

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК
ФАЙЗУЛЛИНА ВАРВАРА АЛЕКСАНДРОВНА
460000, Г. ОРЕНБУРГ, УЛ. ПУШКИНСКАЯ, Д. 25, ОФ. 409
ТЕЛ. (3532) 97-13-88

ОТЧЕТ №053/23

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ «РАСШИРЕНИЕ СИСТЕМЫ
ГАЗОРАСПРЕДЕЛЕНИЯ. РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ГАЗОПРОВОДЫ
СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ: СООРУЖЕНИЕ,
ПРОТЯЖЕННОСТЬ 36010 М., МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: ОРЕНБУРГСКАЯ
ОБЛАСТЬ, ОРЕНБУРГСКИЙ Р-Н, СЕЛЬСОВЕТ ЛЕНИНСКИЙ, ПОСЕЛОК
ЛЕНИНА, УЧ. №44; КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 56:21:1301003:123»,**

**ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
МП «БЛАГОСТРОЙ» (ОГРН 1075658000110)**

**ЗАКАЗЧИК: МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «БЛАГОСТРОЙ»
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛЕНИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ
ДАТА ОЦЕНКИ: 30 ОКТЯБРЯ 2023 ГОДА
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 01 НОЯБРЯ 2023 ГОДА**

ОРЕНБУРГ 2023

Содержание

1 Предпосылки оценки.....	3
1.1 Основные факты и выводы	3
1.2 Задание на оценку.....	4
1.3 Сведения о заказчике оценки и оценщике, иных лицах	5
1.4 Стандарты оценки, методические рекомендации по оценке, используемые в процессе оценки	6
1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	6
1.6 Процесс оценки.....	7
1.7 Характеристика рыночной стоимости как базы оценки	7
2 Характеристика объекта оценки и его окружения	7
2.1 Оцениваемые права	7
2.2 Описание объекта оценки	8
2.3 Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	9
3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	15
4 Определение рыночной стоимости объекта оценки	16
4.1 Методология определения рыночной стоимости	16
4.2 Затратный подход	16
4.3 Сравнительный подход	20
4.4 Доходный подход	21
5 Согласование полученных результатов	22
Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	24
Список использованных источников.....	25
Приложения	26

1 Предпосылки оценки

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация об объекте оценки: Объект недвижимости, находящийся в муниципальной собственности и принадлежащий на праве хозяйственного ведения МП «Благострой» (ОГРН 1075658000110):

№ п/п	Наименование	Документы, содержащие информацию об объекте
1	Расширение системы газораспределения. Распределительные газопроводы среднего давления, назначение: сооружение, протяженность 36010 м., местоположение: Оренбургская область, Оренбургский р-н, сельсовет Ленинский, поселок Ленина, уч. №44; кадастровый номер: 56:21:1301003:123	Инвентаризационная опись основных средств (дополнительная) МП «Благострой» МО Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области №1 от 18.10.2023; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2023-152197887 от 03.07.2023; Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы «Расширение системы газораспределения. Распределительные газопроводы среднего давления жилого массива «Заречье» в п.им. Ленина Оренбургского района» от 30.09.2011; Акт проверки, составленный Приуральским управлением Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору, №20-2052-рпо-1776 от 30.09.2011; Строительный паспорт подземного (надземного, наземного) газопровода, газового ввода по адресу: жилой массив «Заречье» в п. им. Ленина Оренбургского района

Балансовая стоимость объекта оценки: Не установлена.

Результаты оценки по итогам различных подходов и итоговая величина стоимости объекта оценки:

№ п/п	Наименование	Результаты оценки затратным подходом, рублей	Рыночная стоимость, рублей
1	Расширение системы газораспределения. Распределительные газопроводы среднего давления, назначение: сооружение, протяженность 36010 м., местоположение: Оренбургская область, Оренбургский р-н, сельсовет Ленинский, поселок Ленина, уч. №44; кадастровый номер: 56:21:1301003:123	39 918 707	39 920 000

Оценка объекта оценки сравнительным и доходным подходами не производилась.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: Рыночная стоимость объекта оценки действительна по состоянию на дату оценки, и основана на рыночной ситуации по состоянию на указанную дату.

Дата составления отчета: 01 ноября 2023 г.

Документы, предоставленные Заказчиком (документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки):

- Инвентаризационная опись основных средств (дополнительная) МП «Благострой» МО Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области №1 от 18.10.2023;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2023-152197887 от 03.07.2023;
- Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы «Расширение системы газораспределения. Распределительные газопроводы среднего давления жилого массива «Заречье» в п. им. Ленина Оренбургского района» от 30.09.2011;
- Акт проверки, составленный Приуральским управлением Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору, №20-2052-рпо-1776 от 30.09.2011;
- Строительный паспорт подземного (надземного, наземного) газопровода, газового ввода по адресу: жилой массив «Заречье» в п. им. Ленина Оренбургского района.

Основание для проведения оценки: Договор №053/23 от 27 октября 2023 г.

1.2 Задание на оценку

Объект оценки: Объект недвижимости, находящийся в муниципальной собственности и принадлежащий на праве хозяйственного ведения МП «Благострой» (ОГРН 1075658000110):

№ п/п	Наименование	Документы, содержащие информацию об объекте
1	Распирение системы газораспределения. Распределительные газопроводы среднего давления, назначение: сооружение, протяженность 36010 м., местоположение: Оренбургская область, Оренбургский р-н, сельсовет Ленинский, поселок Ленина, уч. №44; кадастровый номер: 56:21:1301003:123	Инвентаризационная опись основных средств (дополнительная) МП «Благострой» МО Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области №1 от 18.10.2023; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2023-152197887 от 03.07.2023; Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы «Распирение системы газораспределения. Распределительные газопроводы среднего давления жилого массива «Заречье» в п.им.Ленина Оренбургского района» от 30.09.2011; Акт проверки, составленный Приуральским управлением Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору, №20-2052-рпо-1776 от 30.09.2011; Строительный паспорт подземного (надземного, наземного) газопровода, газового ввода по адресу: жилой массив «Заречье» в п. им. Ленина Оренбургского района

Балансовая стоимость объекта оценки: Не установлена.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: Право собственности.

Обременения (ограничения прав) объекта оценки по состоянию на дату оценки: Заказчиком поручено проведение оценки объекта оценки без учета каких-либо обременений и ограничений права.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления цены его дальнейшей продажи в рамках процедуры конкурсного производства в соответствии с п. 1 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Соответствие оценки требованиям законодательства: Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.

Дата оценки: 30 октября 2023 г.

Срок проведения оценки: Не позднее 03 ноября 2023 года.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке: Отсутствуют.

Форма составления отчета об оценке: На бумажном носителе.

Форма представления результатов оценки (итоговой стоимости): В виде числа, в рублях.

Специальные допущения: Отсутствуют.

Иные существенные допущения и ограничения оценки:

- составляемый по итогам оценки отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и в рамках указанной цели;
- описание и анализ объекта оценки выполняются на основании предоставленной Заказчиком документации (указана в столбце «Документы, содержащие информацию об объекте» таблицы выше с заголовком «Объект оценки»). В связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки (последний представлен подземным сооружением, доступ оценщика к которому отсутствует), оценщик исходит из допущения, что на дату оценки данное имущество имело количественные и качественные характеристики, указанные в Задании на оценку и имеющейся документации, а также находилось в техническом состоянии, соответствующем своему хронологическому возрасту и нормальным условиям эксплуатации;
- оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также соответствующих средств инструментального контроля. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, не указанных в

предоставленных оценщику документах. На оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение;

- поскольку земельный участок, занятый оцениваемым сооружением, не зарегистрирован и не сформирован, указанное сооружение подлежит оценке без учета прав на занимаемый им земельный участок;

- оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права;

- все математические расчеты, выполняемые для целей оценки, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране»;

- все прогнозы и расчеты, сделанные в отчете об оценке, являются действительными только на дату оценки, и базируются на рыночной ситуации по состоянию на указанную дату.

1.3 Сведения о заказчике оценки и оценщике, иных лицах

Заказчик (юридическое лицо, которому объект оценки принадлежит на праве хозяйственного ведения): Муниципальное предприятие «Благострой» муниципального образования Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области (сокращенное наименование – МП «Благострой»): ОГРН 1075658000110; место нахождения и адрес: 460508, Оренбургская область, р-н Оренбургский, п. Ленина, ул. Ленинская, д. 33; в лице конкурсного управляющего Юзе Игоря Алексеевича, действующего на основании решения Арбитражного суда Оренбургской области от 09.08.2023 по делу №А47-80/2023.

Собственник объекта оценки: Муниципальное образование Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

Оценщик: Файзуллина Варвара Александровна.

ИНН 564101770750, СНИЛС 064-729-988 13.

Почтовый адрес: 460000, г. Оренбург, ул. Пушкинская, д. 25, оф. 409.

Контактный телефон: 8(3532)971388; адрес электронной почты: rinat_f@list.ru.

Включена в реестр членов Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (ОГРН 1126600002429; включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 20 мая 2013 г. за регистрационным номером 0014; место нахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13) 24 ноября 2014 г. за регистрационным номером 573.

Гражданская ответственность оценщика застрахована САО «РЕСО-Гарантия»: полис к договору страхования ответственности оценщика №922/2378689643 от 12.05.2023; период страхования с 01 июня 2023 г. по 31 мая 2024 г.

Стаж работы в оценочной деятельности – с ноября 2014 г. Образование:

- диплом с отличием о высшем образовании ВСА 0384656 от 05.07.2005, Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», специальность «Антикризисное управление», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»;

- диплом о профессиональной переподготовке ПП №000050 от 23.07.2014, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»;

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №024623-1 от 08.07.2021, ФБУ «Федеральный ресурсный центр».

Степень участия в проведении оценки: согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки; сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки; составление отчета об оценке объекта оценки.

Оценщик является независимым от Заказчика в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Иные лица к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

1.4 Стандарты оценки, методические рекомендации по оценке, используемые в процессе оценки

При проведении оценки и составлении настоящего отчета об оценке оценщик руководствуется:

а) федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (ФСО I)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №1);

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №2);

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №3);

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №4);

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №5);

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №6);

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611) (с учетом положений приложения №7 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200);

б) стандартами и правилами Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»:

- Стандарт 1 «Общие положения», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 3/2013 от 25.01.2013); изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» (протокол №12/2019 от 11.03.2019);

- Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» (протокол № 55-1/2022 от 01.12.2022);

- Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» (протокол № 55-1/2022 от 01.12.2022);

- Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» (протокол № 55-1/2022 от 01.12.2022).

- Стандарт 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2014 от 28.10.2014); изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации (протокол №12/2019 от 11.03.2019).

Иные стандарты и правила, а также методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, на дату оценки не утверждены.

1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. При оценке оценщик исходит из допущения, что предоставленные Заказчиком документы были подписаны уполномоченными на то лицами и заверены в установленном порядке; к настоящему Отчету об оценке приложены их копии.

2. Прочие допущения и ограничительные условия, принятые оценщиком при проведении оценки, приведены в тексте Отчета.

Анализ информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточно однородной, собранные данные удовлетворяют требованиям достоверности, надежности и существенности для цели оценки. В связи с этим оценщик утверждает, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Данных, которые бы противоречили предоставленной Заказчиком информации, не имеется.

1.6 Процесс оценки

Согласно п. 1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

В соответствии с п. 2 ФСО III, процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

1.7 Характеристика рыночной стоимости как базы оценки

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Идентичная характеристика рыночной стоимости приведена и в п. 13 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)». При этом п. 14 ФСО II содержит следующие пояснения. Рыночная стоимость основана на предпосылках 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. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

2 Характеристика объекта оценки и его окружения

2.1 Оцениваемые права

В процессе оценки определяется стоимость права собственности на объект оценки.

Право собственности, согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами.

Согласно Заданию на оценку, Заказчиком поручено проведение оценки объекта оценки без учета каких-либо обременений и ограничений права.

2.2 Описание объекта оценки

Оценке подлежит объект недвижимости (сооружение газопровода), принадлежащий на праве хозяйственного ведения МП «Благострой» (ОГРН 1075658000110). Его описание согласно представленной документации от Заказчика сведено в таблицу 2.2.1.

Таблица 2.2.1 – Описание объекта оценки

№ п/п	Описание	Дата постройки ¹	Дата исследования	Материал труб	Условия прокладки	D, мм ⁴	L, м ⁵
1	Расширение системы газораспределения. Распределительные газопроводы среднего давления, назначение: сооружение, протяженность 36010 м., местоположение: Оренбургская область, Оренбургский р-н, сельсовет Ленинский, поселок Ленина, уч. №44; кадастровый номер: 56:21:1301003:123	20.06.2011	30.10.2023	-	-	-	36009,6
1.1	- участок 1	20.06.2011	30.10.2023	ПЭ ²	П ³	225	1206
1.2	- участок 2	20.06.2011	30.10.2023	ПЭ	П	160	3085
1.3	- участок 3	20.06.2011	30.10.2023	ПЭ	П	110	394
1.4	- участок 4	20.06.2011	30.10.2023	ПЭ	П	63	2318
1.5	- участок 5	20.06.2011	30.10.2023	ПЭ	П	40	29004
1.6	- участок 6	20.06.2011	30.10.2023	сталь	П	219	2,6

¹ В качестве даты постройки оцениваемого сооружения принята дата испытания на герметичность согласно строительному паспорту подземного (надземного, наземного) газопровода, газового ввода по адресу: жилой массив «Заречье» в п. им. Ленина Оренбургского района;

² «ПЭ» – полиэтилен;

³ «П» – подземная прокладка участков труб газопровода (глубина заложения до 1,5 м);

⁴ Диаметр трубы на участке газопровода;

⁵ Протяженность участка газопровода.

Оцениваемое сооружение газопровода среднего давления расположено на территории жилого массива «Заречье» в п. им. Ленина Оренбургского района и на дату оценки используется для газоснабжения указанного жилого массива.

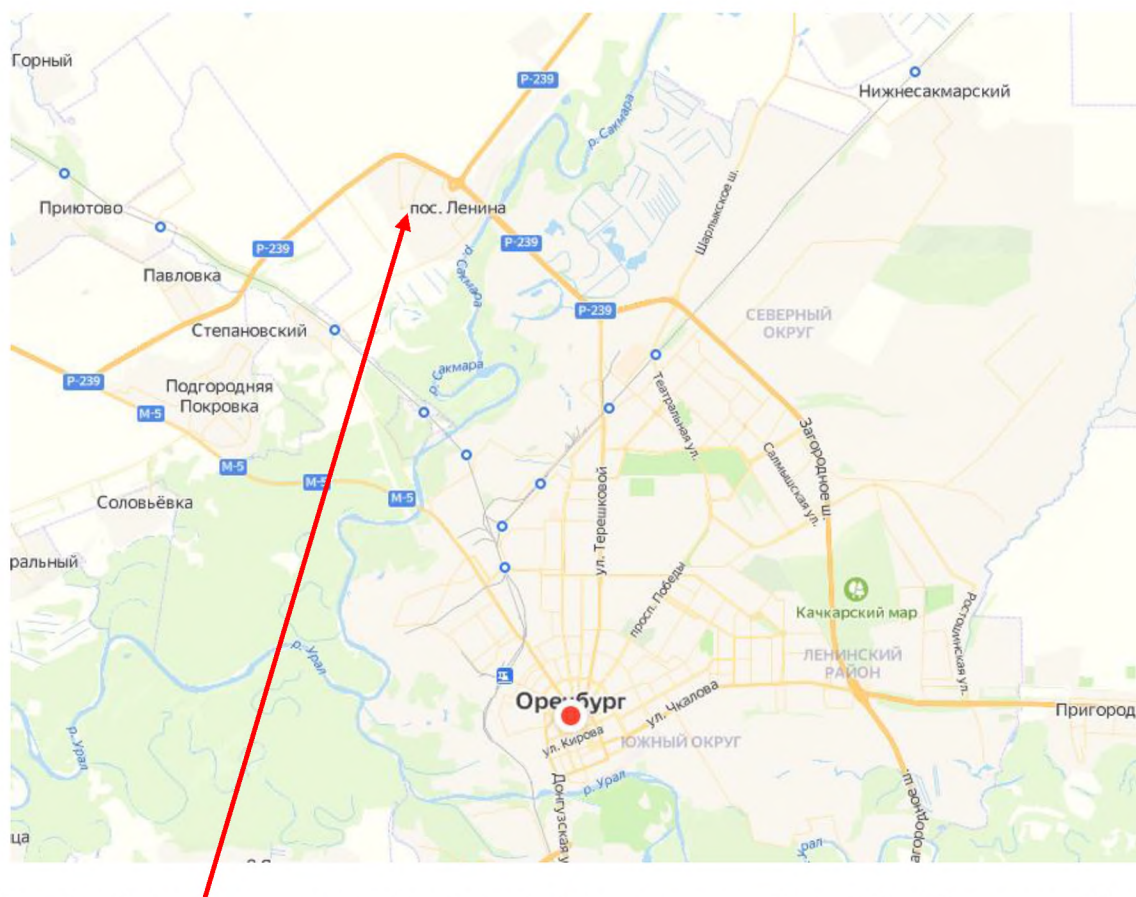


Рис. 1 – Местоположение жилого массива «Заречье» в п. им. Ленина Оренбургского района

Оцениваемое сооружение газопровода является подземным, вследствие чего доступ оценщика к нему отсутствовал. Соответственно, осмотр объекта оценки не производился.

