

Исх. №02/24

от 11.01.2024 года

ОТЧЕТ №ОИ-4900/06/23

**об оценке рыночной стоимости имущества,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область,
Всеволожский муниципальный район, Юккловское сельское поселение,
д. Лупполово, стр. 12**

Заказчик:

**Муниципальное предприятие «Северное
ремонтно-эксплуатационное
предприятие» Юккловского сельского
поселения Всеволожского
муниципального района Ленинградской
области**

Исполнитель:

ООО «Институт независимой оценки»

Номер договора

№18-23/О от 24 апреля 2023 года

Дата проведения оценки:

08 июня 2023 года

Дата составления отчета:

11 января 2024 года

**Санкт-Петербург
2024 г.**

Конкурсному управляющему
Муниципального предприятия
«Северное ремонтно-эксплуатационное
предприятие»
Юкколовского сельского поселения
Всеволожского муниципального района
Ленинградской области
Г-же Бухаровой В.Н.

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором №18-23/О от 24 апреля 2023 года, заключенным между Муниципальным предприятием «Северное ремонтно-эксплуатационное предприятие» Юкколовского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области и ООО «Институт независимой оценки», оценщиком ООО «Институт независимой оценки» была произведена оценка рыночной стоимости имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Юкколовское сельское поселение, д. Лупполово, стр. 12, в составе:

- здание поселковой газовой котельной №48 (инв. №2104351) с кадастровым номером 47:07:0000000:72057, площадью 519,50 кв.м.

- оборудование в составе:

1. Котел водяной «Viessmann» (Vitoplex 100PV1, 2.0 МВт) – 2 шт.
2. Газовая горелка «Oilon» (GP 150M) – 1 шт.
3. Горелка комбинированная «Oilon» (GKP 150M) – 1 шт.
4. Насос подмешивающий котлов «Wilo» (TOP-S 65/10 DN65/PN10) – 2 шт.
5. Насос котловой циркуляционный «Wilo» (IL 125/160-3/4) – 2 шт.
6. Насос сетевой циркуляционный «Wilo» (IL 100/150-15/2) – 2 шт.
7. Насос ГВС циркуляционный «Wilo» (IL E 40/200-7.5/2-R1) – 2 шт.
8. Насос циркуляционный «Wilo» (IL 40/210-1.1/4) – 2 шт.
9. Насос подпиточный «Wilo» (MVE 3202/PN16) – 2 шт.
10. Система химводоподготовки (Hidrotech DS 6E5ON1) – 1 шт.
11. Пластинчатый теплообменник (SR 2-12) – 2 шт.
12. Пластинчатый теплообменник (O 034 EnergySaver) – 2 шт.
13. Бак аккумулятор ГВС V=50 м3 – 2 шт.
14. Дымовая труба
15. Сети теплоснабжения в 4х трубном исчислении – 2100 м.п.

Цель оценки- определение рыночной стоимости имущества для подтверждения стоимости имущества при продаже на торгах в рамках процедуры банкротства Заказчика.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(в действующей на дату оценки редакции), Федеральных стандартов оценки ФСО №I - VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200, Федерального стандарта оценки №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, Федерального стандарта оценки №10, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №328, а также со Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество

профессионалов оценки», Стандартами и Правилами оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «Союз».

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

При проведении оценки использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а также информация, полученная из специализированных обзоров, периодических изданий и источников сети Интернет.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете, Оценщики пришли к заключению, что рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки 08 июня 2023 года с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет (округленно):

Наименование Объекта	Рыночная стоимость¹, руб.
<i>Имущество (действующая котельная, в составе: здание котельной, установленное в нем оборудование, сети теплоснабжения), расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область. Всеволожский муниципальный район, Юккловское сельское поселение, д. Лупполово, стр. 12</i>	<i>51 628 703 (пятьдесят один миллион шестьсот двадцать восемь тысяч семьсот три)</i>

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах Отчета. В случае необходимости Оценщиком могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Генеральный директор
ООО «Институт независимой оценки»



Либровская О. В.

