода 315 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 2.66 %				РУБ. на 1 км	12 128 732

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 ПЭ труб, диаметр 100-108, длина с учетом данных чертежей: 256,9 м	КС-8
2	- Газопровод из ПЭ труб, диаметр 76-89, длина с учетом данных чертежей: 1,1 м	КС-8

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. 10.4.3

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	
<b>Северо-Кавказский район</b>											
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.10.4.4

**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 01.01.21г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.21г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.21г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.21г. 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	106,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,806	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	136,351	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	118,485	-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	1,608
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	171,824	1,799	140,737	1,572
Январь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Январь 24	174,929	1,807	142,939	1,585
					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 строительномонтажные 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 строительномонтажные работы и технологическое оборудование в среднем по РФ
	Дата оценки – март 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\*\*

Рис. 10.4.5

## 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 п 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 данн

№	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-nedvizhimosti/3365-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-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	- Газопровод из ПЭ труб, диаметр 100-108, длина с учетом данных чертежей: 256,9 м	РУБ. за 1 км	3 388 652	1,00	1,00	1,00	1,00	0,842	1,287	943 369,25	971 670,33
2	- Газопровод из ПЭ труб, диаметр 76-89, длина с учетом данных чертежей: 1,1 м	РУБ. за 1 км	2 917 761	1,00	1,00	1,00	1,00	0,842	1,287	3 748,03	3 860,47
ИТОГО:											975 530,80

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 подобранного 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, комфортности 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-2020.

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>

$$(2024-2020)/50=0,08 \text{ или } 8\%$$

### **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 неустрашимый.

Аналогично исправимому физическому износу, устрашимый 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 10.4.5

№ 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 10.4.6 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. Коминтерна в ст. Челбасской Каневского района), протяженностью 258 м, по адресу: Краснодарский край, Каневской район, ст. Челбасская, ул. Коминтерна, с кадастровым номером: 23:11:0000000:1642	975 530,80	8,00	0	0,00	8,00	897 488,34



## 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::

**897 488,34**

**Восемьсот девяносто семь тысяч четыреста восемьдесят восемь рублей тридцать четыре копейки**

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](http://www.cian.ru))  
Интернет-сайт [www.moscowmap.ru](http://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](http://cbr.ru)  
Интернет-портал <https://statrielt.ru>

**ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ**

**Документы Оценщика**







**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: 50-07-0001001 ОГРН: 5037164011401 ОГРНИП: 1045104140100011





*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

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФСИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R6275

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Дорошенко Вячеслав Юрьевич</b>	
<b>Объект страхования:</b> 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 <b>Застрахованной деятельности</b> .	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (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.	
<b>Страховая сумма</b> 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	<b>Страховая премия</b> 3 000 руб. 00 коп. (Три тысячи рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,06% от страховой суммы
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «06» июня 2023 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «28» июня 2023 г. по «27» июня 2024 г.
<b>Особые условия страхования:</b> 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 <b>10% от страховой суммы</b> , 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.



Дата выдачи «28» июня 2023 г.

Оформлено в ФСС

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R2825  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки собственности «Канон».	
<b>Адрес места нахождения на основании Устава:</b> 352120, Краснодарский край, Тихорецкий р-н, г. Тихорецк, ул. Пролетарская, д. 104, оф. 22	
<b>Объект страхования:</b> 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.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> 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».	
<b>Страховой случай</b> (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.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b> 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b> 3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек).
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,07% от страховой суммы.
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» марта 2024 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «20» марта 2024 г. по «19» марта 2025 г.
<b>Особые условия страхования:</b> 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 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). Полис 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 также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

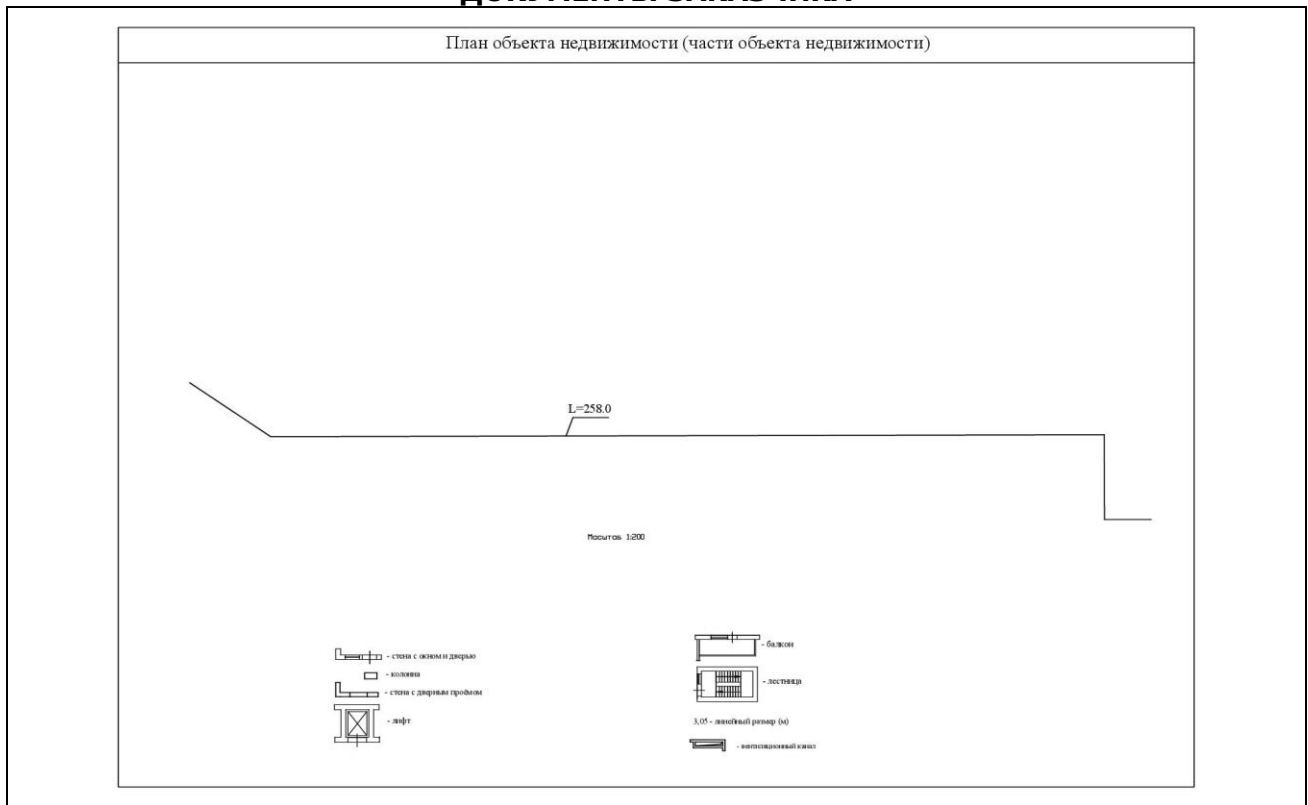
**СТРАХОВЩИК:** Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:  
 / А.С. Иванов /  
М.П.

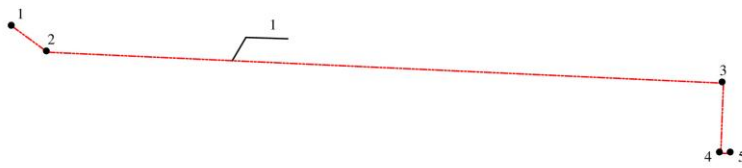
Дата выдачи Страхового полиса: «15» марта 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

## ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА



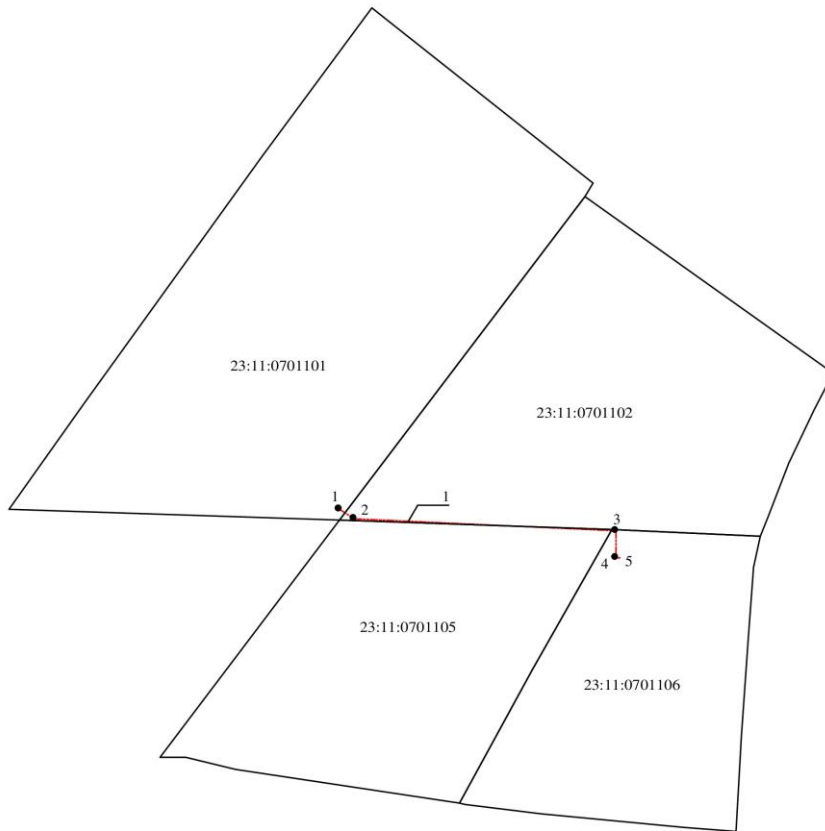
Проектная документация: Техническое задание, Технические условия, Спецификация, Проектная декларация (техническая часть), Проектная декларация (финансовая часть)