Текущее использование объекта оценки (по данным Заказчика): по назначению.

2.3 Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

2.3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России и Оренбургской области, а также экологической обстановки Оренбуржья на рынок объекта оценки

Общие тенденции

Российскую социально-экономическую ситуацию характеризует структурная устойчивость к кризису.

Данная тенденция обусловлена наличием таких проблем как:

- низкий уровень жизни;
- высокий уровень коррупции;
- проблемы межэтнического взаимодействия;
- падение уровня образования;
- ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;
- проблемы предпринимательской деятельности;
- экологические проблемы.

Кроме того, влияние оказывает существенная проблема: дефицит реальной власти (дефицит государства) в стране при наличии увеличивающегося чиновничьего аппарата, усилении бюрократии, а также катастрофическом усилении государственного регулирования мелкого и среднего бизнеса. Вертикаль власти, как таковая, отсутствует, поскольку поручения центральной власти в регионах, в значительной части, не выполняются.

Региональные элиты действительно имеют большое значение в управлении субъектами Федерации, исключение составляют только Москва, Санкт-Петербург и Свердловская область, где влияние федеральных элит проявлено наиболее сильно.

Обзор социально-экономической ситуации в РФ по итогам 1 полугодия 2023 года

Основные экономические и социальные показатели РФ по итогам 1 полугодия 2023 года приведены в таблице ниже (по данным обзора Федеральной службы государственной статистики (Росстат) «Информация о социально-экономическом положении России. Январь - июнь 2023 года», Интернет-ссылка <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2023.pdf>).

I

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	1 квартал 2023 г.	В % к 1 кварталу 2022 г.	Справочно 1 квартал 2022 г. в % к 1 кварталу 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	35999,1 ¹⁾	98,2	103,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	4635,8	100,7	113,8

1) Первая оценка.

	1 полугодие 2023 г.	В % к 1 полугодию 2022 г.	Справочно 1 полугодие 2022 г. в % к 1 полугодию 2021 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		104,7 ²⁾	101,0 ³⁾

2) Оценка.

3) Предварительные данные.

	Июнь 2023 г.	В % к		1 полу- годие- 2023 г. в % к 1 полу- годю 2022 г.	Справочно		
		июню 2022 г.	маю 2023 г.		июнь 2022 г. в % к июню 2021 г.	маю 2022 г.	1 полу- годие 2022 г. в % к 1 полу- годю 2021 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,9	104,3	103,3	95,0	104,1	100,1
Индекс промышленного производства		106,5	101,5	102,6	97,5	102,1	101,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	504,3	102,6	103,7	102,9	108,2	104,0	107,3
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,9	109,1	123,7	99,1	105,6	118,5	144,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	434,7	98,3	95,3	97,5	94,6	92,6	100,8
в том числе железнодорожного транспорта	213,0	101,9	94,5	101,4	97,3	92,1	101,2
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3833,1	110,0	101,5	101,1	90,6	100,9	97,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1207,7	104,6	99,9	103,8	103,2	101,0	107,7
Индекс потребительских цен		103,3	100,4	105,6	115,9	99,7	114,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,0	100,0	93,3	111,3	96,1	122,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,4	79,7	97,7	82,8	82,5	100,2	77,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	74,4	97,9	77,8	57,9	100,5	38,8

	Май 2023 г.	В % к		Январь- май 2023 г. в % к январю- маю 2022 г.	Справочно		
		маю 2022 г.	апрелю 2023 г.		май 2022 г. в % к маю 2021 г.	апрелю 2022 г.	январь- май 2022 г. в % к январю- маю 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	72851	116,1	102,4	112,4	110,0	100,2	112,9
реальная		113,3	102,1	106,0	93,9	100,1	99,1

Обзор социально-экономической ситуации в Оренбуржье по итогам 1 полугодия 2023 года

Основные экономические и социальные показатели Оренбургской области по итогам 1 полугодия 2023 года приведены в таблице ниже (по данным обзора территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области, Интернет-ссылка [https://56.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Dokl5306\(3\).rar](https://56.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Dokl5306(3).rar)).

1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Июнь 2023г.	В % к июню 2022г.	маю 2023г.	Январь- июнь 2023г.	В % к январю- июню 2022г.	Справочно: январь- июнь 2022г. в % к январю- июню 2021г.
Индекс промышленного производства		102,3	97,9		107,1	93,3
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	1650,8	100,3	100,4	10328,0	100,3	99,7
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", млн руб.	10701,0	107,5	108,1	36734,5	105,6	95,6
Грузооборот автомобильного транспорта ¹⁾ , млн т·км	96,9	75,8	98,3	496,2	73,8	117,3
Оборот розничной торговли, млн руб.	37833,4	110,1	100,6	218791,4	106,7	95,2
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования ²⁾ , тыс.м ² общей площади	102,3	134,6	129,6	441,7	113,8	135,3
Индекс потребительских цен		102,1	100,6		102,3 ³⁾	112,2 ³⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		103,8	115,6		103,6 ³⁾	100,4 ³⁾
Численность зарегистрированных безработных, тыс.чел.	7,1 ⁵⁾	68,3 ⁵⁾	95,0 ⁵⁾	8,1 ⁶⁾	73,3	43,6
¹⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства. ²⁾ С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. ³⁾ Конец периода к декабрю предыдущего года. ⁴⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке. ⁵⁾ На конец периода. ⁶⁾ В среднем за период.						
	Май 2023г.	В % к маю 2022г.	апрелю 2023г.	Январь- май 2023г.	В % к январю- маю 2022г.	Справочно: январь- май 2022г. в % к январю- маю 2021г.
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:						
номинальная, руб.	55206,0	124,9	109,9	49835,2	123,3	110,5
реальная		123,7	109,6		117,6	95,9

Структура управления в Оренбургской области. Общие тенденции в политической обстановке Оренбуржья

Исполнительная власть региона представлена Губернатором (Д.В. Паслер – с 18.09.2019) и Правительством Оренбургской области. Законодательную власть осуществляет Законодательное собрание Оренбургской области. Председателем Законодательного собрания является С.И. Грачёв.

В целом политическая активность жителей Оренбургской области достаточно умеренная; политические события в регионе в федеральную повестку попадают не часто. Большинство центральных СМИ лояльны действующей власти; оппозиционных СМИ достаточно немного, часто они представлены неперiodическими информационными бюллетенями, распространяемыми накануне федеральных, региональных или муниципальных выборов.

Экологическая ситуация в Оренбургской области

По данным Интернет-ссылки <https://зеленыйпатруль.рф/stranica-dlya-obshchego-reytinga>, Оренбургская область по итогам лета 2023 года заняла 72 место экологического рейтинга, который составляет общероссийская общественная организация «Зеленый патруль». По итогам зимы 2022 – 2023 годов регион находился на 69 месте.

Связь рынка недвижимости с социально-экономическими, политическими и экологическими факторами

Анализируя ведущие общероссийские сайты бесплатных объявлений (<https://www.avito.ru>, <http://www.irr.ru>) в части раздела «Недвижимость», оценщик установил, что связи рынка недвижимости с изменением общей экологической обстановки в стране и регионе не прослеживается. Однако прослеживается четкое воздействие на рынок недвижимости такого фактора, как ухудшение социально-экономической ситуации в регионе – повышение уровня безработицы, инфляция, высокие процентные ставки по кредитам (в том числе ипотечным) привели к уменьшению платежеспособного спроса на рынке недвижимости и падению цен.

По данным Интернет-страницы <https://realty.ria.ru/20220303/krizis-1776214498.html>, вследствие военной операции в Украине, ситуация, складывающаяся на рынке недвижимости, вызывает панику, ажиотаж и полную растерянность одновременно. Люди пытаются сориентироваться в происходящем, а игроки рынка пытаются делать прогнозы и предугадывать сценарии развития.

Общий вывод по разделу 2.3.1

Изучение динамики изменения объемов предложения позволяет сделать вывод о том, что прослеживается достаточно сильное влияние социально-экономической и политической ситуации в регионе и стране на рынок недвижимости.

2.3.2 Определение сегментов рынка, к которым принадлежит оцениваемая недвижимость

Под сегментацией недвижимости понимается разделение на определенные однородные группы показателей. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок обычно разделяют на следующие сегменты:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Представленное в составе объекта оценки сооружение газопровода принадлежит к рыночному сегменту сооружений коммунальной инфраструктуры.

2.3.3 Анализ жилищно-коммунальной отрасли и рынка сооружений коммунальной инфраструктуры

Оренбургский район – административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Оренбургской области России. Оренбургский район расположен в центре области, площадь территории 5022 км², общая протяженность границ составляет около 450 км.

Район граничит: на севере с Сакмарским районом, на востоке с Беляевским и Саракташским районами, на юге с Соль-Илецким районом, на западе с Илекским и Переволоцким районами Оренбургской области.

Оренбургский район как административно-территориальная единица области включает 30 сельсоветов и 1 поссовет. В рамках организации местного самоуправления, Оренбургский муниципальный район включает соответственно 31 муниципальное образование со статусом сельского поселения (сельсовет/поссовет)

Ленинский сельсовет – сельское поселение в Оренбургском районе. Административный центр – посёлок Ленина. Посёлок расположен в семи километрах от районного центра – Оренбурга.

Жилой комплекс «Заречье» – это район комплексной застройки, расположенный на территории п.

Ленина, Оренбургского района, общей площадью 200 га.

Далее становится необходимым провести анализ рынка, на результатах которого будут основываться дальнейшие рассуждения и выводы.

Согласно статье «Жилищно-коммунальный комплекс», размещенной на официальном портале Оренбургской области (Интернет-ссылка <https://orenburg-gov.ru/activity/1656/>), жилищно-коммунальный комплекс Оренбургской области – это 51,8 млн. кв. м общей площади жилья, свыше 2,5 тысяч котельных установок различной мощности, 189 ЦТП, около 370 тыс. единиц индивидуальных источников теплоснабжения.

Суммарная мощность водозаборов 1,4 млн. м³ в сутки. Протяженность сетей водопроводно-канализационного и теплового хозяйства – 17,9 тыс. км. Износ объектов коммунальной инфраструктуры – 50,1%.

В соответствии со статьей «В Оренбургской области продолжается обновление жилищно-коммунальной инфраструктуры» (Интернет-ссылка <https://minstroyoren.orb.ru/presscenter/news/112584/>), в 2023 году в рамках областной программы запланировано строительство и капитальный ремонт 114 объектов.

В прошлом году на модернизацию коммунального хозяйства региона направлено 1 млрд 255 млн рублей. Однако уровень износа инфраструктуры остается достаточно высоким, поэтому решением главы региона увеличено финансирование отрасли, в том числе за счет участия в федеральных программах.

В 2023 году в консолидированном бюджете региона на обновление ЖКХ запланировано более 3,7 млрд рублей. С учетом федеральных займов от Фонда национального благосостояния 2,2 млрд рублей пойдут на ремонт тепловых сетей и водоснабжения в Кувандыке, Оренбурге, Новотроицке и Бузулуке. Основная задача – повысить эффективность и надежность работы ЖКХ, провести форсированную подготовку к новому отопительному сезону.

В райцентре Первомайском реализовано сразу два проекта по модернизации ЖКХ. Здесь капитально отремонтированы водонапорные башни по улице Мирной на 50 кубометров каждая. Это помогло значительно улучшить качество водоснабжения более 6,7 тысячи жителей поселка. Проведен капремонт участка теплотрассы протяженностью 180 метров по улице 60 лет СССР. Благодаря этому существенно снизятся теплопотери на сетях.

Ранее введена в эксплуатацию новая система теплоснабжения детского сада «Лучик» в поселке Привольном Илекского района, построена теплогенераторная в селе Новопокровка Кувандыкского городского округа. В Сорочинском городском округе капитально отремонтировано более двух километров водопроводной сети.

Также в этом году начала работать новая региональная программа модернизации коммунальной инфраструктуры, рассчитанная на 2023-2027 годы. За первые два года ее реализации планируется реализовать еще 50 проектов в 25 территориях. Это реконструкция 220,6 км сетей по всему региону и ввод в эксплуатацию блочно-модульной котельной в п. Новосергиевка.

Согласно статье «В 2023 году в Оренбуржье построят 175 километров сетей для догазификации», (Интернет-ссылка <https://minstroyoren.orb.ru/presscenter/news/95787/>), в 2023 году Оренбургская область и ПАО «Газпром» подписали актуализированную программу развития газоснабжения и газификации региона на 2021-2025 годы. Она предусматривает техническое перевооружение и реконструкцию 17 газораспределительных станций. Это позволит подключить новых потребителей и обеспечит возможность увеличить объемы газопотребления действующих.

В рамках реализации программы догазификации в 2022 году в Оренбуржье бесплатно проведены газопроводы к границам земельных участков более 3 тысяч 600 домовладений в 455 населенных пунктах области. В рейтинге субъектов Оренбургская область заняла 1 место из 74 регионов. Работа в этом направлении активно продолжается и в текущем году для обеспечения комфортной жизни оренбуржцев. В 2023 году на территории области запланировано строительство порядка 175 километров газовых сетей для догазификации домовладений и социально значимых объектов, – отметил глава регионального минстроя Александр Полухин.

По поручению Президента России Владимира Владимировича Путина в программы догазификации теперь включаются не только домовладения, но и социальные объекты. Строительство новых сетей ускорит решение этих задач. На очередном заседании Правительства области утвержден перечень медицинских и образовательных организаций, подлежащих социальной газификации в 2023 году, – 37 фельдшерско-акушерских пунктов и амбулаторий, 8 образовательных учреждений. Все соцобъекты уже приняты в работу.

Согласно Проекту доклада «О состоянии конкуренции в Российской Федерации за 2016 год» Федеральной антимонопольной службы (Интернет-ссылка [http://fas.gov.ru/upload/aboutfas/Проект%20Доклада%20о%20состоянии%20конкуренции%20в%20Российской%20Федерации%20за%202016%20года%20\(версия%20от%202014.04.2017%20г.\).pdf](http://fas.gov.ru/upload/aboutfas/Проект%20Доклада%20о%20состоянии%20конкуренции%20в%20Российской%20Федерации%20за%202016%20года%20(версия%20от%202014.04.2017%20г.).pdf)), в целях модернизации сферы жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, повышения качества предоставляемых коммунальных услуг, привлечения инвестиций в указанную сферу, обеспечения эффективного использования имущества,

находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены особенности передачи прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в государственной или муниципальной собственности (далее – объекты ЖКХ).