¹ В соответствии с пп.15 п.2 с.146 НК РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных банкротами, не признаются объектом обложения НДС, т.е. НДС не облагается.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	10
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	12
3.1. Основные допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	12
3.2. Особые допущения и ограничительные условия, пределы применения полученного результата.....	12
4. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	16
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	19
6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
7. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	21
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
8.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	22
8.2. Идентификация объекта оценки	22
8.3. Имущественные права на объект оценки.....	23
8.4. Описание Объекта оценки, с приведением ссылок на документы, устанавливающие его количественные и качественные характеристики	23
8.5. Результаты фотофиксации.....	28
8.6. Описание местоположения Объекта оценки	34
8.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	37
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
9.1. Анализ наилучшего использования земельного участка	38
9.2. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.....	38
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	39
10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	39
10.2. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации.....	40
10.3. Социально-экономическое развитие Ленинградской области.	44
10.4. Особенности рынков тепловой энергии в России	46
10.5. Состояние отрасли и основные проблемы теплоэнергетики.....	48
10.6. Рынок оборудования	50
10.7. Рынок земельных участков	51
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
11.1. Процесс оценки	55
11.2. Описание подходов и методов, используемых при проведении оценки. Последовательность определения стоимости объекта оценки.	55
11.3. Выбор подходов к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.....	58
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	60
12.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода	60
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	96
14. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) О СООТВЕТСТВИИ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	97
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	99
16. ПРИЛОЖЕНИЯ	101

16.1. Документы Исполнителя, Оценщика	101
16.2. Рыночная информация	119
16.3. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	138

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Имущество (действующая котельная, в составе: здание котельной, установленное в нем оборудование, сети теплоснабжения), расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Юккловское сельское поселение, д. Лупполово, стр. 12 в составе: - здание поселковой газовой котельной №48 (инв. №2104351) с кадастровым номером 47:07:0000000:72057, площадью 519,50 кв.м. - оборудование в составе: 1. Котел водяной «Viessmann» (Vitoplex 100PV1, 2.0 MBт) – 2 шт. 2. Газовая горелка «Oilon» (GP 150M) – 1 шт. 3. Горелка комбинированная «Oilon» (GKP 150M) – 1 шт. 4. Насос подмешивающий котлов «Wilo» (TOP-S 65/10 DN65/PN10) – 2 шт. 5. Насос котловой циркуляционный «Wilo» (IL 125/160-3/4) – 2 шт. 6. Насос сетевой циркуляционный «Wilo» (IL 100/150-15/20) – 2 шт. 7. Насос ГВС циркуляционный «Wilo» (IL E 40/200-7.5/2-R1) – 2 шт. 8. Насос циркуляционный «Wilo» (IL 40/210-1.1/4) – 2 шт. 9. Насос подпиточный «Wilo» (MVE 3202/PN16) – 2 шт. 10. Система химводоподготовки (Hidrotech DS 6E5ON1) – 1 шт. 11. Пластинчатый теплообменник (SR 2-12) – 2 шт. 12. Пластинчатый теплообменник (O 034 EnergySaver) – 2 шт. 13. Бак аккумулятор ГВС V=50 м3 – 2 шт. 14. Дымовая труба 15. Сети теплоснабжения в 4х трубной исчислении – 2100 м.п.
Оцениваемые права	Право хозяйственного ведения. На основании документов, предоставленных Заказчиком.
Правообладатель	Муниципальное предприятие «Северное ремонтно-эксплуатационное предприятие» Юккловского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области Юридический адрес: 188653, Ленинградская область, Всеволожский район, д. Лупполово, д. 3, кв. 9 ИНН 4703064012 КПП 470301001 ОГРН 1034700564238 Дата присвоения ОГРН 21.03.2003 г.
Данные о Собственнике Объекта оценки	Право собственности. Муниципальное образование «Юккловское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области Юридический адрес: 188652, Ленинградская область, Всеволожский район, д. Юкки, Ленинградское шоссе, зд. 26 ИНН 4703083470 КПП 470301001 ОГРН 1054700123565 Дата присвоения ОГРН 30.12.2005 г.
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Данные не предоставлены
Данные об отчете	
Дата оценки	08 июня 2023 года
Дата осмотра объекта оценки	04 мая 2023 года
Дата составления отчета об оценке	11 января 2024 года
Основание для проведения	Договор №18-23/О от 24 апреля 2023 года

ООО «Институт независимой оценки»