Масштаб: 1:1500

- Список элементов:
- 1 -
  - 1 -
  - 1 -

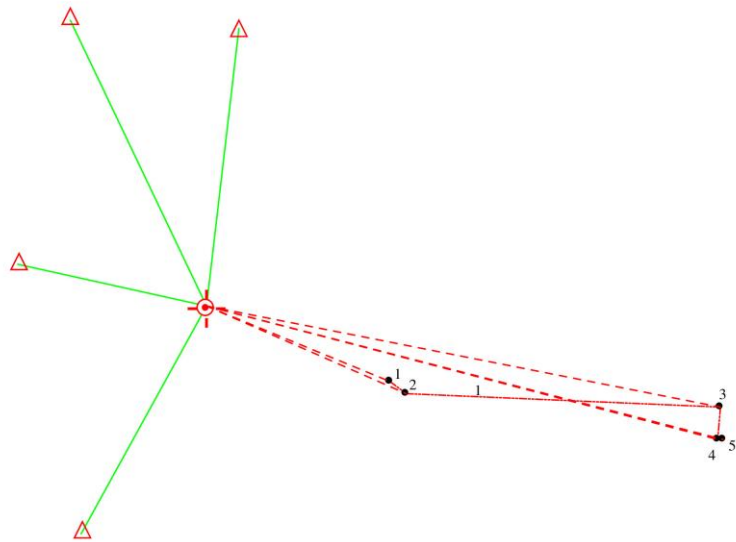
Историческое значение территории, подлежащее изъятию для государственных нужд Российской Федерации (земельный участок, подлежащий изъятию для государственных нужд Российской Федерации)  
Земельный участок, подлежащий изъятию для государственных нужд Российской Федерации



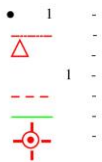
Историческое значение территории, подлежащее изъятию для государственных нужд Российской Федерации

- 1 -
- 2 -
- 3 -
- 1 -
- 23:11:0701105 -

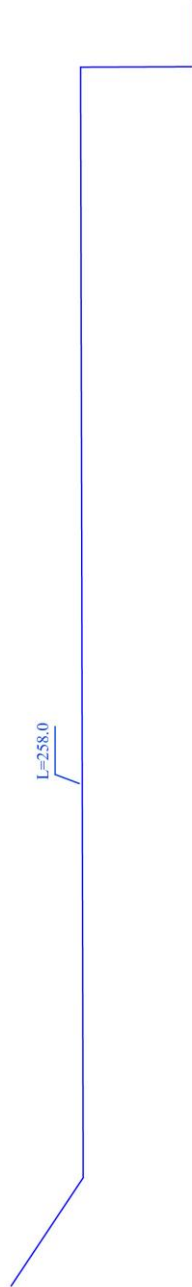
伊伊伊伊伊 伊伊伊伊伊 伊伊伊伊伊 伊伊伊伊伊 伊伊伊伊伊 伊伊伊伊伊 伊伊伊伊伊



伊伊伊伊伊 伊伊伊伊伊



Чертеж плана сооружения  
расположенного по адресу:  
Краснодарский край, Каневской р-н, ст-ца Челбасская, ул.Коминтерна





**АКТ**  
**приемки законченного строительством объекта**  
**газораспределительной системы**

Распределительный газопровод низкого давления по ул. Коминтерна  
в ст. Челбасской Каневского района  
(наименование и адрес объекта)

ст. Каневская

« 16 » 11 2020г.

Приемочная комиссия в составе:

Председателя комиссии – представителя заказчика

Глава Челбасского сельского поселения Козлов Андрей Васильевич - собственник  
распределительного газопровода н.д.  
(фамилия, имя, отчество, должность)

Членов комиссии – представителей:

проектной организации Попова Виктория Сергеевна - ГИП ООО «Факел-Газ»  
(фамилия, имя, отчество, должность)

эксплуатационной организации Александр Владимирович Дукуп - заместитель главного  
инженера филиала №16 АО «Газпром газораспределение Краснодар».  
(фамилия, имя, отчество, должность)

УСТАНОВИЛА:

1. Генеральным подрядчиком ООО «Факел-Газ» ст.Каневская  
(наименование организации)

предъявлен к приемке законченный строительством: Распределительный газопровод  
низкого давления по ул. Коминтерна в ст. Челбасской Каневского района  
(наименование объекта)

на законченном строительством объекте: Распределительный газопровод  
низкого давления по ул. Коминтерна в ст. Челбасской Каневского района  
(наименование объекта)

Генеральным подрядчиком ООО «Факел-Газ»  
(наименование организации)

выполнены следующие работы:

Распределительный подземный газопровод н.д. Лобц. – 237,0м: ПЭ100 SDR17,6-125x7,1 L-230,7м.,  
Ø108x4,0 L-1,4м., отвод изолированный литкими лентами: Ø108x4,0 L-4,90м. -1шт..  
Муфты ПЭ ЭС SDR11 ПЭ100: MB 125-19шт. Отвод ЭС SDR11 ПЭ100: Wd 125/90-2шт..  
Переход ЭС ПЭ100 SDR11 -125x110 -2шт. Переход ПЭ/Ст 110x108-1шт. Лента сигнальная с  
проводом спутником (ПАВ 4мм) L-240,0м. Отвод Ø108x4,0 – 2шт. Заглушка 100x4,0 -1шт.  
Контрольная трубка -1шт. Ковер газовый большой -1шт.  
Футляр Ø159x4,5 L-0,6м. Футляр ПЭ ЭС SDR11 ПЭ100 -225-20,5 L-11,0м. Фланец 1-100-16 -2шт.  
Пассивный электронный маркер Greelee 164 ONIMARKER YELLOW GAS -7шт.  
Давление -0.002МПа.  
Наземная часть газопровода н.д. н.д. Лобц. – 1,1м: Ø89x3,5 L-0,4м., Ø76x3,5 L- 0,7м.;  
Кран шаровый фланцевый стальной 11с67n DN100/100 -1шт.. Переход 89x6-76x5-1шт.  
Переход 108x4-89x3,5-1шт. Отвод Ø89x3,5 -1шт. Заглушка 76x3,5 -1шт. ИФС 100-16 Ду100 -1шт..  
Изоляция стыков – окрашивание.

2. Проект № 10-2018-ТКР.ГСН разработан Проектной группой ООО «Факел-Газ»

3. Строительство системы газоснабжения объекта осуществлялось в сроки:  
начало работ: январь 2020г. окончание работ: январь 2020г.  
(месяц, год) (месяц, год)

4. Документация на законченный строительством объект предъявлена в объеме, предусмотренном СП62.13330.2011 или ТСН по приемке.

Приемочная комиссия рассмотрела представленную документацию, произвела внешний осмотр систем газоснабжения, определила соответствие выполненных строительно-монтажных работ проекту, провела при необходимости, дополнительные испытания (кроме зафиксированных исполнительной документацией) - нет

#### Решение приемочной комиссии:

1. Строительно-монтажные работы выполнены в объеме в соответствии с проектом и требованиями СП62.13330.2011.
2. Предъявленный к приемке объект считать принятым заказчиком вместе с прилагаемой исполнительной документацией \_\_\_\_\_

#### ОБЪЕКТ ПРИНЯТ

Председатель комиссии:  
Заказчик:



В.Козлов

М.П.