С 08.05.2013 передача прав владения и (или) пользования объектами ЖКХ осуществляется по договорам аренды или по концессионным соглашениям.

Договоры аренды объектов ЖКХ заключаются по результатам конкурсов, проводимых в порядке, установленном антимонопольным законодательством с учетом особенностей, предусмотренных законодательством в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

В отношении объектов ЖКХ, дата ввода в эксплуатацию которых превышает 5 лет либо такая дата не может быть определена (далее – «старые» объекты ЖКХ), в обязательном порядке заключаются концессионные соглашения. Исключением является передача указанных объектов по договору аренды лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случаях, если указанные объекты ЖКХ являются частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, без проведения торгов.

Иное распоряжение объектами ЖКХ, в том числе предусматривающее передачу прав владения, пользования и распоряжения такими объектами, осуществляется в исключительных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) и законодательством Российской Федерации о приватизации (для объектов теплоснабжения) и частью 1 статьи 9 Закона о водоснабжении и водоотведении (для объектов водоснабжения).

По информации официального сайта www.torgi.gov.ru (Интернет-ссылка <https://torgi.gov.ru/statReports/statReport.html?bidKindId=6>), общее число лотов по торгам на право заключения концессионных соглашений, опубликованных с 01.01.2021 по 31.12.2021, составило 1281, из которых 1058 – в отношении объектов ЖКХ, в том числе:

- по группе объектов «Объекты по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии» – 70;

- по группе объектов «Системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты тепло-, газо- и энергоснабжения, переработки и утилизации (захоронения) бытовых отходов, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий, а также объекты социально-бытового назначения» – 355;

- по группе объектов «Системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем» – 633.

Таким образом, 82,6% (1058 из 1281) лотов по торгам на право заключения концессионных соглашений опубликованы в отношении объектов ЖКХ.

Детальная статистика по торгам «Государственно-частное партнерство (соглашения о ГЧП/МЧП, концессионные соглашения)» (дата публикации лотов: с 01.01.2021 по 31.12.2021)

<u>Объект концессионного соглашения</u>	<u>Опубликовано лотов</u>	<u>Завершено лотов</u>	<u>Среднее количество заявителей по лоту</u>
Аэродромы или здания и (или) сооружения, предназначенные для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, а также создаваемые и предназначенные для организации полетов гражданских воздушных судов авиационная инфраструктура и средства обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи	1	0	0
Объекты железнодорожного транспорта	1	0	0
Объекты здравоохранения, в том числе объекты, предназначенные для санаторно-курортного лечения	8	5	0
Объекты образования, культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социально-культурного назначения	114	89	0,1111
Объекты по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии	70	47	0,5
Системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты тепло-, газо- и энергоснабжения, переработки и утилизации (захоронения) бытовых отходов, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий, а также объекты социально-бытового назначения	355	246	0,2517
Системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем	633	408	0,2054
Автомобильные дороги или участки автомобильных дорог, мосты, защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, то есть объекты, используемые при капитальном ремонте, ремонте, содержании автомобильных дорог, элементы обустройства автомобильных дорог, объекты, предназначенные для взимания платы (в том числе пункты взимания платы), объекты дорожного сервиса	9	5	0,125
Гидротехнические сооружения, стационарные и (или) плавучие платформы, искусственные острова	3	3	0,3333
Имущественные комплексы, предназначенные для производства промышленной продукции и (или) осуществления иной деятельности в сфере промышленности	1	0	3
Иное имущество	22	13	0
Морские порты, речные порты (ранее было морские и речные порты), специализированные порты, объекты их инфраструктур, в том числе искусственные земельные участки, портовые гидротехнические сооружения, за исключением объектов инфраструктуры морского порта, которые могут находиться в федеральной собственности, не подлежат отчуждению в частную собственность	1	1	0
Объекты благоустройства территорий, в том числе для их освещения	2	2	0
Объекты здравоохранения, в том числе объекты, предназначенные для санаторно-курортного лечения и иной деятельности в сфере здравоохранения	3	2	0
Объекты образования, культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социального обслуживания	31	21	0,1154
Объекты по производству, передаче и распределению электрической энергии	3	2	1
Объекты, на которых осуществляются обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов	16	9	0,7
Программы для электронных вычислительных машин (программы для ЭВМ), базы данных, информационные системы (в том числе государственные информационные системы) и (или) сайты в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" или других информационно-телекоммуникационных сетях, в состав которых входят такие программы для ЭВМ и (или) базы данных, либо совокупность указанных объектов (далее - объекты информационных технологий), либо объекты информационных технологий и имущество, технологически связанное с одним	4	3	0
Транспорт общего пользования, за исключением метрополитена	4	3	0
Всего	1281	859	0,63

Что же касается рынка купли-продажи действующих сооружений коммунальных сетей, то в свободной продаже подобные социально значимые объекты практически не встречаются. Реализация указанных сооружений возможна, в частности, в рамках процедур банкротства / ликвидации юридических лиц, у которых они числятся на балансе. Как правило, сооружения инженерных коммуникаций реализуются вместе с обслуживаемыми этими сетями объектами недвижимости, нередко – по символическим ценам.

3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Согласно п. 6 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего (фактического) использования.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- физическая возможность – рассмотрение физически реальных способов использования;
- юридическая допустимость – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- финансовая обоснованность – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта;
- максимальная продуктивность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальную стоимость.

В отношении объекта оценки, с точки зрения критериев юридической допустимости и физической возможности, единственно возможным вариантом его использования является эксплуатация по прямому функциональному назначению. Этот вариант признан наиболее эффективным, поскольку удовлетворяет также критериям финансовой обоснованности и максимальной продуктивности.

4 Определение рыночной стоимости объекта оценки

4.1 Методология определения рыночной стоимости

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», 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.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время 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 представляет собой 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). Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки. При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обременяющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход представляет собой 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 представляет собой 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.

4.2 Затратный подход

Согласно п. 24 ФСО V, затратный подход представляет собой 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.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется воссоздание аналогичного по назначению и полезности объекта без чрезмерной задержки.

Согласно п. 24 ФСО №7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) 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;

б) 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;

в) 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);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

В соответствии с пунктом «Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка» раздела «1.2 Задание на оценку» настоящего Отчета, «поскольку земельный участок, занятый оцениваемым сооружением, не зарегистрирован и не сформирован, указанное сооружение подлежит оценке без учета прав на занимаемый им земельный участок».

Для оценки газопровода применялся метод определения затрат на воспроизводство на основе укрупненных нормативов цен строительства. В частности, использовался сборник НЦС 81-02-15-2023. «Сборник № 15. Наружные сети газоснабжения» (Приложение к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.03.2023 №184/пр).

Укрупненные нормативы представляют собой показатель потребности в денежных средствах, необходимых для прокладки наружных сетей газоснабжения. НЦС рассчитаны в ценах по состоянию на 01.01.2023 для базового района (Московская область).

В показателях учтена вся номенклатура затрат, которые предусматриваются действующими нормативными документами в сфере ценообразования для выполнения основных, вспомогательных и сопутствующих этапов работ для строительства наружных сетей инженерных коммуникаций в нормальных (стандартных) условиях, не осложненных внешними факторами.

Нормативы разработаны на основе ресурсно-технологических моделей, в основу которых положена проектно-сметная документация по объектам-представителям. Проектно-сметная документация объектов-представителей имеет положительное заключение государственной экспертизы и разработана в соответствии с действующими нормами проектирования.

Приведенные показатели предусматривают стоимость строительных материалов, затраты на оплату труда рабочих и эксплуатацию строительных машин (механизмов), накладные расходы и сметную прибыль, а также затраты на строительство временных титульных зданий и сооружений и дополнительные затраты на производство работ в зимнее время, затраты, связанные с получением заказчиком и проектной организацией исходных данных, технических условий на проектирование и проведение необходимых согласований по проектным решениям, расходы на страхование строительных рисков, затраты на проектно-изыскательские работы и экспертизу проекта, содержание службы заказчика строительства и строительный контроль, резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

Стоимость материалов учитывает все расходы (отпускные цены, наценки снабженческо-сбытовых организаций, расходы на тару, упаковку и реквизит, транспортные, погрузочно-разгрузочные работы и заготовительно-складские расходы), связанные с доставкой материалов, изделий, конструкций от баз (складов) организаций-подрядчиков или организаций-поставщиков до приобъектного склада строительства. Оплата труда рабочих – строителей и рабочих, управляющих строительными машинами, включает в себя все виды выплат и вознаграждений, входящих в фонд оплаты труда.

Аналоги различных участков оцениваемого сооружения подбирались в таблицах Сборника №15 НЦС 81-02-15-2023 в соответствии с материалом труб, условиями прокладки и диаметром труб. В частности, для оценки участка 5 сооружения использовалась таблица 15-02-001 «Наружные инженерные сети газоснабжения из полиэтиленовых труб, при укладке одиночных труб в траншею, разработка сухого грунта в отвал без креплений» (ячейки 15-02-001-01 (32 мм; 1 376 540 руб./км) и 15-02-001-04 (63 мм; 1 552 700 руб./км)). Поскольку диаметр труб участка 5 оцениваемого газопровода (40 мм) отличается от указанных в Сборнике, удельная стоимость воспроизводства (затраты на воспроизводство) 1 километра протяженности

участка 5 определялись посредством интерполяции:

$$1\,376\,540\text{р.} + (1\,552\,700\text{р.} - 1\,376\,540\text{р.}) / (63\text{ мм} - 32\text{ мм}) \times (40\text{ мм} - 32\text{ мм}) = 1\,422\,000,65\text{ руб./км.}$$

Аналогичным образом (посредством метода интерполяции) рассчитывались удельные затраты на воспроизводство участка 6 оцениваемого газопровода, но использовалась таблица 15-01-001 «Наружные инженерные сети газоснабжения из стальных изолированных труб, подземная прокладка, разработка сухого грунта в отвал, без креплений», (ячейки 15-01-001-19 и 15-01-001-22):

$$5\,583\,190\text{р.} + (7\,428\,660\text{р.} - 5\,583\,190\text{р.}) / (250\text{ мм} - 200\text{ мм}) \times (219\text{ мм} - 200\text{ мм}) = 6\,284\,468,60\text{ руб./км.}$$

Далее, согласно Технической части сборника №15 НЦС, к определенным согласно таблицам сборников единичным стоимостям сооружений для определения непосредственно затрат на воспроизводство (замещение) $Z_{в(з)}$ необходимо применить ряд поправок, отражающих территориальные различия, удорожание цен во времени и т.д. В таблице 4.2.1 приведен расчет единичных затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемых сооружений с учетом поправочных коэффициентов.

Таблица 4.2.1 – Определение единичных затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого сооружения ($Z_{в(з)}$ в расчете на измеритель)

№ п/п	Описание	Материал труб	Условия прокладки	D, мм	L, м	Источник информации	Стоимость в расчете на 1 км протяженности	$K_{пер.}^1$	$K_{рег.}^2$	Кудорож ³				$K_{ндс}^4$	$Z_{в(з)}$ в расчете на измеритель
										Обоснование	Индекс СМР за III квартал 2023 г.	Индекс СМР за I квартал 2023 г.	Поправка		
1.1	- участок 1	ПЭ	П	225	1206	Таблица 15-02-001 "Наружные инженерные сети газоснабжения из полиэтиленовых труб, при укладке одиночных труб в траншею, разработка сухого грунта в отвал, без креплений", ячейка 15-02-001-16	4 067 130,00р.	0,85	1,01	Внешние инженерные сети газоснабжения	5,35	5,24	1,0210	1,2	4 277 946,43р.
1.2	- участок 2	ПЭ	П	160	3085	Таблица 15-02-001 "Наружные инженерные сети газоснабжения из полиэтиленовых труб, при укладке одиночных труб в траншею, разработка сухого грунта в отвал, без креплений", ячейка 15-02-001-10	2 746 930,00р.	0,85	1,01	Внешние инженерные сети газоснабжения	5,35	5,24	1,0210	1,2	2 889 314,92р.
1.3	- участок 3	ПЭ	П	110	394	Таблица 15-02-001 "Наружные инженерные сети газоснабжения из полиэтиленовых труб, при укладке одиночных труб в траншею, разработка сухого грунта в отвал, без креплений", ячейка 15-02-001-07	1 993 870,00р.	0,85	1,01	Внешние инженерные сети газоснабжения	5,35	5,24	1,0210	1,2	2 097 220,66р.
1.4	- участок 4	ПЭ	П	63	2318	Таблица 15-02-001 "Наружные инженерные сети газоснабжения из полиэтиленовых труб, при укладке одиночных труб в траншею, разработка сухого грунта в отвал, без креплений", ячейка 15-02-001-04	1 552 700,00р.	0,85	1,01	Внешние инженерные сети газоснабжения	5,35	5,24	1,0210	1,2	1 633 182,96р.
1.5	- участок 5	ПЭ	П	40	29004	Таблица 15-02-001 "Наружные инженерные сети газоснабжения из полиэтиленовых труб, при укладке одиночных труб в траншею, разработка сухого грунта в отвал, без креплений", ячейки 15-02-001-01 и 15-02-001-04	1 422 000,65р.	0,85	1,01	Внешние инженерные сети газоснабжения	5,35	5,24	1,0210	1,2	1 495 708,92р.
1.6	- участок 6	сталь	П	219	2,6	Таблица 15-01-001 "Наружные инженерные сети газоснабжения из стальных изолированных труб, подземная прокладка, разработка сухого грунта в отвал, без креплений", ячейки 15-01-001-19 и 15-01-001-22	6 284 468,60р.	0,85	1,01	Внешние инженерные сети газоснабжения	5,35	5,24	1,0210	1,2	6 610 219,00р.

¹ $K_{пер.}$ – коэффициент перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен Оренбургской области (согласно таблице 10 Сборника №15 НЦС 81-02-15-2023).

² $K_{рег.1}$ – коэффициент, учитывающий климатические условия осуществления строительства (таблица 12 Сборника №15 НЦС 81-02-15-2023).

³ $K_{удорож}$ – коэффициент, определяющий удорожание строительно-монтажных работ во времени. Определен как частное от деления индекса изменения сметной стоимости по соответствующим видам строительства (приведены в столбце «Обоснование»), определяемому с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на III квартал 2023 года (индекс к территориальным единичным расценкам на 2001 год (ТЕР-2001)), на индекс к ТЕР-2001 по состоянию на I квартал 2023 года (т.к. показатели НЦС рассчитаны по состоянию на 01.01.2023).

⁴ $K_{ндс}$ – коэффициент, отражающий включение в затраты на воспроизводство (замещение) налога на добавленную стоимость (НДС, 20%).

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) газопровода приведен в таблице 4.2.2.

Таблица 4.2.2 – Определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки

№ п/п	Описание	З _{в(з)} в расчете на измеритель	Кол-во ед. изм. (км)	З _{в(з)}
1	Расширение системы газораспределения. Распределительные газопроводы среднего давления, назначение: сооружение, протяженность 36010 м., местоположение: Оренбургская область, Оренбургский р-н, сельсовет Ленинский, поселок Ленина, уч. №44; кадастровый номер: 56:21:1301003:123	-	36,0096	62 083 492р.
1.1	- участок 1	4 277 946,43р.	1,206	5 159 203р.
1.2	- участок 2	2 889 314,92р.	3,085	8 913 537р.
1.3	- участок 3	2 097 220,66р.	0,394	826 305р.
1.4	- участок 4	1 633 182,96р.	2,318	3 785 718р.
1.5	- участок 5	1 495 708,92р.	29,004	43 381 542р.
1.6	- участок 6	6 610 219,00р.	0,0026	17 187р.

Расчет накопленного износа объекта оценки производился методом разбиения. При этом были последовательно оценены три вида износа:

а) физический износ – уменьшение стоимости объекта в связи с утратой им заданных потребительских свойств;

б) функциональный износ – уменьшение стоимости объекта из-за несоответствия его параметров современным требованиям и стандартам;

в) экономический (внешний) износ – уменьшение стоимости объекта, возникающее в результате неблагоприятного изменения внешней среды.

Как указано в Задании на оценку, «в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки (последний представлен подземным сооружением, доступ оценщика к которому отсутствует), оценщик исходит из допущения, что на дату оценки данное имущество имело количественные и качественные характеристики, указанные в Задании на оценку и имеющейся документации, а также находилось в техническом состоянии, соответствующем своему хронологическому возрасту и нормальным условиям эксплуатации».

В этих условиях для определения физического износа газопровода использовался модифицированный метод сроков жизни, основанный на экспоненциальной модели износа оборудования («метод Мышанова А.И., Рослова В.Ю.», стр. 154-155 издания «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Л.А. Лейфера, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2019 году, далее по тексту именуется «Справочник»). Несмотря на то, что оцениваемое сооружение является объектом недвижимости, в техническом и технологическом плане оно более близко к оборудованию (поэтому применение данного Справочника обоснованно).

Указанный метод учитывает эффект снижения стоимости из-за старения. Основу его составляет установленная на основе статистических исследований общая закономерность снижения рыночной стоимости объектов в процессе эксплуатации, которая в безразмерных координатах имеет вид:

$$p_t = \exp \{-\alpha \times T_{\phi}/T_{cc}\},$$

где p_t – относительная величина остаточной стоимости объекта оценки ($p_t = 1 - i_t$, где i_t – величина физического износа);

T_{ϕ} – фактический срок службы (хронологический возраст) на дату оценки;

T_{cc} – срок службы, до которого в среднем доживает 80% объектов (80-процентный квантиль срока службы объектов данного типа).

Авторами этого метода на основе статистического материала показано, что $\alpha = 1,6$ – является фундаментальной константой, которая не зависит от конкретных особенностей машины и оборудования, а характеризует общую экономическую закономерность обесценивания машин и оборудования на конкурентном рынке. В соответствии с этим методом расчета относительная величина остаточной стоимости осуществляется по формуле:

$$p_t = \exp \{-1,6 \times T_{\phi}/T_{cc}\},$$

а физический износ соответственно по формуле:

$$i_t = 1 - \exp \{-1,6 \times T_{\phi}/T_{cc}\}.$$

Фактический срок службы для оцениваемого газопровода T_{ϕ} определялся равным его фактическому возрасту (дата постройки сооружения – 20.06.2011). Таким образом, оцениваемый газопровод на дату оценки (30.10.2023) имел фактический срок службы 12,4 лет.

Параметр T_{cc} в целях оценки был определен на основании информации, представленной в сети Интернет (<https://rudic.ru/page/sroki-ekspluatacii-gazoprovodov>), в т.ч. со ссылками на действующие документы, а также исходя из данных технической документации на аналогичные объекты (представленной в рамках проведенных ранее оценок сходных сооружений):

- для газопроводов из полиэтиленовых труб: $T_{cc} = 50$ лет;

- для газопроводов из стальных труб: $T_{cc} = 40$ лет.

Таким образом, для участков 1-5 (из полиэтиленовых труб) оцениваемого газопровода:

$$i_t = 1 - \exp \{-1,6 \times 12,4/50\} = 0,33 \text{ (33\%);}$$

для участка 6 (из стальных труб):

$$i_t = 1 - \exp \{-1,6 \times 12,4/40\} = 0,39 \text{ (39\%).}$$

При анализе соответствия объекта оценки современным требованиям и стандартам по конструктивным и технологическим решениям, другим функциональным характеристикам с точки зрения типичного собственника в месте оценки признаков функционального износа выявлено не было. Поэтому величина функционального износа принята равной 0%.

При анализе окружения оценщиком было выявлено негативное воздействие на стоимость оцениваемого сооружения внешних факторов. К ним, в частности, можно отнести экономическую ситуацию в районе расположения объекта оценки (Оренбургский район). Особенности экономической составляющей района расположения довольно наглядно отображает соотношение доходности, выраженной через средний уровень заработных плат, по конкретному населенному пункту ($ЗП_{\text{район}}$) к аналогичному параметру по РФ в целом ($ЗП_{\text{РФ}}$). Таким образом, формула расчета внешнего износа $I_{\text{вн}}$ принимает следующий вид:

$$I_{\text{вн}} = 1 - (ЗП_{\text{город}} / ЗП_{\text{РФ}}).$$

Таблица 4.2.3 – Данные для определения внешнего износа объекта оценки

Показатель	Значение (средние показатели за I полугодие 2023 год)	Ссылка на источник информации
$ЗП_{\text{район}}$ (Оренбургский район)	67 538,2 Р	https://om.orb.ru/documents/other/155587/ ; https://om.orb.ru/upload/uf/e8c/1kfdg0pfs50v11afa0ndjc4acpuw05hn/POKAZATELI-1-polugodie-2023-g-Orenburgskiy-rayon.doc
$ЗП_{\text{РФ}}$	70 058 Р	https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries ; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tab1-zpl_08-2023.xlsx

Таким образом, $I_{\text{вн}} = 1 - (67\,538,2 / 70\,058) \approx 0,04$ (4%).

Следовательно, рыночная стоимость каждого из участков оцениваемого газопровода рассчитывается следующим образом:

$$PC = З_{\text{в(з)}} \times (1 - I_{\Sigma}),$$

где $З_{\text{в(з)}}$ – затраты на воспроизводство (замещение), определенные в таблице 4.2.2;

I_{Σ} – совокупный износ объекта оценки, определяемый по формуле $I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{вн}})$, где $I_{\text{физ}}$, $I_{\text{вн}}$ – соответственно, величины физического и внешнего износа (в долях).

Расчеты сведены в таблицу 4.2.4.

Таблица 4.2.4 – Определение стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

№ п/п	Описание	$З_{\text{в(з)}}$	Физический износ, % ($I_{\text{физ}}$)	Внешний износ, % ($I_{\text{вн}}$)	Совокупный износ, % (I_{Σ})	Рыночная стоимость
1	Расширение системы газораспределения. Распределительные газопроводы среднего давления, назначение: сооружение, протяженность 36010 м., местоположение: Оренбургская область, Оренбургский р-н, сельсовет Ленинский, поселок Ленина, уч. №44; кадастровый номер: 56:21:1301003:123	62 083 492р.	-	-	-	39 918 707р.
1.1	- участок 1	5 159 203р.	33%	4%	35,7%	3 317 368р.
1.2	- участок 2	8 913 537р.	33%	4%	35,7%	5 731 404р.
1.3	- участок 3	826 305р.	33%	4%	35,7%	531 314р.
1.4	- участок 4	3 785 718р.	33%	4%	35,7%	2 434 217р.
1.5	- участок 5	43 381 542р.	33%	4%	35,7%	27 894 332р.
1.6	- участок 6	17 187р.	39%	4%	41,4%	10 072р.

4.3 Сравнительный подход

Согласно п. 4 ФСО V, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Согласно п. 5 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту

оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Согласно пп. 6-8 ФСО V, методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Методология сравнительного подхода предполагает, что рыночная стоимость объекта оценки определяется наиболее вероятной ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по количественным и качественным характеристикам объект. В процессе его осуществления должен быть получен ответ на вопрос: сколько бы стоили объекты, сопоставимые с оцениваемым, если бы они обладали характеристиками последнего и реализовывались при тех же условиях.

Однако, при рассмотрении возможности применения сравнительного подхода к оценке газопровода оценщик считает необходимым принять во внимание следующие существенные факты.

Как указано в разделе анализа рынка, в свободной продаже подобные объекты практически не встречаются. Реализация указанных сооружений возможна, в частности, в рамках процедур банкротства / ликвидации юридических лиц, у которых они числятся на балансе. Как правило, сооружения сетей инженерных коммуникаций реализуются вместе с обслуживаемыми этими сетями объектами недвижимости, нередко – по символическим ценам.

В связи с тем, что фактически рынок купли-продажи сооружений коммунальной инфраструктуры неразвит, провести анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости не представляется возможным. Ведь указанный рынок по исторически сложившейся традиции, по технологическим и экономическим причинам является естественно монополистическим.

Согласно п. 22 ФСО №7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений; в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Таким образом, в условиях отсутствия достаточного числа аналогов объекта оценки, по которым известны значения ценообразующих факторов, оценщик решил отказаться от применения сравнительного подхода к оценке объекта оценки.

4.4 Доходный подход

Согласно п. 11 ФСО V, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В соответствии с п. 12 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Согласно п. 23 ФСО №7, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

В соответствии с пп. «а» и «ж» п. 23 ФСО №7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов; при этом для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Однако по результатам рыночного анализа оценщиком не было зафиксировано предложений о сдаче в аренду аналогичных сооружений. Кроме того, применительно к оцениваемым сооружениям оцениваемому сооружению коммунальной инфраструктуры не представляется возможным установление каких-либо прогнозов относительно предполагаемых доходов, генерируемых им. Ведь данное сооружение носит вспомогательный характер, служат лишь для обеспечения населения и юридических лиц природным газом и не направлено на извлечение прибыли.

Далее, доходный подход не рекомендуется применять в условиях кризиса, так как подразумевается изначально, что прибыль будет поступать равномерно и постоянно в течение всего временного отрезка. А кризис экономики может нарушить данные платежи, повлияв тем самым на доход, приносимый объектом в будущем. Кроме того, существует ряд иных объективных факторов, затрудняющих реализацию доходного подхода к оценке объекта оценки:

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации или ставки дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки капитализации (дисконтирования);

- величину расходов в процессе эксплуатации сооружения точно определить не удастся (определение производится экспертным путем), т.к. Заказчик не может предоставить данные сведения в полном объеме, учитывая ретроспективный характер оценки;

- большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

Таким образом, все возможные заключения о наиболее вероятном доходе, генерируемом оцениваемой недвижимостью, будут, по мнению оценщика, носить необоснованный и интуитивный характер, предполагать наличие значительных ограничений и допущений, негативно влияющих на точность и надежность его результатов. А применение любого подхода к оценке оправдано лишь в том случае, когда оно будет способствовать получению достоверной величины стоимости объекта оценки. Вследствие этого решено было отказаться от его применения к оценке объекта оценки.

5 Согласование полученных результатов

Отчет об оценке представляет пользователю услуг возможность взглянуть на оцениваемый объект с различных сторон. Затратный подход отражает мнение продавца оцениваемого объекта, т.е. определяет те затраты, которые понес настоящий собственник по его созданию, и ниже которых при нормальных условиях функционирования рынка он не согласится продавать данный объект. Доходный подход, напротив, отражает точку зрения покупателя, и количественно выражает ту прибыль, которую планируется получить в будущем от функционирования объекта с учетом риска и неопределенности. Сравнительный же подход как бы уравнивает мнение продавца и покупателя и позволяет судить о стоимости оцениваемого объекта с точки зрения соотношения спроса и предложения на аналогичные товары в месте оценки. В идеале, при условиях эффективного уравновешенного рынка (спрос равен предложению), результаты реализации всех трех подходов должны быть равны. Но такие условия практически недостижимы. Под влиянием различных факторов спрос и предложение находятся на разных уровнях, мнения покупателей и продавцов кардинально отличаются, поэтому отличаются и результаты реализации различных подходов.

Пользователю услуг по оценке необходимо знать не какой-то широкий диапазон, в котором может находиться искомая величина стоимости, а конкретную усредненную и наиболее вероятную стоимость. Эта задача решается через процедуру согласования результатов, полученных различными подходами к оценке, и выведения итоговой величины стоимости.

Для оценки объекта оценки был использован только один подход – затратный, вследствие чего итоговая величина рыночной стоимости принята равной полученной по результатам соответствующего подхода.

Кроме того, при выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать и предполагаемую точность оценки. Основываясь на результатах анализа процедур оценки, разумным будет являться, по мнению оценщика, округление стоимости объекта оценки с точностью до десяти тысяч рублей.

Согласование результатов оценки приведено в таблице 5.1.

Таблица 5.1 – Выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Результаты оценки затратным подходом, рублей	Рыночная стоимость, рублей
1	Расширение системы газораспределения. Распределительные газопроводы среднего давления, назначение: сооружение, протяженность 36010 м., местоположение: Оренбургская область, Оренбургский р-н, сельсовет Ленинский, поселок Ленина, уч. №44; кадастровый номер: 56:21:1301003:123	39 918 707	39 920 000

Необходимо отметить, что рассчитанная стоимость не облагается НДС в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ.

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

На основании проведенных расчетов было установлено, что рыночная стоимость объекта недвижимости «Расширение системы газораспределения. Распределительные газопроводы среднего давления, назначение: сооружение, протяженность 36010 м., местоположение: Оренбургская область, Оренбургский р-н, сельсовет Ленинский, поселок Ленина, уч. №44; кадастровый номер: 56:21:1301003:123», находящегося в муниципальной собственности и принадлежащего на праве хозяйственного ведения МП «Благострой» (ОГРН 1075658000110), по состоянию на 30 октября 2023 года с учетом округления составляла:

39 920 000 рублей

(Тридцать девять миллионов девятьсот двадцать тысяч рублей).

Оценщик



Файзуллина В.А.

01 ноября 2023 г.

Список использованных источников

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (ФСО I)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №1).
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №2).
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №3).
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №4).
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №5).
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Приложение №6).
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611) (с учетом положений приложения №7 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200).
10. Стандарт 1 «Общие положения», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 3/2013 от 25.01.2013); изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» (протокол №12/2019 от 11.03.2019).
11. Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015); изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации (протокол №12/2019 от 11.03.2019).
12. Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015); изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации (протокол №12/2019 от 11.03.2019).
13. Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015); изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации (протокол №12/2019 от 11.03.2019).
14. Стандарт 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2014 от 28.10.2014); изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации (протокол №12/2019 от 11.03.2019).
15. Практика оценки стоимости машин и оборудования: Учебник / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; Под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 272 с.: ил.
16. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. – М.: Интерреклам, 2003. – 488 с.
17. Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2019. – 320 с.
18. Периодическая печать за 2018-2023 гг.
19. Материалы сети Интернет.

Приложения

МП «Благострой» МО Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области		Форма по ОКУД	Код
организация		по ОКПО	0317001
структурное подразделение		Вид деятельности	
Основание для проведения инвентаризации:	приказ	номер	1
	ненужное зачеркнуть	дата	14.08.2023 г.
		Дата начала инвентаризации	18.10.2023 г.
		Дата окончания инвентаризации	
		Вид операции	

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств (дополнительная)**

Номер документа	Дата составления
1	18.10.2023 г.

Основные средства Распределительные газопроводы среднего давления жилого массива «Заречье» в п.им.Ленина Оренбургского района

находящиеся Хозяйственное ведение

Местонахождение в собственности организации, на ответственном хранении, в т. ч. арендованные

Арендодатель* жилой массив «Заречье» в п.им.Ленина Оренбургского района

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.
Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

(ответственный хранитель)		
должность	подпись	расшифровка подписи
должность	подпись	расшифровка подписи

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1.	Распределительные газопроводы среднего давления жилого массива «Заречье» в п.им.Ленина Оренбургского района (наружный ПЭ газопровод Д255мм – 1206,0м, Д160мм – 3085,0м, Д110мм – 394,0м, Д63мм – 2318,0м, Д40мм – 29004,0м, подземный стальной газопровод Д219мм – 2,6 м)				2011	-			1	1	-	-
									1	1	-	-

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров один

б) общее количество единиц фактически один

в) на сумму фактически прописью

руб. коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий (должность)	Юзе И.А. (фамилия, имя, отчество)
Члены комиссии:	представитель к/у (должность)	(фамилия, имя, отчество)
	представитель к/у (должность)	(фамилия, имя, отчество)
	(должность)	(фамилия, имя, отчество)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 1, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем).