Представитель проектной организации



В.С. Попова  
(подпись)

Представитель  
эксплуатационной организации



А.В. Дукуп  
(подпись)

Представитель  
органа Ростехнадзора

Р.В. Сологуб  
(подпись)

#### ОБЪЕКТ СДАН

Представитель  
генерального подрядчика

Захаров Александр Александрович, директор



(фамилия, имя, отчество, должность, подпись)



**УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА  
АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
КАНЕВСКОЙ РАЙОН**

Вокзальная ул., 32, ст. Каневская, Краснодарский край, 353730, тел./факс 8 (86164) 4-53-27

«12» марта 2021 № А - 242

Управление строительства администрации муниципального образования Каневской район рассмотрело обращение и документы, предоставленные главой Челбасского сельского поселения Каневского района А.В.Козловым о необходимости получения разрешения на строительство, а также ввод объекта «Распределительный газопровод низкого давления по улице Коминтерна в станице Челбасской Каневского района» в эксплуатацию.

По результатам рассмотрения сообщаем:

Согласно проектной документации, подготовленной на строительство распределительного газопровода низкого давления по ул. Коминтерна в ст. Челбасской Каневского района, предусматривается проектирование подземного распределительного газопровода низкого давления (0,3Мпа), протяженностью 258 м.

Согласно пп. 4.4 п. 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 0,6 мегапаскаля включительно.

Согласно п. 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного

2

объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Учитывая вышеизложенное, разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта «Распределительный газопровод низкого давления по улице Коминтерна в станице Челбасской Каневского района» не требуется.

Заместитель начальника



Б.Ф.Слоквенко

Уполномоченный государственного жилищного надзора Краснодарского края Каневский район рассмотрел обращение и документы, представленные заявителем Челбасской станицы Каневского района Каневского района Краснодарского края для размещения объекта на территории населенной территории, а также на территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Каневского района Краснодарского края в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Учитывая вышеизложенное, разрешение на строительство объекта «Распределительный газопровод низкого давления по улице Коминтерна в ст. Челбасской Каневского района Краснодарского края» не требуется. Данное разрешение не требуется в соответствии с п. 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Заместитель начальника 11 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдан разрешение на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции, капитального строительства, для финансирования строительства на территории до 0,4 гектара земель.

Согласно п. 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию требуется любой документ, который удостоверяет выполнение строительных работ, объектов капитального строительства, в том числе объектов в строительстве и строительстве на территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Каневского района Краснодарского края, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату окончания строительства для размещения размещения на территории градостроительного плана земельного участка, расположенному на земельном участке или в иной территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Каневского района Краснодарского края (на территории участка, при котором для строительства, реконструкции для капитального строительства не требуется разрешение на ввод объекта в эксплуатацию).

Т.В.Багаева  
7-11-89

ООО «Б О С «Канон»  
Копирование запрещено

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Краснодарскому краю  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.03.2024, поступившего на рассмотрение 26.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-85367384			
Кадастровый номер:	23:11:0000000:1642		
Номер кадастрового квартала:	23:11:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.05.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Краснодарский край, Каневской р-н, ст-ца Челбасская, ул. Коминтерна		
Площадь:	данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	прозрачность	258	в метрах
Назначение:	Иное сооружение (Распределительный газопровод низкого давления по ул.Коминтерна в ст.Челбасской Каневского района)		
Наименование:	Распределительный газопровод низкого давления по ул.Коминтерна 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:	0000		
Кадастровая стоимость, руб.:	265815.88		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ05607401СВ380283576АСДС8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 2

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-85367384			
Кадастровый номер:	23:11:0000000:1642		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Деревянко Александр Степанович, СНИЛС 05088174363, договор на выполнение кадастровых работ от 19.11.2020 № 11Ю/20-145, дата завершения кадастровых работ: 17.03.2021		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	ЧИШКО ВИКТОРИЯ ВАДИМОВНА, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЧЕЛБАСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ В СОСТАВЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КАНЕВСКОЙ РАЙОН		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ05607401СВ380283576АСДС8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

ООО "Б О С «Канон»  
Копирование запрещено

Раздел 2 Лист 3

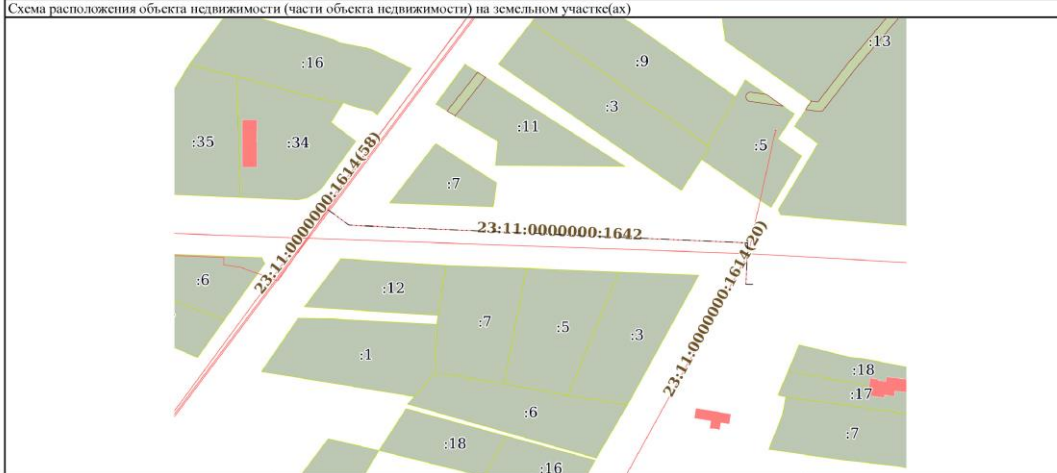
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-85367384		
Кадастровый номер:		23:11:0000000:1642
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Челбасское сельское поселение Каневского района
	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 23:11:0000000:1642-23/230/2021-1 28.05.2021 09:15:39
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правовитязания 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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B005687401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-85367384		
Кадастровый номер:		23:11:0000000:1642
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
		
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B005687401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

ООО «Б О С «Канон»  
Копирование запрещено

Раздел 5.1 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6	
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-85367384							
Кадастровый номер:				23:11:0000000:1642			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	583691.06	1406027.42	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	583683.35	1406037.89	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	583674.47	1406236.69	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	583653.79	1406235.76	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	583653.73	1406239.17	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 00B005687401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 6

Сооружение							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6	
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-85367384							
Кадастровый номер:				23:11:0000000:1642			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства							
Система координат 23.1							
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости	
	X	Y		Н1	Н2		
1	2	3	4	5	6	7	
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 00B005687401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



ОБЩЕСТВО  
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Ф А К Е Л – Г А З»

Свидетельство о допуске к работам №2177.02-2016-2334024780-П-133 от 15.04.2016г.,  
Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков», г. Краснодар

Заказчик: Администрация Челбасского сельского поселения

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Распределительный газопровод низкого давления  
по ул.Коминтерна в ст.Челбасской Каневского района

Раздел 3 «Технологические и конструктивные решения  
линейного объекта. Искусственные сооружения»

10-2018- ТКР.ГСН



Газопровод низкого давления

Директор



Главный инженер проекта



Долгушин В.П.

Попова В.С.

ст.Каневская  
2018г



### СПРАВКА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА ПРОЕКТА

Проектная документация «Распределительные газопровод низкого давления по ул.Коминтерна в ст.Челбасской Каневского района» выполнена в соответствии с актом выбора трассы, заданием на проектирование, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий

Проектная документация соответствует требованиям экологических, санитарно-технических, противопожарных норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении мероприятий, предусмотренных проектом.

Главный инженер проекта



Полова В.С.

Обозначение	Наименование	Примечание							
10-2018-ТКР,ГСН	Текстовая часть								
	1. инженерно-геологические условия площадки								
	2. характеристика объекта строительства								
	3. обоснование технических решений по строительству								
	4. Защита газопровода от коррозии								
	5. Мероприятия по обеспечению безопасного функционирования газопровода								
	5.1 Контроль качества стыков и испытания газопроводов								
	5.2 Мероприятия по обеспечению промышленной безопасности, по предупреждению аварий и локализации их последствий.								
	7. Мероприятия, обеспечивающие соблюдение требований по охране труда в процессе эксплуатации линейного объекта.								
	6. Перечень мероприятий по энергосбережению								
	Приложения								
	Спецификация								
	СРО								
	Технические условия № СО-01/9-04-05/110 от 14.02.2017г.								
	Задание на проектирование.								
	Справки.								
	Графическая часть								
	Комплект чертежей								
	Приложения								
10-2018-ПЗ									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Попова			03.18		П	2	13
Н.Контр.		Попова			03.18		ООО «Факел-Газ»		
Исполн.		Паклонский			03.18				