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

(ДОЛЖНОСТЬ)

(фамилия, имя, отчество)

ДОЛЖНОСТЬ

ПОДПИСЬ

расшифровка подписи

« _____ » _____ Г.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Оренбургской области
полное наименование органа регистрации прав

№ КУВИ-001/2023-152197887

На основании запроса от 03.07.2023, поступившего на рассмотрение 03.07.2023, сообщаем, что правообладателем Муниципальное предприятие "Блатогорье" МО Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области: ИНН: 5638050393; ОГРН: 1075638000110, в период с 01.01.2019 по 03.07.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

I	1.1	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	56:21:1301003:123
		Назначение объекта недвижимости:	сооружение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Оренбургская область, Оренбургский р-н, сельсовет Ленинский, поселок Ленина, уч. №44
1.2		Площадь:	Протяженность 36010 м.
		вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	03.09.2012
		номер государственной регистрации:	56-56-01/218/2012-311
		основание государственной регистрации:	Постановление № 286-п, выдан 21.08.2012, Администрация муниципального образования Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области
1.3		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	56:21:1301003:123-56/218/2022-6
	1.3.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
1.3.4		номер государственной регистрации:	56:21:1301003:123-56/218/2022-5
	1.3.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	56:21:1301003:123-56/218/2022-4
	1.3.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	56:21:1301003:123-56/218/2022-3

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 304E974B3CAAE1670A357A0B6A78 Владимир ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2025 по 10.08.2025	



МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ И ЭКОЛОГИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПО ЭКОЛОГИЧЕСКОМУ, ТЕХНОЛОГИЧЕСКОМУ И АТОМНОМУ НАДЗОРУ
ПРИУРАЛЬСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО ЭКОЛОГИЧЕСКОМУ, ТЕХНОЛОГИЧЕСКОМУ И АТОМНОМУ НАДЗОРУ
460024, г. Оренбург, пр. Дзержинского, 2 тел. факс: (3532) 73-26-00

Акт проверки № 20-2052-рпо-1776

г. Оренбург

«30» сентября 2011 г. 15 ч.00мин.

«30» сентября 2011 г. по адресу: Оренбургский район, п. им. Ленина, жилой массив «Заречье».

На основании Распоряжения заместителя руководителя Приуральского управления Ростехнадзора Лямко П.И. № 2052-рпо от «16» сентября 2011 г., письма-заявки исх.№ 4/11-от 06.09.2011г. Открытого акционерного общества «Оренбургоблгаз» трест «Оренбургцентр-сервисгаз» была проведена внеплановая выездная проверка законной проверки расширением системы газораспределения. Распределительные газопроводы среднего давления жилого массива «Заречье» в п.им. Ленина Оренбургского района.

Продолжительность проверки с «20» сентября 2011г. по «30» сентября 2011г.

Акт составлен: Приуральским управлением Ростехнадзора.

С копией распоряжения Ростехнадзора от «30» сентября 2011г. проверки ознакомлены:

Генеральный директор ЗАО «Свой дом»  «30» сентября 2011г. Н. П. Пак

Дата и номер решения Ростехнадзора (подпись заместителя) о согласовании проведения проверки: не требуется.

Лица, проводившие проверку:

- главный государственный инспектор Оренбургского территориального отдела Приуральского управления Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору – Найденков Александр Михайлович;

При проведении проверки присутствовали представители:

Представитель строительно-монтажной организации – Заместитель управляющего трестом ОАО «Оренбургоблгаз» трест «Оренбургцентрсервисгаз» Иванов Ю.Н.

Представитель эксплуатационной организации – Главный инженер треста ОАО «Оренбургоблгаз» трест «Оренбургцентрсервисгаз» Овчаренко А.И.

В ходе проведения проверки установлено:

1. Завителем Генеральным директором ЗАО «Свой дом» (наименование организации) предъявлен к приписке законченный расширением системы газораспределения. Распределительные газопроводы среднего давления жилого массива «Заречье» в п.им. Ленина Оренбургского района (шарунный ПГ газопровод Д1225мм – 1206.0м, Д160мм-3085.0м, Д110мм.-394.0м, Д63мм-2318.0м, Д40мм-2900.0м., подземный стальной газопровод Д1219мм – 2.6м. для проведения комплексного опробования.

2. Проект № 329-1-0-ГСН разработан ОАО «Оренбургоблгаз» ОКПСТ (наименование организации)

3. Строительство системы газораспределения объекта осуществилось в сроки: начало работ июнь 2010г., окончание работ июль 2011г. (месяц год)

4. Документация на законченный расширением системы газораспределения. Распределительные газопроводы среднего давления жилого массива «Заречье» объект предъявлена в

проекту, проведена, при необходимости, дополнительные испытания (кроме зафиксированных в исполнительной документации)

(визы испытаний)

Решение приемочной комиссии:

1. Строительно-монтажные работы выполнены в полном объеме в соответствии с проектом и требованиями СНиП 42-01-2002.

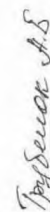
2. Предъявленный к приписке объект считать принятым заказчиком с прилагаемой исполнительно – технической документацией с «30» сентября 2011г.

ОБЪЕКТ ПРИНЯТ

Председатель комиссии  Н.П.Пак (подпись)

Место печати

Представитель проектной организации

 Т. А. С. (подпись)

Представитель эксплуатационной организации

 А. И. Овчаренко (подпись)

Представитель Приуральского управления Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору

 А. И. Овчаренко (подпись)

ОБЪЕКТ СДАН

Представитель генерального подрядчика  А. В. Кадушкин (подпись)

Кадушкин А.В. – нач. РСВГ тр. «ОКПСТ» (фамилия, имя, отчество, должность, подпись)

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПАСПОРТ ПОДЗЕМНОГО (НАДЗЕМНОГО, НАЗЕМНОГО) ГАЗОПРОВОДА, ГАЗОВОГО ВВОДА

Построен РСВГ тр. «ОИ(СГ)» (наименование строительной-монтажной организации)

№6329-1-0-ГЧН

(номер проекта)

по адресу : Жилой массив «Заречье» в п. им. Ленина Оренбургского района.

(ворота, улица, привязка начального и конечного пунктов)

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ГАЗОПРОВОДА (ГАЗОВОГО ВВОДА)

Указываются длина (для ввода – подземного, наземного или надземного участка), диаметр, рабочее давление газопровода, материал труб, тип изоляционного покрытия линейной части и сварных стыков (для стальных подземных газопроводов и газовых вводов), число установленных запорных устройств и других сооружений.

Рабочее давление ктс/см ²	Протяженность м	Диаметр (мм)		Тип изоляции	На газопроводе вводе установлено	
		Подземн	Надземн		краны КШ	КИП ИС
3,0	1206,0 3085,0 394,0 2318,0 29004,0	Де 225 Де 160 Де 110 Де 63 Де 40		ПЭ	Д225- 3шт Д160- 4шт Д110- 3шт Д63- 2шт Д40- 5шт	К.Т. под ковер- 2 комплекта (скалка 315х63- 2шт, муфта Д63- 2шт, труба Д63- 6,45м, лс пог-ст 63х57-2шт, труба Д57 L=40,8-2шт.) ковер- 8шт. футляр Д315-2шт L=13,0м
	2,6	Д 219		Весьма усиленная ПОЛИЛЕН 40-ЛИ-45 в 3 слоя с оберткой ПОЛИЛЕН- ОБ 40-ОБ-63		Сигнальная лента- 37000,0м
	36009,6					

2. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛАГАЕМЫХ СЕРТИФИКАТОВ, ТЕХНИЧЕСКИХ ПАСПОРТОВ (или их копий) И ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ КАЧЕСТВО МАТЕРИАЛОВ И ОБОРУДОВАНИЯ

№ ПП.	Наименование материалов	№ сертификата	Марка, тип	ГОСТ, ТУ	Размер	Завод изготовитель	Дата изготовления
1.	Труба (футляры)	136	ПЭ80 ГАЗ SDR11	Р 50838-95	315х28,6	ООО «ПОЛИМЕР»	18.10.09г.
2.	Труба	21/10	ПЭ80 ГАЗ SDR11	Р 50838-95	225х20,5	ООО «ПОЛИМЕР»	28.06.10г.
3.	Труба	35/10	ПЭ80 ГАЗ SDR11	Р 50838-95	160х14,6	ООО «ПОЛИМЕР»	28.06.10г.
4.	Труба	49/10	ПЭ80 ГАЗ SDR11	Р 50838-95	160х14,6	ООО «ПОЛИМЕР»	19.07.10г.
5.	Труба	42/10	ПЭ80 ГАЗ SDR11	Р 50838-95	110х10,0	ООО «ПОЛИМЕР»	09.07.10г.
6.	Труба	38/10	ПЭ80 ГАЗ SDR11	Р 50838-95	63х5,8	ООО «ПОЛИМЕР»	09.07.10г.
7.	Труба	39/10	ПЭ80 ГАЗ SDR11	Р 50838-95	40х3,7	ООО «ПОЛИМЕР»	Июль 2010г.
8.	Труба	40/10	ПЭ80 ГАЗ SDR11	Р 50838-95	40х3,7	ООО «ПОЛИМЕР»	Июль 2010г.
9.	Труба	41/10	ПЭ80 ГАЗ SDR11	Р 50838-95	40х3,7	ООО «ПОЛИМЕР»	Июль 2010г.
10.	Труба	47/10	ПЭ80 ГАЗ SDR11	Р 50838-95	40х3,7	ООО «ПОЛИМЕР»	19.07.10г.

объеме, предусмотренном СНиП 42-01 и СП 42-101 и «Правилами безопасности систем газораспределения и газопотребления» Ростехнадзора.

5. Объект укомплектован аттестованным обслуживающим персоналом, на рабочих местах вывешены утвержденные инструкции по эксплуатации.

6. Комплексное опробование будет производить ОАО «Оренбурггаз» трест «Оренбурггазцентр» с « 10 » октября 2011г. по « 10 » апреля 2012г.

Представлена на расширение системы газораспределения. Распределительные газопроводы среднего давления жилого массива «Заречье» рассмотрены, произведен внешний осмотр системы газораспределения, определено соответствие выполненных строительных монтажных работ проекту, проведены (при необходимости) дополнительные испытания (кроме зафиксированных в исполнительной документации)

(или испытания)

Решение:

1. Работы по расширению системы газораспределения. Распределительные газопроводы среднего давления жилого массива «Заречье» в п.им.Ленина Оренбургского района выполнены в полном объеме в соответствии с проектом и требованиями законодательных, нормативных технических документов. СНиП 42-01-2002 и СП 42-101-2003.

2. На указанном в настоящем акте объекте с « 10 » октября 2011г. может быть начато комплексное опробование.

3. Настоящий акт считать основанием для разрешения пуска газа для проведения комплексного опробования.

4. Заказчику до окончания комплексного опробования необходимо получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, оформить право собственности на объект, зарегистрировать его в реестре опасных производственных объектов и получить лицензию на эксплуатацию взрывопожароопасных производственных объектов.

5. По окончании комплексного опробования объект предъявить для приемки в эксплуатацию.

Подпись лица, проводившего проверку:

Главный государственный инспектор
Оренбургского территориального отдела
Приуральского управления Федеральной
службы по экологическому, технологическому
и атомному надзору

Заявитель:

Генеральный директор ЗАО «СВАО»
М.М.Найденков

Представители:

Строительно-монтажной организации:
Заместитель управляющего трестом
ОАО «Оренбурггаз» трест
«Оренбурггазцентр»

Эксплуатационной организации:

Главный инженер треста
ОАО «Оренбурггаз» треста «Оренбурггазцентр»
А.И. Овчаренко

4. ПРОВЕРКА ГЛУБИНЫ ЗАЛОЖЕНИЯ ПОДЗЕМНОГО ГАЗОПРОВОДА, УКЛОНОВ, ПОСТЕЛИ, УСТРОЙСТВА ФУТЛЯРОВ, КОЛОДШЕВ, КОВЕРОВ

Установлено, что глубина заложения газопровода от поверхности земли до верха трубы на всем протяжении, уклоны газопровода, постель под трубами, а также устройство футляров, колодцев, коверов соответствует проекту.

Производитель работ Ст. мастер РСВГ тр. «ОЦСТ» (должность, подпись, инициалы, фамилия) А.А. Бородин

Представитель

эксплуатационной организации

Заместитель начальника ОКС тр. «ОЦСТ» И.В. Пикалов

Инженер ОКС тр. «ОЦСТ» (должность, подпись, инициалы, фамилия) Н.Я. Советов

5. ПРОВЕРКА КАЧЕСТВА ЗАЩИТНОГО ПОКРЫТИЯ ГАЗОПРОВОДА (ГАЗОВОГО ВВОДА)

1. Перед укладкой труб в траншею проверено защитное покрытие стальных труб и сварных стыков: на отсутствие механических повреждений и трещин – внешним осмотром; толщина – замером по ГОСТ 9.602* 1,98 мм МТ-33Н-№30510; адгезия к стали – по ГОСТ 9.602*, сплошность – дефектоскопом Крона ГРМ-№545.

2. Защитное покрытие стыков, изолированных в траншее, проверено внешним осмотром на отсутствие механических повреждений и трещин, по ГОСТ 9.602* (толщина, адгезия к стали, сплошность).

3. Проверка на отсутствие электрического контакта между металлом трубы и грунтом произведена после полной засыпки траншеи « » июня 2011 г.

Если траншея была засыпана при глубине промерзания грунта более 10 см., то строительство – монтажная организация должна выполнять проверку после оттаивания грунта, о чем должна быть сделана запись в акте о приемке законченного строительством объекта системы газоснабжения.

При проверке качества защитного покрытия дефекты не обнаружены

Начальник лаборатории (должность, подпись, инициалы, фамилия) В.С. Чмышенко

Представитель эксплуатационной организации (должность, подпись, инициалы, фамилия) В.И. Беззубов
Нач. сл. ЭХЗ КИПиА. И.И.З.

6. ПРОДУВКА ГАЗОПРОВОДА-ИСПЫТАНИЕ ЕГО НА ГЕРМЕТИЧНОСТЬ

1. «13 » июня 2011 г. перед испытанием на герметичность произведена продувка газопровода воздухом.

3. «20 » июня 2011 г. засыпанный до проектных отметок газопровод с установленной на нем арматурой и ответвлениями к объектам до отключающих запорных устройств (или подземная часть газового ввода) испытан на герметичность в течение 24 ч. давлением 0,6 МПа.

До начала испытания подземный (наземный) газопровод находился под давлением воздуха в течение 24 ч. для выравнивания температуры воздуха в газопроводе с температурой грунта.

Замеры давления производились манометром (дифманометром) по ГОСТ 2405 – 80, класса 0,6

Согласно данным вышерассмотренных замеров давления подземный газопровод испытание на герметичность выдержал, утечки и дефекты в доступных для проверки местах не обнаружены.

11.	Труба	822	C720	10705-80	219x6,0	ОАО «Амурская труба»	03.02.10г.
12.	Труба (для К.Т.)	3053	C710	10705-80	57x3,5	ОАО «Амурская труба»	01.07.11г.
13.	Тройник	4/1	C720	17376-01	325x4,0-219x7,0	Предприятие «РУНАКО»	20.01.10г.
14.	Переход	12/3	C7-20	17378-2001	325x8-219x7	Предприятие «РУНАКО»	28.02.10г.
15.	Отвод 90°	1294	C720	17378-01	219x5,0	ОАО «МЭМЗ-ВММ»	16.11.09г.
16.	Тройник редукция спигот	DIN EN 10204-3.1 Ямайка 808503	ПЗ 100 SDR11	Артикул 25.20.01.103 T Red	225x160	«Banninger Kunststoff-Produkte GmbH»	08.05.08г.
17.	Тройник редукция спигот	DIN EN 10204-3.1 Ямайка 808503	ПЗ 100 SDR11	Арт. 25.20.01.103 T Red	160x110	«Banninger Kunststoff-Produkte GmbH»	07.07.08г.
18.	Тройник равнопроходной	6644	ПЗ 80 SDR11	СТО 73011750-002-2009	225	ООО «Климовский трубный завод»	30.11.09г.
19.	Тройник равнопроходной	711	ПЗ 80 SDR11	2248-006-59353492-2006	160	ООО «Климовский трубный завод»	16.11.08г.
20.	Тройник равнопроходной	1264	ПЗ 80 SDR11	2248-006-59353492-2006 с изм.№1	63	ООО «Климовский трубный завод»	13.06.08г.
21.	Тройник спигот	TCL40-1009-1	SDR11	Кол 18TEL127602	40	Innoce /PE Industries	12.03.09г.
22.	Муфта з.с.	1002801	ПЗ 100 SDR11	Арт. №612674-70	225	«FRIATEC AG Division Technische Kunststoffe»	15.02.10г.
23.	Муфта з.с.	1002897	ПЗ 100 SDR11	Арт. №612691-10	160	«FRIATEC AG Division Technische Kunststoffe»	16.02.10г.
24.	Муфта з.с.	10 02799	ПЗ 100 SDR11	Арт. №612688-10	110	«FRIATEC AG Division Technische Kunststoffe»	15.02.10г.
25.	Муфта з.с.	M63-0110-1	SDR11	Кол 18MAN00063NM	63	Innoce /PE Industries	12.01.10г.
26.	Муфта з.с.	QC-W00676	SDR11	Кол EMEB40	40	Elofti GECO SYSTEM S.p.A	05.2009г.
27.	Заглушка	QC-V01452	ПЗ80 SDR11	Кол ESCALE063	63	Elofti GECO SYSTEM S.p.A	07.2010г.
28.	Заглушка	DIN EN 10204-3.1 Ямайка 911104	ПЗ 100 SDR11	Арт. 25.96.01.103 Ka	40	«Banninger Kunststoff-Produkte GmbH»	26.10.09г.
29.	Седловидное ответвление	QC-W00926	SDR11	Кол EPRES22563	225x63	Elofti GECO SYSTEM S.p.A	06.2009г.
30.	Седловидное ответвление	MVT225 40-1907-1	SDR11	Кол 18MVT180040	225x40	Innoce /PE Industries	17.05.09г.
31.	Седловидное ответвление	QC-W00422	SDR11	Кол EPRES16063	160x63	Elofti GECO SYSTEM S.p.A	09.2010г.
32.	Седловидное ответвление (для К.Т.)	QC-Y00575	SDR11	Кол ECOL31563	315x63	Elofti GECO SYSTEM S.p.A	02.2011г.
33.	Седловидное ответвление	09 12543	SDR11	Арт. №612624-10	110x63	«FRIATEC AG Division Technische Kunststoffe»	13.11.09г.
34.	Седловидное ответвление	QC-Y01832	SDR11	Кол EPRES11040	110x40	Elofti GECO SYSTEM S.p.A	10.2008г.
35.	Седловидное ответвление	QC-Y01457	SDR11	Кол EPRES06340	63x40	Elofti GECO SYSTEM S.p.A	06.2008г.
36.	Переход	3111	ПЗ80 SDR11	СТО73011750-002-2009	225x160	ООО «Климовский трубный завод»	18.09.09г.
37.	Переход	3010	ПЗ80 SDR11	СТО73011750-002-2009	160x110	ООО «Климовский трубный завод»	14.06.09г.
38.	Переход	3019	ПЗ80 SDR11	СТО73011750-002-2009	110x63	ООО «Климовский трубный завод»	14.06.09г.
39.	Переход редукция	DIN EN 10204-3.1 Ямайка 911104	ПЗ100 SDR11	Арт. 25.91.03.103 Red-1	63x40	«Banninger Kunststoff-Produkte GmbH»	26.10.09г.
40.	Отвод 90 з.с.	54	ПЗ 80 SDR11	2248-006-59353492-2006	225	ООО «Климовский трубный завод»	Январь 2008г.
41.	Отвод 90 з.с.	4910	ПЗ 80 SDR11	СТО73011750-002-2009	160	ООО «Климовский трубный завод»	07.09.09г.

« - » - 2011 г. произведено испытание надземного газопровода (надземной части газового ввода) на герметичность давлением - МПа с выдержкой в течение - ч, последующим внешним осмотром и проверкой всех сварных, резьбовых и фланцевых соединений. Утечки и дефекты не обнаружены. Надземный газопровод (надземная часть газового ввода) испытание на герметичность выдержал.

Производитель работ ст. мастер РСВГ тр. «ОПСГ» (должность, подпись, инициалы, фамилия) А.А.Бородин

Представитель эксплуатационной организации (должность, подпись, инициалы, фамилия) Н.С.Агапкин

Начальник Северной КЭС тр. «ОПСГ» (должность, подпись, инициалы, фамилия) И.В.Пикалов

Заместитель начальника ОКС тр. «ОПСГ» (должность, подпись, инициалы, фамилия) Н.Я.Советов

Инженер ОКС тр. «ОПСГ» (должность, подпись, инициалы, фамилия)

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Газопровод (газовый ввод) построен в соответствии с проектом, разработанным

ОАО «Оренбурггаз» тр. «ОПСГ» ОКПСГ
(наименование проектной организации, дата выпуска проекта)

с учетом согласованных изменений, внесенных в рабочие чертежи № 329-1-0-ГСН

Строительство начато « » июня 2010г.

Строительство закончено « » июня 2011г.

Заместитель управляющего тр. «ОПСГ» (подпись, инициалы, фамилия) Ю.В.Иванов

Представитель

эксплуатационной организации

Начальник Северной КЭС тр. «ОПСГ» (подпись, инициалы, фамилия) Н.С.Агапкин

Заместитель начальника ОКС тр. «ОПСГ» (подпись, инициалы, фамилия) И.В.Пикалов

Инженер ОКС тр. «ОПСГ» (должность, подпись, инициалы, фамилия) Н.Я.Советов

42.	Отвод 90 з.с.	4813	ПЗ 80 SDR11	2248-006-59355492-2006 с изм.№1	110	ООО «Климовский трубный завод»	01.12.08г.
43.	Сигнальная лента	12/04-09	ТУ 2245-002-21696750-02		200x50	ЦЕНТРЕХФОРМ	02.06.09г.
44.	Неразъемное соединение ПЭТ-СТАЛЬ	Партия №109	РЕ80 SDR11	2248-004-44898120-2003	225x20 5-219x6 0	ООО «Сампогаз»	Июнь 2009г.
45.	Неразъемное соединение ПЭТ-СТАЛЬ (для К.Г.)	Партия №210	РЕ80 SDR11	2248-004-44898120-2003	63x5 8-57x3 5	ООО «Сампогаз»	Сентябрь 2010г.
46.	Электроды	4201000 -56	LB-52U	АWS A5.1 E7016	3.2	KOBELCO	18.02.10г.
47.	Праймер НК-50	T-8/3		5775-001-01297858-95 изм. №1/5		ООО «НОВАТЭК-ПОЛИМЕР»	15.07.10г.
48.	ПОЛИЭН 40-П-45	B-8/2		2245-003-01297859-99	0.45	ООО «НОВАТЭК-ПОЛИМЕР»	28.05.10г.
49.	Обертка литая полистироловая ПОЛИЭН-ОБ 40-ОБ-63.	B-4/27		2245-004-01297858-99 изм. №1	0.63	ООО «НОВАТЭК-ПОЛИМЕР»	10.02.10г.
50.	Кран	3.1 EN 10204 партия №X 07	PE100 SDR11	Кол.1340459FFO	40	«FLOWSERVE POLYVALVES SAS»	27.11.07г.
51.	Кран	3.1 EN 10204 партия 040900	PE100 SDR11	EN 1555/4	110	«FRIATEC AG Division Technische Kunststoffe»	05.02
52.	Кран	3.1 EN 10204 партия 111000	PE100 SDR11	EN 1555/4	160	«FRIATEC AG Division Technische Kunststoffe»	05.05.10г.
53.	Кран	3.1 EN 10204 партия 111000	PE100 SDR11	EN 1555/4	225	«FRIATEC AG Division Technische Kunststoffe»	01.04.10г.
54.	Кран	3.1 EN 10204 партия 211000	PE100 SDR11	EN 1555/4	63	«FRIATEC AG Division Technische Kunststoffe»	08.06.10г.
55.	Ковер		Ковер чугунный	1412-85		ООО «Сантулский детский завод»	
56.	Медный провод		АПВЗ	6323-79	3	ОАО «Электроснаб» Ковчугинский з-д	

3. ДАННЫЕ О СВАРКЕ СТЫКОВ ГАЗОПРОВОДА

Фамилия, имя, отчество сварщика	Вид сварки	Номер (клеймо) сварщика	Сварено стыков		Дата проведения сварочных работ
			Диаметр труб, мм	Число, шт	
Шагалеев Р.Г.	РД	«1»	Д 325	3	июнь 2011г
Шагалеев Р.Г.	РД	«1»	Д 219	9	
Серов К.В.	НИ	«0»	Д 225	92	июнь 2010г - июнь 2011г
Шагалеев Р.Г.	ЗН	«1»	Д 225	32	
Серов К.В.	НИ	«0»	Д 160	246	
Шагалеев Р.Г.	ЗН	«1»	Д 160	40	
Шагалеев Р.Г.	ЗН	«1»	Д 110	33	
Шагалеев Р.Г.	ЗН	«1»	Д 63	104	
Шагалеев Р.Г.	ЗН	«1»	Д 40	281	

Ст. мастер РСВГ тр. «Оренбурггаз»

А.А.Бородин

(должность, подпись, инициалы, фамилия)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Сооружение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	56:21:1301003:123
Дата присвоения кадастрового номера	26.12.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Оренбургская область, Оренбургский р-н, сельсовет Ленинский, поселок Ленина, уч. №44
Протяженность, м	36010
Год ввода в эксплуатацию	2011

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	48683722.18
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	28.12.2021

Ранее присвоенные номера

Условный номер	56-56-01/023/2012-320
Инвентарный номер	52-234.002-000793640

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Хозяйственное ведение
	№ 56-56-01/218/2012-311 от 03.09.2012
	Собственность
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 56-56-01/171/2012-052 от 27.06.2012
	№ 56-56-01/264/2013-403 от 27.08.2013
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	№ 56-56/001-56/001/305/2015-915/1 от 10.08.2015
	Аренда
	№ 56-56-01/264/2013-403 от 27.08.2013

ОКС 56:21:1301003:123

Сооружение 56:21:1301003:123

Оренбургская область, Оренбургский р-н, сельсовет Ленинский, поселок Ленина, уч. №44

Расширение системы газораспределения. Распределительные газопроводы среднего давления

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Сооружение
Кадастровый номер	56:21:1301003:123
Кадастровый квартал	56:21:1301003
Адрес	Оренбургская область, Оренбургский р-н, сельсовет Ленинский, поселок Ленина, уч. №44
Назначение	Расширение системы газораспределения. Распределительные газопроводы среднего давления
Назначение	сооружение
Площадь общей	-
Статус	Ранее учтенный
Разрешенное использование	-
по документам	-
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	48 683 722,18 руб.
дата определения	01.01.2021
дата утверждения	-
дата внесения сведений	28.12.2021
дата принятия	01.01.2022
Основные характеристики	
высота	-
глубина	-
протяженность	36010 м.
объем	-
площадь застройки	-



УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

НЦС 81-02-15-2023

СБОРНИК № 15. Наружные сети газоснабжения

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Общие указания

1. Укрупненные нормативы цены строительства (далее – НЦС), приведенные в настоящем сборнике, разработаны для определения потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства и иных целей, установленных законодательством Российской Федерации, по прокладке наружных сетей газоснабжения, строительство которых финансируется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов.

2. НЦС рассчитаны в уровне цен по состоянию на 01.01.2023 для базового района (Московская область).

3. НЦС представляет собой показатель потребности в денежных средствах, необходимых для прокладки наружных сетей газоснабжения низкого и среднего давления до 0,3 МПа, рассчитанный на установленную единицу измерения (10 м, 100 м, 1 км) (далее – Показатель НЦС).

4. Сборник состоит из двух отделов:

Отдел 1. Показатели укрупненных нормативов цены строительства.

Отдел 2. Дополнительная информация.

5. В сборнике предусмотрены Показатели НЦС по следующему перечню:

Раздел 1. Наружные инженерные сети газоснабжения из стальных труб.

Раздел 2. Наружные инженерные сети газоснабжения из полиэтиленовых труб.

Раздел 3. Наружные инженерные сети газоснабжения протяженностью до 400 м из полиэтиленовых труб, в том числе при подключении (технологическом присоединении).

Раздел 4. Устройство футляров открытым способом.

Раздел 5. Технические условия на материалы, изделия, работы, оборудование, применяемые при строительстве наружных сетей газоснабжения.

Отдел 1. Показатели укрупненных нормативов цены строительства

Код показателя	Наименование показателя	Норматив цены строительства на 01.01.2023, тыс. руб.
-------------------	-------------------------	--

**РАЗДЕЛ 1. НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ ГАЗОСНАБЖЕНИЯ ИЗ
СТАЛЬНЫХ ТРУБ**

Таблица 15-01-001 Наружные инженерные сети газоснабжения из стальных изолированных труб, подземная прокладка, разработка сухого грунта в отвал, без креплений

Измеритель: 1 км

Наружные инженерные сети газоснабжения из стальных изолированных труб,
подземная прокладка, разработка сухого грунта в отвал, без креплений:

15-01-001-01	диаметром 25 мм и глубиной 1,5 м	2 240,63
15-01-001-02	диаметром 25 мм и глубиной 2,0 м	3 184,48
15-01-001-03	диаметром 25 мм и глубиной 2,5 м	3 918,61
15-01-001-04	диаметром 50 мм и глубиной 1,5 м	2 405,02
15-01-001-05	диаметром 50 мм и глубиной 2,0 м	3 351,28
15-01-001-06	диаметром 50 мм и глубиной 2,5 м	4 096,68
15-01-001-07	диаметром 80 мм и глубиной 1,5 м	2 806,46
15-01-001-08	диаметром 80 мм и глубиной 2,0 м	3 683,44
15-01-001-09	диаметром 80 мм и глубиной 2,5 м	4 517,39
15-01-001-10	диаметром 100 мм и глубиной 1,5 м	3 178,44
15-01-001-11	диаметром 100 мм и глубиной 2,0 м	4 153,89
15-01-001-12	диаметром 100 мм и глубиной 2,5 м	4 898,84
15-01-001-13	диаметром 125 мм и глубиной 1,5 м	4 087,32
15-01-001-14	диаметром 125 мм и глубиной 2,0 м	5 078,39
15-01-001-15	диаметром 125 мм и глубиной 2,5 м	5 828,73
15-01-001-16	диаметром 150 мм и глубиной 1,5 м	4 278,21
15-01-001-17	диаметром 150 мм и глубиной 2,0 м	5 603,67
15-01-001-18	диаметром 150 мм и глубиной 2,5 м	6 353,80
15-01-001-19	диаметром 200 мм и глубиной 1,5 м	5 583,19
15-01-001-20	диаметром 200 мм и глубиной 2,0 м	6 642,43
15-01-001-21	диаметром 200 мм и глубиной 2,5 м	7 381,15
15-01-001-22	диаметром 250 мм и глубиной 1,5 м	7 428,66
15-01-001-23	диаметром 250 мм и глубиной 2,0 м	8 527,40
15-01-001-24	диаметром 250 мм и глубиной 2,5 м	9 282,76
15-01-001-25	диаметром 300 мм и глубиной 1,5 м	8 507,73
15-01-001-26	диаметром 300 мм и глубиной 2,0 м	9 558,95
15-01-001-27	диаметром 300 мм и глубиной 2,5 м	10 315,21
15-01-001-28	диаметром 350 мм и глубиной 1,5 м	10 585,50
15-01-001-29	диаметром 350 мм и глубиной 2,0 м	11 829,46