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	10-2018-ПЗ	Раздел 1 Пояснительная записка	не разрабатывается
2	10-2018-ППО	Раздел 2 Проект полосы отвода газопровода низкого давления	не разрабатывается
3	10-2018-ТКР.ГСН	Раздел 3 Технологические и конструктивные решения линейного объекта Искусственные сооружения Подраздел «Газоснабжение»	
		Раздел 4 Здания, строения и сооружения, входящие в инфраструктуру линейного объекта	не разрабатывается
		Подраздел 1 «Схема линейного объекта»	не разрабатывается
4	10-2018-ПОС	Раздел 5 Проект организации строительства	не разрабатывается
		Раздел 6 Проект организации работ по сносу(демонтажу) линейного объекта	не разрабатывается
5	10-2018-ООС	Раздел 7 Мероприятия по охране окружающей среды	не разрабатывается
6	10-2018-ПБ	Раздел 8 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	не разрабатывается
7	10-2018-СМ	Раздел 9 Смета на строительство	не разрабатывается
8	10-2018-ГОЧС	Раздел 10 «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами»	не разрабатывается

						10-2018-ПЗ					
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подп	Дата	Состав проектной документации					
ГИП		Попова			03 18				Стадия	Лист	Листов
Н Контр		Попова			03 18				П	2	13
Исполн		Пакланский			03 18				ООО «Факел-Газ»		

## 1 Инженерно-геологические условия площадки

### Климат

Согласно климатическому районированию по СНиП 23-01-99 ближайший к исследованному участку по климатическим характеристикам г. Тимашевск и ст. Каневская, для которых характерны следующие природно-климатические факторы:

Среднемесячная температура воздуха составляет: в январе от  $-3,6^{\circ}\text{C}$ , в июле от  $+23,3^{\circ}\text{C}$ , среднегодовая температура  $+9,0^{\circ}\text{C}$ . Абсолютный минимум температур зимой составляет  $-35^{\circ}\text{C}$ . Абсолютный максимум температур летом достигает  $+38,9^{\circ}\text{C}$ .

Распределение осадков в году не равномерное. Снежный покров неустойчив. Число дней со снежным покровом 52. Средняя высота снежного покрова за зиму колеблется от 15 до 17 см, максимальная – 30 см.

Зона характеризуется сравнительно небольшой средне месячной скоростью ветра в течение года 5,0 м/с, причем в холодный период года она больше, чем в теплый.

В течение всего года в поселке господствуют ветры восточного направления. Наибольшее число дней с суховеями различной интенсивности составляет 83 дня.

### Геоморфологическое строение

В геоморфологическом отношении участок проектируемого строительства находится в области аккумулятивных равнин Кубанской впадины. Абсолютные отметки поверхности земли в пределах участка изысканий колеблются от 22 м до 49 м.

### Геологическое строение

В строении геолого-литологического разреза до разведанной глубины 50 м принимает участие комплекс отложений делювиально-золотого генезиса четвертичного возраста, перекрытых с поверхности почвенно-растительным слоем современного возраста.

Слой 1 Почвенно-растительный слой, суглинок темно-коричневый, тяжелый пылеватый, тугопластичный, гумуссированный, с многочисленными червеходами, и остатками растительности. Слой вскрыт всеми выработками. Мощность слоя 0,8-1,1 м.

Слой 2 Верхнеплейстоцен – голоценовые, золово-делювиальные отложения представленные суглинками темно-коричневого цвета, тяжелыми пылеватыми, полутвердой консистенции, увлажненный, с включениями карбонатов до 5%. Слой распространен повсеместно. Мощность слоя варьирует от 1,4 до 3,1 м.

### Гидрогеологические условия

Гидрогеологические условия участка изысканий характеризуются наличием одного водоносного горизонта, представляющего собой воды порово-пластового типа, вскрыты всеми выработками. По гидравлическим свойствам подземные воды безнапорные. Водовмещающими грунтами являются золово-делювиальные отложения суглинки.

									Лист
									6
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подп	Дата	10-2017-ТКРГСН			

Глубина залегания зеркала грунтовых вод от дневной поверхности 4,74м, на абсолютной отметке 17,36м, прогнозируемые абсолютные отметки грунтовых вод 18,36м.  
Среднегодовая амплитуда колебаний уровней подземных вод составляет 1 м выше зафиксированного при изысканиях.

Инженерно-геологическое строение

На основании полевых и лабораторных исследований, согласно ГОСТ 25100-95 и ГОСТ 20522-96, по трассам проектируемой реконструкции выделено 3 инженерно-геологических элементов (ИГЭ).

ИГЭ-1 – суглинок гумусированный, тяжелый пылеватый, твердый, просадочный. Содержание гумуса 2,9 % [11].

Нормативная плотность грунта 1,73 г/см<sup>3</sup>. Расчетные значения плотности при  $\alpha I=0,95$  и  $\alpha II=0,85$  составляют соответственно 1,65 и 1,65 г/см<sup>3</sup>

Естественная влажность грунта 20,0%, коэффициент пористости 0,880.

Прочностные и деформационные характеристики грунта получены по результатам лабораторных испытаний [12].

Компрессионные модули деформации грунта  $E_{прпр}=3,9$  МПа и  $E_{водн}=1,6$  МПа. Модули деформации с

поправочными коэффициентами соответственно  $E_{ткпрпр}=12$  МПа и  $E_{ткводн}=5$  МПа.

Нормативные значения удельного сцепления и угла внутреннего трения по результатам неконсолидированного сдвига при естественной влажности:

$c_p=29,0$  кПа;  $\phi_p=22,0^\circ$ . Расчетные значения (при  $\alpha I=0,95$  и  $\alpha II=0,85$ ): удельное сцепление (CI) 19,0 кПа и (CII) 29,0 кПа и угол внутреннего трения ( $\phi I$ ) 19,0° и ( $\phi II$ ) 22,0°.

ИГЭ-2 – суглинок тяжелый пылеватый, твердый, слабопросадочный, относительная просадочность грунта составляет 0,01, начальное просадочное давление – 174 кПа.

Нормативная плотность грунта 1,79 г/см<sup>3</sup>. Расчетные значения плотности при  $\alpha I=0,95$  и  $\alpha II=0,85$  составляют соответственно 1,70 и 1,70 г/см<sup>3</sup>.

Естественная влажность грунта 20,0%, коэффициент пористости 0,802.

Прочностные и деформационные характеристики грунта получены по результатам лабораторных испытаний. Компрессионные модули деформации грунта  $E_{прпр} = 6,4$  МПа и  $E_{водн} = 3,4$  МПа. Модули деформации с поправочным коэффициентом соответственно  $E_{ткпрпр}=22$  МПа и  $E_{ткводн}=12$  МПа.

Нормативные значения удельного сцепления и угла внутреннего трения по результатам неконсолидированного сдвига при естественной влажности:

$c_p=23,0$  кПа;  $\phi_p=23,0^\circ$ . Расчетные значения (при  $\alpha I=0,95$  и  $\alpha II=0,85$ ): удельное сцепление (CI) 15,0 кПа и (CII) 23,0 кПа и угол внутреннего трения ( $\phi I$ ) 20,0° и ( $\phi II$ ) 23,0°.

ИГЭ-3 – суглинок тяжелый пылеватый, твердый и полутвердый, непросадочный.

Нормативная плотность грунта 1,94 г/см<sup>3</sup>. Расчетные значения плотности при  $\alpha I=0,95$  и  $\alpha II=0,85$  составляют соответственно 1,85 и 1,85 г/см<sup>3</sup>.

Естественная влажность грунта 21,0%, коэффициент пористости 0,685.

Прочностные и деформационные характеристики грунта получены по результатам лабораторных испытаний. Компрессионный модуль деформации грунта  $E_{прпр} = 5,4$  МПа. Модуль деформации с поправочным коэффициентом соответственно  $E_{ткпрпр} = 24$  МПа.

Нормативные значения удельного сцепления и угла внутреннего трения по результатам неконсолидированного сдвига при естественной влажности:

										Лист
										6
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подп	Дата	10-2017-ТКРГСН				

$c_p=31,0$  кПа,  $\phi_p=23,0^\circ$ . Расчетные значения (при  $\alpha I=0,95$  и  $\alpha II=0,85$ ): удельное сцепление (CI) 21,0 кПа и (CII) 31,0 кПа и угол внутреннего трения ( $\phi I$ )  $20,0^\circ$  и ( $\phi II$ )  $23,0^\circ$ .

ИГЭ-4 – суглинок тяжелый пылеватый, твердый, непросадочный. Нормативная плотность грунта 1,97 г/см<sup>3</sup>. Расчетные значения плотности при  $\alpha I=0,95$  и  $\alpha II=0,85$  составляют соответственно 1,93 и 1,95 г/см<sup>3</sup>.

Естественная влажность грунта 20,0%, коэффициент пористости 0,674

Модуль общей деформации рекомендуется принять  $E_{prup} = 25$  МПа

Степень агрессивного воздействия грунтов на бетонные и железобетонные конструкции приводится по результатам архивных материалов

Грунты в зоне заложения фундаментов и колодцев по содержанию сульфатов среднеагрессивные для марки бетона по водопроницаемости W4 и неагрессивные для остальных марок бетонов

По результатам определения коррозионной активности грунтов путем замера электросопротивления грунтов прибором МС-08 на глубину 2,0 м грунты по трассам водопровода III этапа обладают средней коррозионной активностью.

## 2 Характеристика объекта строительства

Проектная документация предусматривает:

Проектирование подземного распределительного газопровода низкого давления (0,3 МПа) по ул.Коминтерна от ул.Октябрьской до границы зем.участка №105 по ул. Коминтерна Согласно схеме газоснабжения ст.Челбасской №9702 от 1969г.

Протяженностью 258м

Проектом предусматривается прокладка подземных полиэтиленовых труб:

- ПЭ100 SDR17 ГАЗ Ø125x7,4 ; ГОСТ Р 50838-2009

Для строительства стальных газопроводов приняты трубы стальные электросварные прямошовные Ø89x3,5 и Ø108x3,5 ГОСТ 10705-91 «Сортамент», ГОСТ 10704-80 «Технические условия», изготовленные из стали марки 3 по группе В с гарантией завода-изготовителя по герметичности с равнопрочным основному металлу трубы сварным соединением. Стальные газопроводы должны быть из стали спокойной выплавки с содержанием не более 0,25% углерода, 0,056% серы, 0,046% фосфора, соответствующим требованиям СП 62.13330.2011

Трасса проектируемого газопровода выбрана в наиболее безопасных местах с допустимыми приближениями к существующим строениям и коммуникациям в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. Проектируемый газопровод по пересекается с действующими подземными коммуникациями (телефон, канализация, водопровод). Переход через ул.Октябрьскую выполнить методом ГНБ, через ул.Толстого открытым способом.

## 3 Обоснование технических решений по строительству

Проектная документация выполнена в соответствии с требованиями СП 62.13330.2011, СП 42-101-2003, а также с учетом сейсмичности площадки строительства 6 баллов. Максимальная глубина промерзания грунтов 0,8 метров.

Трасса и диаметр проектируемых газопроводов выбраны согласно разработанной схеме газоснабжения (см. проект №9702 от 1969г.).

Проектирование газопровода осуществлено с учетом положения существующих коммуникаций и сооружений в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011.

										10-2017-ТКР.ГСН	Лист
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата						6

таж электронных маркеров на трассах распределительных газопроводов подземной прокладки»  
Монтаж вести в соответствии со СП 62.13330.2011 "Газораспределительные сети" и согласно инструкции завода-изготовителя.  
Монтаж, испытания вести в соответствии с требованием СП 62.13330.2011.  
Земляные работы, связанные с прокладкой подземного газопровода, выполнять в соответствии со СНиП 3 02 01-87.  
При сдаче объекта необходимо сохранить за газопроводом охранную зону: для распределительного газопровода по 2,0 м с обеих сторон газопровода.  
Газовое оборудование, в том числе иностранного производства, в установленном законодательством Российской Федерации порядке сертифицировано и подтверждено сертификатом соответствия и техническим регламентом.  
Срок эксплуатации полиэтиленового газопровода согласно п.6.2.11 ГОСТ 54983-2012:  
- стальные подземные газопроводы -30 лет после ввода в эксплуатацию  
- стальные надземные газопроводы -40 лет после ввода в эксплуатацию  
- полиэтиленовые подземные газопроводы -40 лет после ввода в эксплуатацию

#### 4 Защита газопровода от коррозии

Для защиты от почвенной коррозии участки стальных подземных газопроводов, а также стальные участки неразъемных соединений покрываются усиленной изоляцией по ГОСТ 9602-2005. Тип изоляции - липкие полимерные ленты общей толщиной не менее 1,2 мм и слоя обертки толщиной 0,6 мм.  
Электрохимзащита стальных участков газопроводов протяженностью не более 10 м не требуется.  
Неразъемные соединения «полиэтилен-сталь», стальные вставки для установки водоотводящих трубок должны укладываться на песчаное основание  $h=0,2\text{м}$  и засыпаться песком.  
Проектируемый надземный газопровод защищается от атмосферной коррозии покрытием, состоящим из двух слоев грунтовки ФЛ-03К по ГОСТ 9109-81 и двух слоев эмали ХВ-124 по ГОСТ 10144-89.  
Подземный газопровод из полиэтиленовых труб не требует защиты от коррозии.  
Производство работ по подготовке труб надземного газопровода выполнить в соответствии с требованиями ГОСТ 9402-2004 на базах монтажных организаций.

#### 5 Мероприятия по обеспечению безопасного функционирования газопровода

В соответствии с «Правилами охраны газораспределительных сетей» вдоль трассы газопровода установлена охранная зона в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода. Прокладка газопровода выполнена подземной с учетом нормативных расстояний от жилых зданий и сооружений.  
Характерные точки газопровода (углы поворотов, неразъемные соединения "П-Ст", подземные краны, муфты, переходы) обозначить электронными маркерами, установленными согласно методики №ГТ/164-174/2016 «Монтаж электронных маркеров на трассах распределительных газопроводов подземной прокладки» и № ЗМ/2230/004 «Закладка электронных

							Лист
						10-2017-ТКР.ГСН	6
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подп	Дата		

маркеров на трассах распределительных газопроводов подземной прокладки и приемки построенных трасс газопроводов по электронным маркерам»

Проектирование и размещение специальных зданий строений и сооружений в составе проекта обеспечивающих пожарную безопасность линейного объекта не предусматривалось.

Все вводы и выпуски подземных коммуникаций через подземную часть зданий и сооружений, находящихся в радиусе 80 м от проектируемого подземного газопровода высокого давления и в радиусе 50 м от проектируемого подземного газопровода низкого давления к моменту его сдачи в эксплуатацию должны быть герметизированы.

Работы по герметизации вводов и выпусков необходимо выполнять по чертежам действующих серий: 5 905-26.08 «Уплотнение вводов инженерных коммуникаций зданий и сооружений в газифицированных городских и населенных пунктах».

### 5.1 Контроль качества стыков и испытания газопроводов

Сборка, сварка и контроль качества сварных соединений газопровода производится по СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы».

Соединения полиэтиленовых труб между собой и с полиэтиленовыми соединительными деталями выполняется сваркой встык и при помощи соединительных деталей с закладными нагревателями. Соединения полиэтиленовых труб со стальными трубами выполняются неразъемными соединениями «полиэтилен-сталь».

Сварочные работы могут производиться при температуре окружающего воздуха от -15°C до +40°C.

Место сварки защищают от атмосферных осадков, ветра, пыли и песка, а в летнее время и от интенсивного солнечного излучения. При сварке свободный конец трубы или плети закрывают для предотвращения сквозняков внутри свариваемых труб.

Контролю физическими методами подлежат стыки законченных сваркой участков стальных газопроводов табл. 15 и полиэтиленовых – в соответствии с табл. 16 СП 62.13330.2010.

Полиэтиленовый газопровод сваренный при помощи соединительных деталей с закладными нагревателями в соответствии с п.8.21 СП 42-103 не подлежит контролю ультразвуковым методом.

Сварное соединение труб в газопроводах по своим физико-механическим свойствам и герметичности должны соответствовать основному материалу свариваемых труб. Типы, конструктивные элементы и размеры сварных соединений должны соответствовать действующим стандартам. Для стальных подземных газопроводов должны применяться стыковые и угловые соединения.

Швы не должны иметь трещин, прожогов, не заваренных кратеров, а также недопустимых в соответствии с требованиями нормативных документов смещения кромок, непровара, включений, пор, несоосности труб и других дефектов, снижающих механические свойства сварных соединений.

Механическим испытаниям подлежат: пробные (допускные) сварные стыки, выполненные при квалификационных испытаниях сварщиков и проверке технологии сварки стыков стальных и полиэтиленовых газопроводов.

Стыки стальных газопроводов следует испытывать на статическое растяжение и на изгиб или сплющивание по ГОСТ 6996-66\*. Механические свойства стыков стальных труб с условным диаметром свыше 50мм определяют испытаниями на растяжение и изгиб (вырезанных равномерно по периметру каждого отобранного стыка) образцов со снятым усилением в соответствии ГОСТ 6996-66\*.

							10-2017-ТКРГСН	Лист
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подп	Дата			6



Испытания газопроводов должны выполняться строительной-монтажной организацией в соответствии с проектом производства работ п.10.5. СП 62.13330.2011

Испытания газопроводов на герметичность проводят путем подачи в газопровод сжатого воздуха и создания в газопроводе испытательного давления. Результаты испытаний следует оформлять в строительном паспорте.