Код показателя	Наименование показателя	Норматив цены строительства на 01.01.2023, тыс. руб.
----------------	-------------------------	--

РАЗДЕЛ 2. НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ ГАЗОСНАБЖЕНИЯ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ

Таблица 15-02-001 Наружные инженерные сети газоснабжения из полиэтиленовых труб, при укладке одиночных труб в траншею, разработка сухого грунта в отвал, без креплений

Измеритель: 1 км

Наружные инженерные сети газоснабжения из полиэтиленовых труб, при укладке одиночных труб в траншею, разработка сухого грунта в отвал, без креплений:

15-02-001-01	диаметром 32 мм и глубиной 1,5 м	1 376,54
15-02-001-02	диаметром 32 мм и глубиной 2,0 м	2 283,64
15-02-001-03	диаметром 32 мм и глубиной 2,5 м	3 019,95
15-02-001-04	диаметром 63 мм и глубиной 1,5 м	1 552,70
15-02-001-05	диаметром 63 мм и глубиной 2,0 м	2 474,89
15-02-001-06	диаметром 63 мм и глубиной 2,5 м	3 211,03
15-02-001-07	диаметром 110 мм и глубиной 1,5 м	1 993,87
15-02-001-08	диаметром 110 мм и глубиной 2,0 м	2 974,98
15-02-001-09	диаметром 110 мм и глубиной 2,5 м	3 711,63
15-02-001-10	диаметром 160 мм и глубиной 1,5 м	2 746,93
15-02-001-11	диаметром 160 мм и глубиной 2,0 м	3 713,20
15-02-001-12	диаметром 160 мм и глубиной 2,5 м	4 470,36
15-02-001-13	диаметром 200 мм и глубиной 1,5 м	3 564,02
15-02-001-14	диаметром 200 мм и глубиной 2,0 м	4 559,62
15-02-001-15	диаметром 200 мм и глубиной 2,5 м	5 295,49
15-02-001-16	диаметром 225 мм и глубиной 1,5 м	4 067,13
15-02-001-17	диаметром 225 мм и глубиной 2,0 м	5 081,86
15-02-001-18	диаметром 225 мм и глубиной 2,5 м	5 818,03
15-02-001-19	диаметром 250 мм и глубиной 1,5 м	4 901,32
15-02-001-20	диаметром 250 мм и глубиной 2,0 м	5 935,95
15-02-001-21	диаметром 250 мм и глубиной 2,5 м	6 671,74
15-02-001-22	диаметром 315 мм и глубиной 1,5 м	6 754,18
15-02-001-23	диаметром 315 мм и глубиной 2,0 м	7 847,75
15-02-001-24	диаметром 315 мм и глубиной 2,5 м	8 585,37
15-02-001-25	диаметром 355 мм и глубиной 1,5 м	8 047,05
15-02-001-26	диаметром 355 мм и глубиной 2,0 м	9 185,66
15-02-001-27	диаметром 355 мм и глубиной 2,5 м	9 921,86
15-02-001-28	диаметром 400 мм и глубиной 1,5 м	10 248,01
15-02-001-29	диаметром 400 мм и глубиной 2,0 м	11 434,21
15-02-001-30	диаметром 400 мм и глубиной 2,5 м	12 171,88

29. Коэффициенты $K_{пер.}$ и $K_{пер/зон.}$, приведенные в Таблицах 10 и 11, предусматриваются в целях перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации.

Коэффициенты перехода от цен базового района (Московская область)
к уровню цен субъектов Российской Федерации ($K_{пер.}$)

Таблица 10

Субъект Российской Федерации	Коэффициент
Центральный федеральный округ:	
Белгородская область	0,82
Брянская область	0,77
Владимирская область	0,81
Приволжский федеральный округ:	
Республика Ингушетия	0,80
Кабардино-Балкарская Республика	0,91
Карачаево-Черкесская Республика	0,92
Республика Северная Осетия - Алания	0,91
Чеченская Республика	0,93
Ставропольский край	0,84
Уральский федеральный округ:	
Республика Башкортостан	0,84
Республика Марий Эл	0,80
Республика Мордовия	0,80
Республика Татарстан	0,82
Удмуртская Республика	0,82
Чувашская Республика - Чувашия	0,82
Пермский край	0,89
Кировская область	0,85
Нижегородская область	0,84
г. Саров (Нижегородская область)	0,89
Оренбургская область	0,85
Пензенская область	0,80
Самарская область	0,89
Саратовская область	0,85
Ульяновская область	0,83
Дальний федеральный округ:	
Курганская область	0,87
Свердловская область	0,97
Тюменская область	0,92
Челябинская область	0,86
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра (1 зона)	1,13
Ямало-Ненецкий автономный округ (1 зона)	1,44

30. Коэффициенты $K_{\text{пер.1}}$, учитывающие отличия климатических условий, компенсирующие дополнительные затраты строительно-монтажных организаций при производстве строительных и монтажных работ в зимнее время (зимний период) в зависимости от температурной зоны осуществления строительства, предусматриваются в целях приведения Показателей НЦС к условиям субъектов Российской Федерации, приведены в Таблице 12.

Коэффициенты, учитывающие изменение стоимости строительства на территориях субъектов Российской Федерации, связанные с климатическими условиями ($K_{\text{пер.1}}$)

Таблица 12

№ п.п.	Наименование республик, краев, областей, округов	Температурные зоны	Коэффициент
1	Республика Адыгея	I	0,98
2	Республика Алтай	IV	1,01
3	Республика Башкортостан	IV	1,01
4	Республика Бурятия:		
4.1	территория севернее линии Нижнеангарск - Шипишка (включительно)	VI	1,02

№ п.п.	Наименование республик, краев, областей, округов	Температурные зоны	Коэффициент
53	Магаданская область		
53.1	территория южнее линии Мяунджа - Таскан - Сеймчан - Омсукчан (включительно) - Гарманда (исключая Гарманда), за исключением территории юго-восточнее линии Гижига - Гарманда (исключая Гарманда) - Тахтоямск - Ямск и южное побережье Тауйской губы (включительно)	VI	1,03
53.2	территория юго-восточнее линии Гижига - Гарманда (исключая Гарманда) - Тахтоямск - Ямск и побережье Тауйской губы (включительно)	VI	1,05
53.4	остальная территория области, за исключением территории юго-восточнее линии Парень - Гарманда (исключая Гарманда)	VI	1,04
53.5	территория юго-восточнее линии Парень - Гарманда (включительно)	VI	1,06
54	Московская область	III	1,00
55	Город федерального значения Москва	III	1,00
56	Мурманская область		
56.1	территория плато Расвумчорр (район апатит-нефелинового рудника "Центральный")	VI	1,03
56.2	территория северо-восточнее линии Заполярный - Североморск - Каневка (включительно) и юго-восточнее линии Каневка - Кузомень (включительно)	IV	1,03
56.3	остальная территория области	IV	1,02
57	Нижегородская область	IV	1,01
58	Новгородская область	III	1,00
59	Новосибирская область	V	1,02
60	Омская область	V	1,02
61	Оренбургская область	IV	1,01
62	Орловская область	III	1,00
63	Пензенская область	IV	1,00
64	Псковская область	II	1,00
65	Ростовская область		



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

(министрой России)

МИНИСТР

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

22.03.2023 № 15274-ИФ/09

На № _____ от _____

Федеральные органы
исполнительной власти

Органы исполнительной власти
субъектов Российской Федерации

Организации и предприятия,
входящие в строительный комплекс
Российской Федерации

В рамках реализации полномочий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере нормирования и ценообразования при проектировании и строительстве Минстрой России в дополнение к письмам от 30 января 2023 г. № 4125-ИФ/09, от 17 февраля 2023 г. № 8389-ИФ/09, от 23 февраля 2023 г. № 9791-ИФ/09, от 10 марта 2023 г. № 12381-ИФ/09 (далее – Письма Минстроя России) сообщает о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на I квартал 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ (далее – Индексы).

Указанные Индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденной приказом Минстроя России от 5 июня 2019 г. № 326/пр, с использованием данных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и ФАУ «Главгосэкспертиза России» за IV квартал 2022 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

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

Приложение: на 66 л. в 1 экз.



И.Э. Файзуллин

Индексы изменения сметной стоимости
строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства,
определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2023 года^{1,2,3}

Северо-Западный федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства		Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства	
		Архангельская область районы островов Северного Ледовитого океана и его морей ⁴	
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	20,99	
		10,38	
	Панельные	15,94	
		8,47	
	Монолитные	18,11	
Административные здания		8,80	
	Прочие	18,78	
		9,23	
		18,21	
		9,11	
Объекты образования	Детские сады	16,44	
		8,70	
	Школы	16,76	
		8,41	
	Прочие	16,62	
Объекты здравоохранения		8,63	
	Поликлиники	19,91	
		10,35	
	Больницы	18,11	
		9,62	
Объекты спортивного назначения	Прочие	18,85	
		9,94	
		18,36	
		9,22	

35

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства				
		Республика Башкортостан	Республика Марий Эл	Республика Татарстан	Оренбургская область	Ульяновская область
Внешние инженерные сети канализации	Оплата труда	29,53	30,97	28,12	31,13	-
		23,36	36,75	-	26,06	-
	Материалы, изделия и конструкции	8,25	8,27	8,26	8,23	-
		7,70	7,72	-	7,22	-
	Эксплуатация машин и механизмов	11,96	11,66	11,69	12,39	-
Внешние инженерные сети газоснабжения		11,70	11,40	-	10,52	-
	Оплата труда	29,53	30,97	28,12	31,13	-
		23,36	36,75	-	26,06	-
	Материалы, изделия и конструкции	5,92	5,90	5,92	5,91	-
		4,58	6,67	-	5,24	-
Подземная прокладка кабеля с медными жилами	Эксплуатация машин и механизмов	11,38	11,11	11,14	11,81	-
		11,29	11,05	-	10,07	-
	Оплата труда	29,53	30,97	28,12	31,13	-
		23,36	36,75	-	26,06	-
	Материалы, изделия и конструкции	5,53	5,56	5,53	5,39	-
Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами		5,43	5,63	-	4,76	-
	Эксплуатация машин и механизмов	9,28	9,02	8,98	9,63	-
		10,11	8,74	-	8,38	-
	Оплата труда	29,53	30,97	28,12	31,13	-
		23,36	36,75	-	26,06	-
Воздушная прокладка провода с медными жилами	Материалы, изделия и конструкции	4,44	4,35	4,38	4,49	-
		4,02	4,46	-	3,97	-
	Эксплуатация машин и механизмов	9,19	8,93	8,90	9,54	-
		10,08	8,65	-	8,27	-
	Оплата труда	29,53	30,97	28,12	31,13	-
ВЛ 0,4-20 кВ с самонесущими изолированными проводами на железобетонных опорах ³		23,36	36,75	-	26,06	-
	Материалы, изделия и конструкции	5,72	5,73	5,82	5,67	-
		6,07	5,80	-	4,97	-
	Эксплуатация машин и механизмов	7,81	7,54	7,42	8,08	-
		9,43	6,67	-	6,72	-
	Оплата труда	29,53	30,97	28,12	-	-
		-	-	-	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	7,89	7,73	8,16	-	-
		-	-	-	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	10,06	9,79	9,67	-	-
		-	-	-	-	-



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

(министрой России)

МИНИСТР

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

10.08.2023 № 21491-ОГ/09

На № _____ от _____

Электронный документ

Федеральные органы
исполнительной власти

Органы исполнительной власти
субъектов Российской Федерации

Организации и предприятия,
входящие в строительный комплекс
Российской Федерации

В рамках реализации полномочий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере нормирования и ценообразования при проектировании и строительстве Министром России в дополнение к письму от 24 июля 2023 г. № 44208-А/1/09 сообщает о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на III квартал 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, индексов изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, индексов изменения сметной стоимости оборудования (далее – Индексы).

Указанные Индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденной приказом Министра России от 5 июня 2019 г. № 326/пр, с использованием данных органов исполнительной



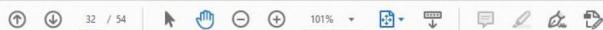
Приложение №1
к письму Министра России
от _____ № _____

Индексы изменения сметной стоимости
по элементам прямых затрат по объектам строительства,
определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на III квартал 2023 года¹

Центральный федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства		Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства	
			Ивановская область	Тверская область
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	Оплата труда	29,81	31,37
		-	-	32,50
		Материалы, изделия и конструкции	8,02	7,91
		-	-	8,29
	Панельные	Эксплуатация машин и механизмов	11,20	10,90
		-	-	10,82
		Оплата труда	29,81	31,37
		-	-	32,50
	Монолитные	Материалы, изделия и конструкции	8,79	8,46
		-	-	8,92
		Эксплуатация машин и механизмов	11,01	10,85
		-	-	10,87
	Прочие	Оплата труда	29,81	31,37
		-	-	32,50
		Материалы, изделия и конструкции	7,79	7,79
		-	-	7,77
	Эксплуатация машин и механизмов	11,13	10,98	
	-	-	10,80	
	Оплата труда	29,81	31,37	
	-	-	32,50	
	Материалы, изделия и конструкции	8,07	7,97	
	-	-	8,15	
	Эксплуатация машин и механизмов	11,12	10,91	
	-	-	10,82	



31

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства						
		Республика Башкортостан	Республика Мордовия	Кировская область	г. Саров	Оренбургская область	Пермский край	Саратовская область
Очистные сооружения	Оплата труда	30,24 23,92	28,52 30,42	30,09 30,38	32,88 27,85	31,87 26,68	33,41 -	28,49 -
	Материалы, изделия и конструкции	8,05 7,68	8,12 8,56	8,48 8,97	8,45 9,41	7,94 6,98	8,44 -	8,06 -
	Эксплуатация машин и механизмов	12,91 12,50	12,82 12,34	12,72 11,75	13,12 12,04	13,41 11,69	13,11 -	12,24 -
		30,24 23,92	28,52 30,42	30,09 30,38	32,88 27,85	31,87 26,68	33,41 -	28,49 -
Внешние инженерные сети теплоснабжения	Оплата труда	30,24 23,92	28,52 30,42	30,09 30,38	32,88 27,85	31,87 26,68	33,41 -	28,49 -
	Материалы, изделия и конструкции	9,31 8,42	9,33 9,33	9,49 9,40	9,51 8,89	9,72 8,27	9,88 -	9,36 -
	Эксплуатация машин и механизмов	12,45 12,54	12,36 12,03	12,26 12,01	12,63 11,45	12,93 11,32	12,66 -	11,79 -
		30,24 23,92	28,52 30,42	30,09 30,38	32,88 27,85	31,87 26,68	33,41 -	28,49 -
Внешние инженерные сети водопровода	Оплата труда	30,24 23,92	28,52 30,42	30,09 30,38	32,88 27,85	31,87 26,68	33,41 -	28,49 -
	Материалы, изделия и конструкции	4,98 5,16	4,83 4,83	5,11 5,68	5,01 5,43	4,98 4,39	5,10 -	4,99 -
	Эксплуатация машин и механизмов	11,95 11,75	11,76 11,00	11,78 10,99	12,16 10,86	12,16 10,38	12,26 -	11,00 -
		30,24 23,92	28,52 30,42	30,09 30,38	32,88 27,85	31,87 26,68	33,41 -	28,49 -
Внешние инженерные сети канализации	Оплата труда	30,24 23,92	28,52 30,42	30,09 30,38	32,88 27,85	31,87 26,68	33,41 -	28,49 -
	Материалы, изделия и конструкции	8,42 7,86	8,48 8,48	8,67 8,76	8,58 8,58	8,40 7,37	8,53 -	8,46 -
	Эксплуатация машин и механизмов	12,21 11,95	12,04 11,21	12,04 11,25	12,42 11,20	12,66 10,74	12,52 -	11,35 -
		30,24 23,92	28,52 30,42	30,09 30,38	32,88 27,85	31,87 26,68	33,41 -	28,49 -
Внешние инженерные сети газоснабжения	Оплата труда	30,24 23,92	28,52 30,42	30,09 30,38	32,88 27,85	31,87 26,68	33,41 -	28,49 -
	Материалы, изделия и конструкции	6,04 4,67	6,00 6,01	6,35 6,92	6,38 7,44	6,03 5,35	6,27 -	6,04 -
	Эксплуатация машин и механизмов	11,62 11,53	11,46 10,63	11,48 10,80	11,85 10,99	12,06 10,29	11,92 -	10,97 -
		30,24 23,92	28,52 30,42	30,09 30,38	32,88 27,85	31,87 26,68	33,41 -	28,49 -

газопровод стальной срок сл. X

Сроки эксплуатации объекто. X

+

← → ↺

https://rudic.ru/page/sroki-ekspluatadi-gazoprovodov

ГЛАВНАЯ

ЗАКАЗАТЬ

ВМ

CALC

ЛИТЕРАТУРА

ПОРТФОЛИО

ССЫЛКИ

О САЙТЕ

Срок эксплуатации газопровода



При разработке проектов газоснабжения в пояснительную записку необходимо внести данные о сроках эксплуатации объектов системы газораспределения: Сроки эксплуатации ГРПШ, полиэтиленовых и стальных надземных и подземных газопроводах.

Срок службы газопровода - календарная продолжительность эксплуатации от начала эксплуатации газопровода или ее возобновления после ремонта до перехода в предельное состояние.

РД 12-411-01 - Инструкция по диагностированию технического состояния подземных стальных газопроводов.

Рубрики

Онлайн калькуляторы²

Revit¹

Новости⁴

Статьи⁷⁰

Газоснабжение¹⁹

Отопление²⁷

Вентиляция¹⁰

Лекции⁷

Канализация¹²

Проектирование³

Водоснабжение¹³

Заметки⁷⁰

Портфолио²⁸

Коттеджи²

Литература³⁷

Серии¹

Пособия²

Книги³⁸

Нормативы¹⁰

Автокад⁴⁴

Динамические блоки⁴

Блоки⁵

СПДС²

Чертежи²³

Скрипты¹

Софт¹¹

Полезные ссылки⁹

Что искать?

Логин (email):

Пароль:

Войти

Регистрация

Расчёт отопления

Отопление частного дома:

- Теплотери

- Отопительные приборы

- Тёплый пол

Полезное

Газоснабжение

- Расстояния от газопроводов

- Диаметры газовых труб

- Испытания газопроводов

- КСМ односторонности

Вентиляция

- Кратность воздухообмена

Калькуляторы

- Площадь трубы

- Объём воды в трубе

Это интересно



газопровод стальной срок сл. X

Сроки эксплуатации объекто. X

+

← → ↺

https://rudic.ru/page/sroki-ekspluatadi-gazoprovodov

Срок эксплуатации стальных газопроводов

ПБ 12-245-98 "Правила безопасности в газовом хозяйстве": (Отменён. ->

Заменён на ПБ 12-368-00 Правила безопасности в газовом хозяйстве. Отменён. ->

Заменён на ПБ 12-609-03 Правила безопасности для объектов, использующих сжиженные углеводородные газы. Отменён. ->

Заменён на "Федеральные нормы и правила в области промышленной безопасности "Правила безопасности для объектов, использующих сжиженные углеводородные газы")"

3.3.28. Внеочередные технические обследования (диагностика технического состояния) газопроводов должны проводиться по истечении расчетного ресурса работы, принимаемого для стальных газопроводов 40 лет и для полиэтиленовых 50 лет. Диагностика с целью определения необходимости замены или остаточного ресурса с разработкой мероприятий, обеспечивающих безопасную эксплуатацию газопровода на весь срок продления жизненного цикла, должна включать проверку:

герметичности газопроводов;

состояния защитного покрытия (для стальных газопроводов);

состояния (износ) материала труб, из которых он построен;

качества сварных стыков.

Обследование должно проводиться в соответствии с РД 204 РСФСР 3.3-87 "Техническое состояние подземных газопроводов. Общие требования. Методы оценки", утвержденным Минжилкомхозом РСФСР в 1987 г.

В документе "Федеральные нормы и правила в области промышленной безопасности "Правила безопасности для объектов, использующих сжиженные углеводородные газы"

Единственный подходящий пункт:

56. Диагностирование должно проводиться по истечении срока эксплуатации, установленного изготовителями, но не более:

20 лет для технических устройств;

30 лет для газопроводов.

В Документе "Постановление Правительства РФ от 29 октября 2010 г. N 870" указано:

76. Продолжительность эксплуатации газопроводов, технических и технологических устройств устанавливается при проектировании исходя из условия обеспечения безопасности объектов технического регулирования при прогнозируемых изменениях их характеристик и гарантий изготовителя технических и технологических устройств. Для установления возможности эксплуатации газопроводов, зданий и сооружений и технологических устройств сетей газораспределения и газопотребления после сроков,

Рейтинг страниц

Чертежный шрифт 7

Экзосория на завод Рукуинат 7

Кратность вентиляции в помещении прачечной 7

Корисс (Часть 2) 7

Методические указания к курсовому проекту "Вентиляция и отопление окрасочных цехов" 7

PRO аккаунт на FL.ru 7

Расчет крепления трубопроводов 7

Серия книг: Великие архитекторы 7

SubcoteFLP 7

Жироуловители в детском саду 7

РАБОТА

НА КРУПНЕЙШЕЙ

фриланс бирже

рунета

ДИЗАЙН

РАЗРАБОТКА

МАРКЕТИНГ

ТЕКСТЫ

SEO

АУДИО

ВИДЕО

НАЧАТЬ РАБОТУ

Контакты

Автор блога:

Денисов Юрий

VK: http://vk.com/rudic

E-mail: Denisov_ks@mail.ru

skype: Rudic_

ICQ: 258925881

Или через Форму для связи

Счётчики

217

161

158

480

44

газопровод стальной срок сл...

Сроки эксплуатации объек...

<https://rudic.ru/page/sroki-ekspluatadi-gazoprovodov>

В Документе "Постановление Правительства РФ от 29 октября 2010 г. N 870" указано:

76. Продолжительность эксплуатации газопроводов, технических и технологических устройств устанавливается при проектировании исходя из условия обеспечения безопасности объектов технического регулирования при прогнозируемых изменениях их характеристик и гарантий изготовителя технических и технологических устройств. Для установления возможности эксплуатации газопроводов, зданий и сооружений и технологических устройств сетей газораспределения и газопотребления после сроков, указанных в проектной документации, должно проводиться их техническое диагностирование. Предельные сроки дальнейшей эксплуатации объектов технического регулирования настоящего технического регламента должны устанавливаться по результатам технического диагностирования.

Документ "РД 12-608-03 - Положение по проведению экспертизы промышленной безопасности на объектах газоснабжения" п.4.2 (Отменён) сообщает нам:

...

Экспертиза газового оборудования, находящегося в эксплуатации, проводится по завершении срока его службы, устанавливаемого заводом-изготовителем, при отсутствии этих сведений диагностирование производится через 20 лет.

И наконец:

Документ "ПБ 12-529-03 - Правила безопасности систем газораспределения и газопотребления" п.5.5.2(Отменён. Заменён на "Федеральные нормы и правила в области промышленной безопасности "Правила безопасности для объектов, использующих сжиженные углеводородные газы").

5.5.2. Диагностирование должно проводиться по истечении **40 лет для стальных наземных** в обваловании, подземных, а также **50 лет для полиэтиленовых** газопроводов после ввода их в эксплуатацию. Досрочное диагностирование газопроводов назначается в случаях аварий, вызванных коррозионными разрушениями стальных газопроводов, потерей прочности (разрывом) сварных стыков, а также в случае строительства стальных газопроводов выше нормативного срока в грунтах высокой коррозионной агрессивности без электрохимической защиты. Решение о проведении работ по диагностированию или реконструкции (замене) газопровода принимается собственником газораспределительной сети.

Документ "ПБ 12-609-03 - Правила безопасности для объектов, использующих сжиженные углеводородные газы" п.5.3.7(Отменён. Заменён на "Федеральные нормы и правила в области промышленной безопасности "Правила безопасности для объектов, использующих сжиженные углеводородные газы):

газопровод стальной срок сл...

Сроки эксплуатации объек...

<https://rudic.ru/page/sroki-ekspluatadi-gazoprovodov>

Документ "ПБ 12-609-03 - Правила безопасности для объектов, использующих сжиженные углеводородные газы" п.5.3.7(Отменён. Заменён на "Федеральные нормы и правила в области промышленной безопасности "Правила безопасности для объектов, использующих сжиженные углеводородные газы):

5.3.7. Действующие наружные газопроводы должны подвергаться периодическим обходам, приборному техническому обследованию, диагностике технического состояния, а также текущим и капитальным ремонтам. Диагностированию подлежат подземные газопроводы со сроком эксплуатации:

стальные - 40 лет;
полиэтиленовые - 50 лет.

Газовое оборудование (технические устройства) подлежат диагностированию после срока эксплуатации, установленного изготовителем, но не более 20 лет эксплуатации.

Сроки эксплуатации полиэтиленовых газопроводов
Срок службы полиэтиленовых трубы согласно ГОСТ Р 50838-2009:

Настоящее руководство касается вычисления расчетного напряжения σ_s , SDR трубы и толщины стенки. Минимальную длительную прочность MRS материала трубы (определенную при 20 °C на срок службы 50 лет по ИСО 9080) делят на коэффициент запаса прочности (для расчета трубопроводов) C

Обсуждения темы "Сроки эксплуатации" на форумах

- <http://www.proektant.org>
- <http://forum.abok.ru>

Вывод: На данный момент, исходя из вышеперечисленных документов:

- Срок эксплуатации подземного полиэтиленового газопровода составляет - 50 лет.
- Срок эксплуатации стального газопровода составляет - 40 лет.
- Срок эксплуатации ГРПШ - 20 лет.

Опубликовано: 30 мая 2016 г. Автор: Вадик Рубрики: Статьи -> Газоснабжение
Метки: Газопроводы, ГРПШ, Сроки эксплуатации Прочитано: 65810 Обсудить Подписаться на RSS

Поделиться: [Twitter](#) [Facebook](#) [VK](#) [Telegram](#) [WhatsApp](#) [Email](#) [Print](#)

★★★★★☆☆☆☆☆

Еще записи по теме

- СП 62.13330.2011
- Размеры и толщина стенок газопроводов ПЗ-100

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в целом по экономике по субъектам Российской Федерации в 2012-2022 гг.

1000

Основные показатели социально-экономического развития МО Оренбургский район по итогам 1 полугодия 2023 года

15 августа 2023 Тип: Прочие Уровни: Муниципальный Деятельности: Социально-экономическое развитие МО Оренбургский район

Скачать 104.5 KB (загружено 6 раз) Основной документ



Предварительный просмотр недоступен

Програмное обеспечение "Открытый регион", на котором построен данный сайт, использует в своей работе файлы cookies. Нажимая «Принять» или продолжая просмотр сайта, Вы даёте согласие на их использование.

Основные показатели социально-экономического развития МО Оренбургский район Оренбургской области за 1 полугодие 2023 года			
Показатели	Единица измерения	Факт 1 квартал 1 полугодия 9 месяцев 2023 года (приведенным итогам)	В % к соответ. периоду 2022 года
Промышленность			
Индекс промышленного производства	%	х	105,8
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг по видам экономической деятельности (в действующих ценах)	млн. руб.	58857,91	109,3
Добыча полезных ископаемых	млн. руб.	-	108,3
из них:			
добыча сырой нефти и природного газа	млн. руб.	-	-
предоставление услуг в области добычи сырой нефти и природного газа	млн. руб.	-	108,3
Обрабатывающие производства	млн. руб.	51001,3	110,1
из них:			
производство пищевых продуктов	млн. руб.	-	-
производство кокса и нефтепродуктов	млн. руб.	-	-
производство химических веществ и химических продуктов	млн. руб.	-	-
производство прочих неметаллической минеральной продукции	млн. руб.	-	-
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	млн. руб.	-	-
ремонт и монтаж металлических изделий, машин и оборудования	млн. руб.	-	-
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млн. руб.	76,4	24,5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн. руб.	-	-
Инвестиции			
Объем инвестиций в основной капитал по организациям (1 квартал 2023 года)	млн. руб.	924,737	3,96 раза
Ввод жилых домов	тыс. кв. м	129,912	122,3

- скот и птица (производство-реализация)	тыс. тонн	8,042	93,4
- молоко	тыс. тонн	7,571	97,8
- яйца	млн. шт.	149,376	94,0
Надой молока на одну корову	кг	1612	107,3
Надичье поголовья скота:			
- КРС	тыс. гол.	20,046	95,8
в т.ч. коровы	тыс. гол.	8,448	100,7
- свиньи	тыс. гол.	61,2	103,0
- овцы и козы	тыс. гол.	9,099	90,7
Потребительский рынок товаров и услуг			
Оборот розничной торговли	млн. руб.	4088,234	109,5
Оборот общественного питания	млн. руб.	82,295	109,9
Объем платных услуг населению	млн. руб.	842,171	121,9
в том числе бытовые услуги	млн. руб.	-	-
Финансы			
Прибыль прибыльных предприятий по всем видам деятельности (январь – май 2023 г.)	млн. руб.	550,2	92,4
в том числе:			
- от промышленности	млн. руб.	140,4	157,1
- от сельского хозяйства	млн. руб.	69,1	144,6
Убытки убыточных предприятий (январь – май 2023 г.)	млн. руб.	616,1	в 3,8 р.
в том числе от сельского хозяйства	млн. руб.	-	123,5
Выполнение консолидированного бюджета МО (с бюджетами поселений):			
- доходы – всего	млн. руб.	2136,6	106,9
в том числе, собственные	млн. руб.	1230,7	100,5
- расходы	млн. руб.	2114,3	107,1
Простроченная задолженность предприятий всех форм собственности (на конец мая 2023 г.)			
- кредиторская	млн. руб.	31,8	5,6
- дебиторская	млн. руб.	45,2	63,0
Недоплата в консолидированный бюджет МО	млн. руб.	142,75	148,7
Труд и заработная плата			
Численность населения (на 01.01.2023 с учетом итогов Всероссийской переписи населения)	тыс. чел.	115,724	102,7
Трудовые ресурсы	тыс. чел.	65,7	101,2
Уровень регистрируемой безработицы	%	0,51	51,0
Среднемесячная заработная плата 1 работника по МО (январь-май)	рублей	67538,2	116,5

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«24» ноября 2014 г.

Дата включения в реестр членов

№573

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ФАЙЗУЛЛИНА ВАРВАРА АЛЕКСАНДРОВНА

Оренбургская область, г. Оренбург

Паспорт 53 09 №826409 выдан ТП УФМС России по Оренбургской области
в Пономаревском районе 19.06.2009 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»**

Дата выдачи свидетельства 06.03.2019 г.



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2378689643

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «12» мая 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ФАЙЗУЛЛИНА ВАРВАРА АЛЕКСАНДРОВНА (58619912) Адрес по месту регистрации: г. Оренбург, ул. Салмышская д.67/1 кв.154 Дата рождения: 14.07.1983 Паспорт: 5309 826409 выдан ТП УФМС России по Оренбургской области в Пономаревском районе 19.06.2009 ОГРНИП 314565831500202 ИНН 564101770750 Е – mail: rinat_f@list.ru тел.8 912 846 22 73
----------------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.06.2023 г. по 24 часа 00 минут 31.05.2024 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 01.06.2021 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	10 000 (Десять тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2378689643 от 12.05.2023 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	ИП Решетникова Екатерина Юрьевна
	Код 26131365

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

Файзуллина В.А.

ФАЙЗУЛЛИНА В.А.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024623-1

« 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Файзуллиной Варваре Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «08 » июля 20 21 г. № 207

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484