В соответствии с требованиями табл.16 СП 62.13330.2011 принимают следующие значения испытательного давления и время выдержки под давлением:

- для подземных стальных и полиэтиленовых газопроводов высокого давления ( $0,3 \leq P \leq 0,6$  МПа) испытание давлением 0,75 МПа продолжительностью 24 часа;
- для надземных стальных газопроводов высокого давления ( $0,3 \leq P \leq 0,6$  МПа) испытание давлением 0,75 МПа продолжительностью 1 час;
- для газопроводов и оборудования ШГРП испытание давлением 0,75 МПа продолжительностью 12 часов;
- для подземных стальных газопроводов низкого давления ( $P \leq 0,005$  МПа) испытание давлением 0,6 МПа продолжительностью 24 часа;
- для подземных полиэтиленовых газопроводов низкого давления ( $P \leq 0,005$  МПа) испытание давлением 0,3 МПа продолжительностью 24 часа;

Газопровод следует считать выдержавшим испытание на герметичность, если фактическое падение давления в период испытания не превышает величины, регламентируемой СП 62.13330.2011.

## 5.2 Мероприятия по обеспечению промышленной безопасности, по предупреждению аварий и локализации их последствий.

В соответствии с "Перечнем показателей для отнесения организаций и объектов к категориям по гражданской обороне для топливно-энергетического комплекса", утвержденного Министром топлива и энергетики указанный объект категории по ГО и ЧС не имеет. При строительстве газопроводов взрывоопасные и химически опасные вещества и материалы не используются. Аварий с поражением персонала и населения в результате их воздействия не ожидается.

При производстве работ возможны проявления следующих поражающих факторов:

- радиационные воздействия на персонал в связи с проведением радиографического контроля сварных стыков трубопровода;
- поражения летящими предметами при проведении испытаний газопровода;
- аварии при эксплуатации газопровода связаны с нарушениями целостности трубопровода по различным причинам, непрерывными и залповыми выбросами газа в окружающую среду, в том числе с возгоранием газовой струи.

Поражающее действие аварий проявляется в результате теплового излучения от горящего факела.

В связи с отсутствием постоянного персонала и населения данная ситуация имеет весьма низкий риск, как в силу низкой частоты возникновения аварий, так и ввиду отсутствия объектов поражения.

Расстояния до жилья значительно превосходят зоны действия поражающих факторов прогнозируемых аварий. Для постоянно проживающего населения аварии на газопроводе опасности не представляют.

								Лист
								6
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подп	Дата	10-2017-ТКР.ГСН		

Выполнение электросварочных работ будет обеспечено в соответствии с требованиями СНиП 12-03-2001, а также «Санитарных правил при сварке, наплавке и резке металлов»  
При этом:

- должны быть приняты меры против повреждения изоляции и соприкосновения с водой, маслом, стальными канатами подводов сварочного тока к электродержателям;
- должны быть установлены надежные ограждения элементов, находящихся под напряжением в электросварочных аппаратах и источниках тока.

Для обеспечения безопасности на строительной площадке предусматривается проведение следующих мероприятий:

- выдача строителям необходимых средств индивидуальной защиты,
- соблюдение требований по коллективной защите рабочих (ограждение, освещение, защитные и предохранительные устройства и т.п.);
- устройство ограждений на всех открытых и движущихся частях механизмов и машин, предупреждающих возможность травмирования людей и попадания посторонних предметов;
- защита электродвигателей и пусковой аппаратуры машин от попадания на них воды и раствора;
- исключение возможности пуска механизмов посторонними лицами в нерабочее время

Организация строительных площадок, участков работ и рабочих мест должна обеспечивать безопасность труда работающих на всех этапах выполнения строительно-монтажных работ

На строительных площадках следует обозначить опасные зоны, соответствующие требованиям ГОСТ 23407-78, в пределах которых постоянно действуют или потенциально могут действовать опасные производственные факторы

К зонам постоянно действующих опасных производственных факторов отнесены:

- места перемещения машин и оборудования или их частей и рабочих органов;
- места, над которыми происходит перемещение грузов.

Электробезопасность на строительной площадке должна обеспечиваться в соответствии с требованиями ГОСТ 12 1013-78

Скорость движения автотранспорта по площадкам и вблизи мест производства работ не должна превышать 10 км/час на прямых участках и 5 км/час на поворотах.

Мероприятия по обеспечению радиационной безопасности при проведении радиографического контроля сварных стыков выполняются в соответствии со следующими документами:

- Основными санитарными правилами работы с радиоактивными веществами и другими источниками ионизирующих излучений (ОСП-73/80);
- Правилами безопасности при транспортировании радиоактивных веществ (ПБТРВ-73);
- Нормами радиационной безопасности (НРБ-96);
- Организационно-методическими документами ВНИИСИа (РД 102-011-89).

Аварийное отключение газопроводов должно производиться в случаях разрыва сварных стыков, коррозионных и механических повреждений газопровода и арматуры с выходом газа, а также при взрыве, пожаре, непосредственно угрожающих газопроводам и газовому оборудованию.

Локализация и ликвидация аварийных ситуаций на данном объекте осуществляется выездными бригадами диспетчерского пункта с круглосуточной работой включая, выходные и праздничные дни.

								10-2017-ТКР.ГСН	Лист
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подп	Дата				6

## 6 Мероприятия, обеспечивающие соблюдение требований по охране труда в процессе эксплуатации линейного объекта.

Для обеспечения надежной и безаварийной работы наружных сетей газораспределения предусматриваются следующие мероприятия:

- соблюдение строительных норм по разрывам между проектируемыми газопроводами и смежными коммуникациями;

При эксплуатации газопровода эксплуатирующая организация обязана:

- следить за соблюдением требований безопасности в охранной зоне газопровода,
- соблюдать положения нормативных правовых актов РФ, а также нормативных технических документов в области промышленной безопасности;
- иметь лицензию на эксплуатацию опасного производственного объекта;
- допускать к работе на опасном производственном объекте лиц, удовлетворяющих соответствующим квалификационным требованиям и не имеющих медицинских противопоказаний к указанной работе;
- обеспечить проведение подготовки и аттестации работников в области промышленной безопасности;
- иметь на основном производственном объекте нормативные правовые акты и нормативно-технические документы, устанавливающие правила ведения работ на основном производственном объекте;
- организовать и осуществлять производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности;
- обеспечить наличие и функционирование необходимых приборов и систем контроля за производственными процессами в соответствии с установленными требованиями;
- обеспечить проведение экспертизы промышленной безопасности сооружений, а также проводить диагностику, испытания, освидетельствование сооружений и технических устройств, применяемых на опасном производственном объекте, в установленные сроки и по предъявляемому в установленном порядке предписанию федерального органа исполнительной власти, специально уполномоченного в области промышленной безопасности, или его территориального органа;
- обеспечить выполнение требований промышленной безопасности к хранению опасных веществ;
- разрабатывать декларацию промышленной безопасности;
- заключать договор страхования риска ответственности за причинение вреда при эксплуатации опасного производственного объекта;
- выполнять распоряжения и предписания федерального органа исполнительной власти, специально уполномоченного в области промышленной безопасности, его территориальных органов и должностных лиц, отдаваемые ими в соответствии с полномочиями;
- приостанавливать эксплуатацию опасного производственного объекта самостоятельно или по предписанию федерального органа исполнительной власти, специально уполномоченного в области промышленной безопасности, его территориальных органов и должностных лиц в случае аварии или инцидента на опасном производственном объекте, а также в случае обнаружения вновь открывшихся обстоятельств, влияющих на промышленную безопасность;
- осуществлять мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварий на основном производственном объекте, оказывать содействие государственным органам в расследовании причин аварий;

								Лист
								6
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подп	Дата	10-2017-ТКР ГСН		

- принимать участие в техническом расследовании причин аварии на опасном производственном объекте, принимать меры по устранению указанных причин и профилактике подобных аварий;
- своевременно информировать федеральный орган исполнительной власти, специально уполномоченный в области промышленной безопасности, его территориальные органы, а также иные органы государственной власти и население об аварии на опасном производственном объекте;
- принимать меры по защите жизни и здоровья работников в случае аварии на опасном производственном объекте;
- вести учет аварий и инцидентов на опасном производственном объекте.

#### 7 Перечень мероприятий по энергосбережению.

Проектом предусмотрены следующие решения и мероприятия, направленные на эффективное использование энергетических ресурсов:

- применение полиэтиленовых труб по ГОСТ Р 50838-2009, не требующих электрохимической защиты газопровода от коррозии, обеспечивающее экономию электрической энергии. Энергетическая эффективность проектируемых сетей газораспределения должна обеспечиваться за счет их герметичности (отсутствие утечек газа)

При строительстве данного объекта необходимо эффективно использовать энергетические ресурсы. Строительство необходимо вести в светлое время суток в летний период года. Продукцию применять с наивысшим классом энергетической эффективности, характеризующего интервалом значений показателей экономичности энергосбережения

								10-2017-ТКРГСН	Лист
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подп	Дата				6

#### ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ

1. Проектная документация распределительного газопровода низкого давления по ул.Коминтерна в ст.Челбасской Каневского ра-на выполнена на основании следующих исходных данных:
  - утвержденного Заказчиком задания на проектирование;
  - технических условий ОАО "Газпром газораспределение Краснодар" №СО-01/9-04-05/110 от 14.02.2017г.;
  - топографической съемки;
  - инженерно-геологических изысканий выполненных ОАО "КубаньРегионПроект"
  - с учётом сейсмичности района проектирования 6 баллов;
  - обследований и обмеров, проведенных в натуре.
2. Газоснабжение предусмотрено природным газом по ГОСТ 5542-87
3. Исходные данные и описание принятых технических решений приведены в пояснительной записке.
4. В проекте отсутствуют впервые применяемые или вновь разработанные технологические процессы, оборудование, приборы, конструкции, материалы, требующие проверку на патенто способность и патентную чистоту.
5. Рабочие чертежи разработаны в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами.
6. Для монтажа подземного распределительного газопровода низкого давления применять трубы имеющие сертификаты качества завода изготовителя ПЭ100 SDR17 125x7,4; ГОСТ Р 50838-2009;
7. Прокладку проектируемого распределительного газопровода выполнить подземно.
8. Глубина заложения газопроводов не менее 1.0м до верха трубы с учётом пересечений с инженерными коммуникациями.
9. Соединение полиэтиленовых труб между собой выполняется сваркой соединительными деталями с закладными нагревателями или сваркой встык. Сварку производить при температуре окружающего воздуха от (-15<sup>0</sup>С) до (+40<sup>0</sup>С);
- 10 Присоединение полиэтиленовых труб к металлической запорной арматуре выполнены через неразъёмные соединения "полиэтилен-сталь".
11. Не допускается использовать для строительства газопровода трубы сплюсненные, имеющие уменьшение диаметра больше чем на 5% от номинального, надрезами и царапинами более 0.7 мм.
12. Стальные участки газопроводов выполнить из электросварных труб по ГОСТ 10704-91\* группа "В" с гарантией завода-изготовителя по герметичности с равнопрочным основному металлу трубы сварным соединением, диаметром указанным в графической части проекта.
13. Соединение стальных труб на сварке, сварные швы по ГОСТ 16037-80\*. Контроль сварных швов осуществить радиографическим или ультразвуковым методом.
14. Трубы и детали необходимо подвергать входному контролю.
15. Стальные участки узлов неразъёмных соединений и другие стальные вставки подземного газопровода должны быть покрыты весьма усиленной изоляцией полимерными лентами "Полиоен" толщиной не менее 1.2 мм и слой обёртки 0.6 мм (конструкции 4) по ГОСТ 9.602-2005 и засыпаться песком на всю глубину траншеи.
16. Надземные газопроводы защищаются от атмосферной коррозии покрытием, состоящим из двух слоёв грунтовки ФЛ по ГОСТ 9109-81\* и двух слоёв эмали ХВ-124 по ГОСТ 10144-89\* жёлтого цвета, предназначенной для наружных работ.
17. Производство работ по подготовке и окраске труб надземного газопровода выполнить в соответствии с требованиями ГОСТ 9.402-2004.
18. При производстве работ с применением машин в охранных зонах воздушных ЛЭП выполнять требования ГОСТ 12.1.013-
19. Выполнить герметизацию подземных вводов и выпусков инженерных коммуникаций зданий и сооружений, находящихся в радиусе 50 м от проектируемых подземных газопроводов.
20. Строительство систем газоснабжения должно выполняться специализированной в этой области строительно-монтажными организациями в соответствии с требованиями:
  - СП 62.13330.2011; СП 42-101-2003; СП 42-102-2004; СП 42-103-2003.
21. Не допускается использовать материалы без сертификатов заводов-изготовителей или данных повторного лабораторного испытания качества. Замена материала допускается только равноценными или имеющими более высокие технические данные. Все случаи замены должны быть согласованы с проектной организацией.

ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
	<u>Ссылочные документы</u>	
"МосгазНИИпроект" Серия 5.905-25.05	Оборудование, детали и узлы наружных и внутренних газопроводов	
СП 62.13330.2011	Газораспределительные системы	
СП 42-101-2003	Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб	
СП 42-102-2004	Проектирование и строительство газопроводов из металлических труб	
ГОСТ 21610-85	Газоснабжение. Наружные газопроводы	
ГОСТ 10704-91	Трубы стальные электросварные прямошовные. Сортомент	
ГОСТ 10705-80*	Трубы стальные электросварные прямошовные. Технические требования	

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА

ЛИСТ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
1.	Общие указания	лист 1
2.	Ситуационный план	лист 2
3.	План газопровода М 1500 . Узел А	лист 3
4.	Узел Б	лист 4
5.	Продольный профиль газопровода	лист 5
6.	Установка КТ в камере на ПЭ футляре	лист 6
7.	Приложения	
8.	Спецификация	

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						10-2018-ТКР,ГСН			
						Распределительный газопровод низкого давления по ул.Коминтерна в ст.Челбасской Каневского района			
						Газопровод низкого давления	стадия П	лист 1	листов 6
						Общие данные	ООО "ФАКЕЛ-ГАЗ"		
ГИП		Попова			03.18				
н.контр		Попова			03.18				
исполн.		Поклонский			03.18				

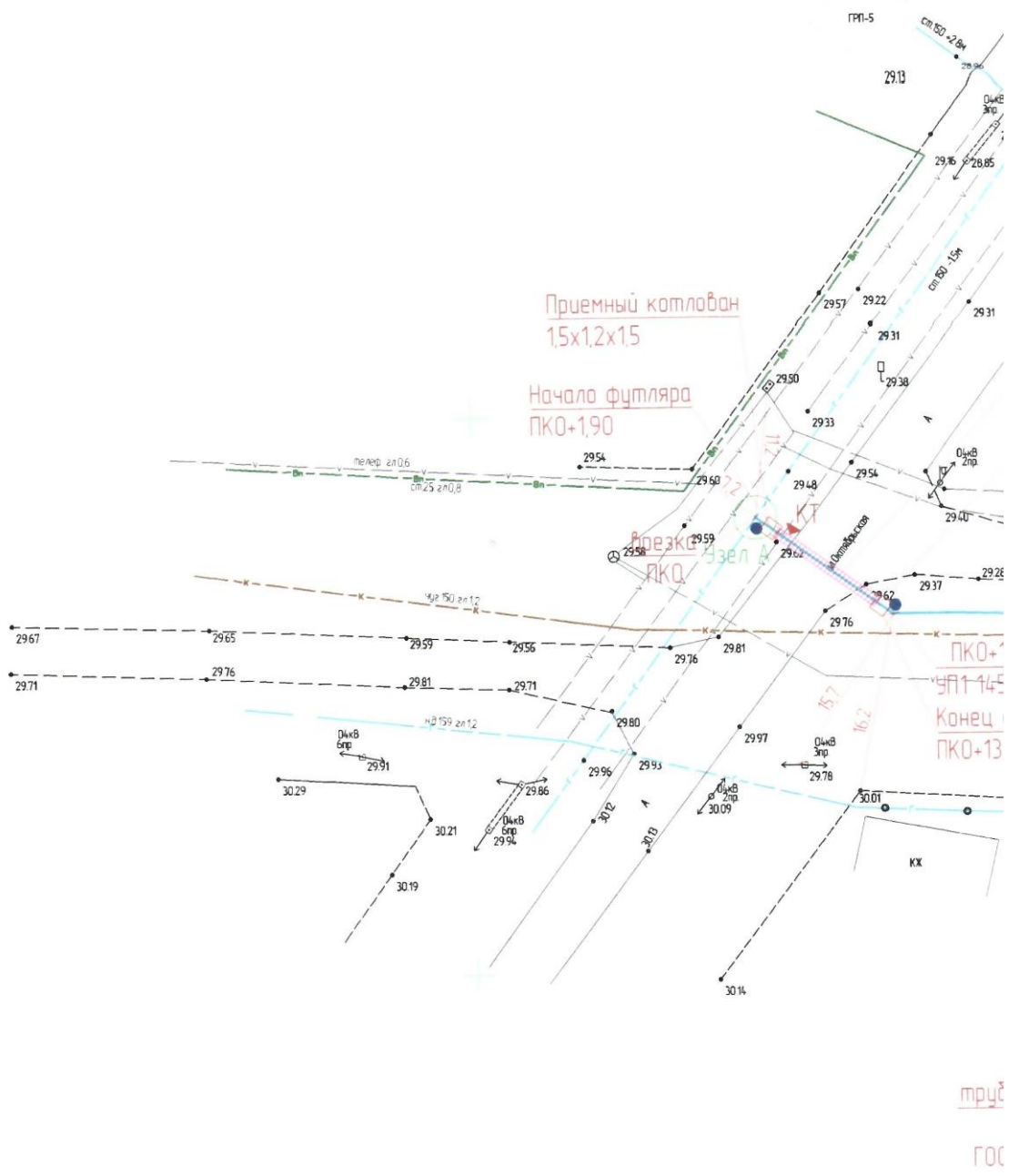
Ситуационный план  
Б.М.



Условные обозначения:

	Проектируемый газопровод низкого давления
--	---

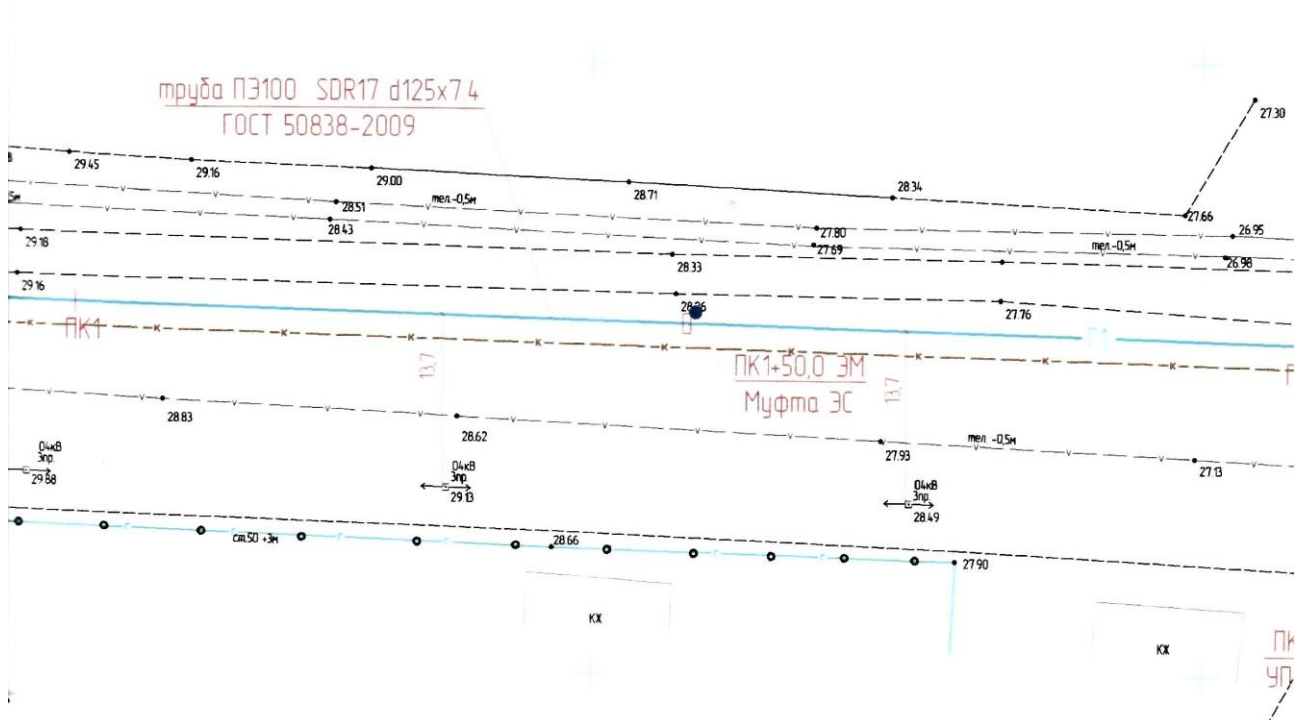
						10-2018-ТКР,ГСН		
						Распределительный газопровод низкого давления по ул.Коминтерна в ст.Челбасской Каневского района		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	стадия	лист	листов
					03.18.	п	2	5
гип		Полова			03.18.			
н.контр		Полова			03.18.	ООО "ФАКЕЛ-ГАЗ"		
исполнитель		Паклонский			03.18.			
						Ситуационный план Б.М.		



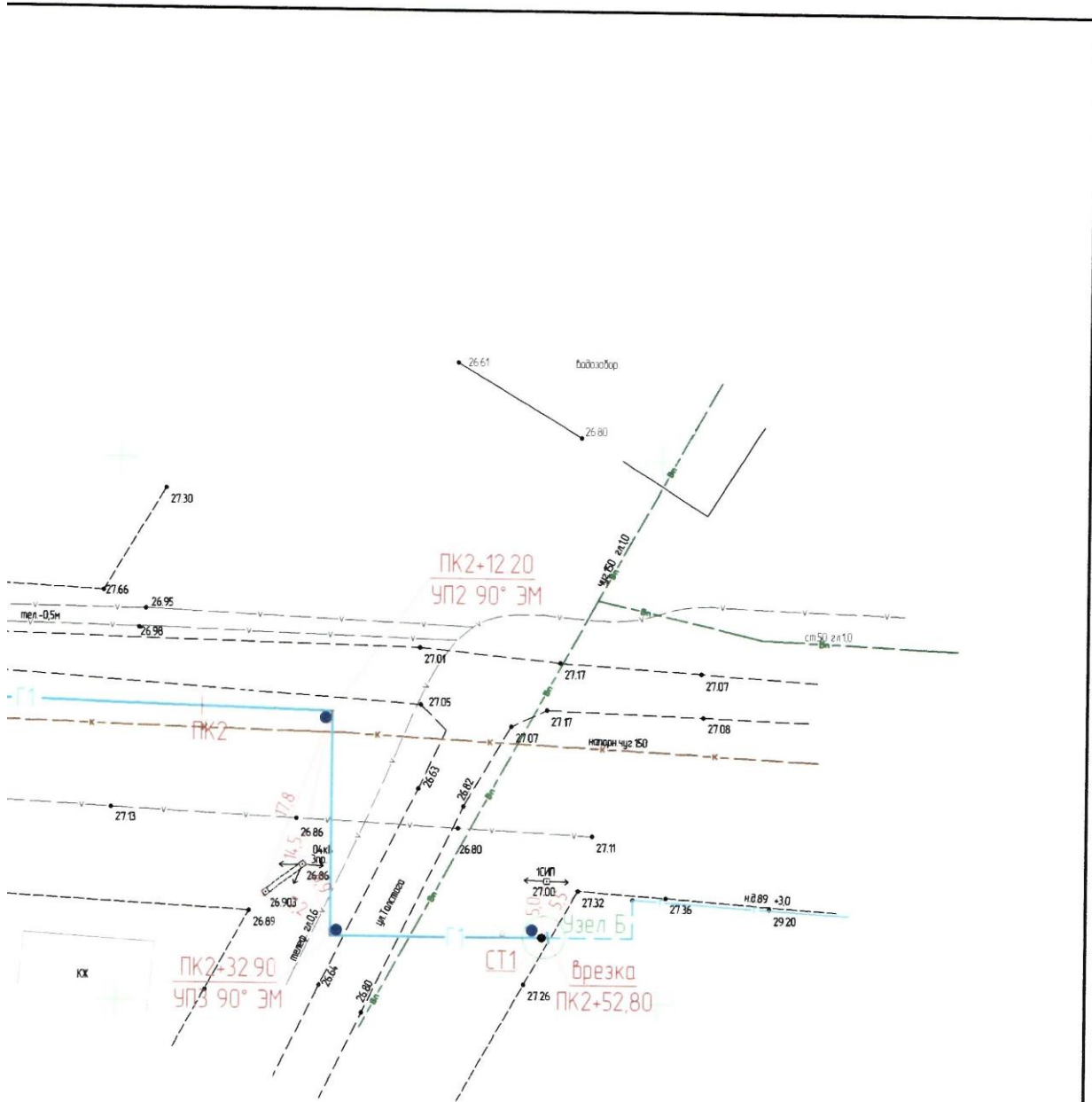




ПЛАН ГАЗОПРОВОДА  
М1:500



Изм.	Кол.уч.
ГИП	
н.контр	
исполнитель	



Примечание: схему узла Б смотреть стр. 4

						10-2018-ТКР,ГСН			
						Распределительный газопровод низкого давления по ул.Коминтерна в ст.Челбасской Каневского района			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Газопровод низкого давления	стадия	лист	листов
							п	3	6
гип		Попова			03.18.	план газопровода от ПК0 до ПК2+52,8 Узел А	ООО "ФАКЕЛ-ГАЗ"		
н.контр		Попова			03.18.				
исполнитель		Поклонский			03.18.				