оценки	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества для подтверждения стоимости имущества при продаже на торгах в рамках процедуры банкротства Заказчика
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная
Валюта оценки	Рубли РФ
Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым у Оценщика заключен трудовой договор	
Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки»
Сокращенное фирменное наименование	ООО «ИНО»
Реквизиты Исполнителя	Юридический (почтовый) адрес: РФ, 190005, Санкт-Петербург, МО Измайловское, ул. Егорова, д. 23а, офис 304 ИНН 7801123624 КПП 780101001 ОГРН 1037800025834 Дата присвоения ОГРН 09.01.2003 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в CAO «РЕСО-Гарантия» страховой полис №922/2244138745, период страхования с 01.10.2022 г. по 30.09.2023 г. Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в CAO «РЕСО-Гарантия» страховой полис №922/2453949391, период страхования с 01.10.2023 г. по 30.09.2024 г.
Генеральный директор	Либровская О. В.
Сведения об Оценщиках	
Оценщик (физическое лицо, работающее на основании трудового договора с Исполнителем, проводившее оценку)	Цветкова Ольга Анатольевна
ИНН / СНИЛС	782064020165 / 129-346-329 71
Местонахождение Оценщика	190005, г. Санкт-Петербург, ул. Егорова, д. 23а
Контакты	Olga_tsvetkova@bk.ru , 8-921-319-94-76
Трудовой договор	№4/п от 03.10.2005 года
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Член Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (местонахождение: 190000, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5). Включена в реестр оценщиков за регистрационным № 0288 от 20.11.2009 г.
Данные, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Санкт-Петербургского Государственного университета экономики и финансов по профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по программе «Финансы и кредит» (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) ПП-I №050978 от 04.07.2008 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	CAO «РЕСО-ГАРАНТИЯ» страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №922/2244103690 с 01 октября 2022 г. по 30 сентября 2023 г. CAO «РЕСО-ГАРАНТИЯ» страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №922/2453557529 с 01 октября 2023 г. по 30 сентября 2024 г.
Данные о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности – «Оценка недвижимости», №023056-1 от 25.06.2021 года
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2008 года.

Оценщик (физическое лицо, работающее на основании трудового договора с Исполнителем, проводившее оценку)	Либровская Ольга Викторовна
ИНН / СНИЛС	782607069504 / 024-200-453 81
Местонахождение Оценщика	190005, г. Санкт-Петербург, ул. Егорова, д. 23а
Контакты	ino7034304@mail.ru , 8-921-972-70-13
Трудовой договор	№1/с от 04.05.2005 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Член Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «Союз» (местонахождение: 105064, г. Москва, ул. Садовая – Черногрязская, д. 13/3, к. 1). Включена в реестр оценщиков за регистрационным №1083 от 12.10.2012 г.
Данные, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Санкт-Петербургского Государственного университета экономики и финансов по профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по программе «Финансы и кредит» (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) ПП №347398 от 28.06.2002 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	CAO «РЕСО-Гарантия» страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №922/2244124929 с 01 октября 2022 г. по 30 сентября 2023 г. CAO «РЕСО-Гарантия» страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №922/2454973585 с 01 октября 2023 г. по 30 сентября 2024 г.
Данные о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №028669-2 от 25.08.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2002 г.
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Согласно ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции), оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Проведение оценки объекта оценки не допускается, если: • в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; • оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта

	оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. Особенности применения предусмотренных настоящей статьей правил независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, при определении рыночной стоимости устанавливаются федеральным стандартом оценки. В рамках настоящей оценки, Оценщик и Исполнитель являются независимыми в отношении указанных факторов.	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценщик не привлекал специалистов	
Сведения о Заказчике		
Наименование	Муниципальное предприятие «Северное ремонтно-эксплуатационное предприятие» Юккловского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области	
Реквизиты	Юридический адрес: 188653, Ленинградская область, Всеволожский район, д. Лупполово, д. 3, кв. 9 ИНН 4703064012 КПП 470301001 ОГРН 1034700564238 Дата присвоения ОГРН 21.03.2003 г.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:		
Подход	Вес (при согласовании)	Значение, руб.
Затратный подход	100%	51 628 703,00
Сравнительный подход	Не применялся	-
Доходный подход	Не применялся	-
Согласованное значение стоимости, руб.	51 628 703,00	
Согласованное значение стоимости, руб. (округленно)	51 628 703 (пятьдесят один миллион шестьсот двадцать восемь тысяч семьсот три)	
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки		
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб.	51 628 703 (пятьдесят один миллион шестьсот двадцать восемь тысяч семьсот три)	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно ст. 12 ФЗ-135, рыночная стоимость, определенная Исполнителем в результате проведения оценки, «может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета». Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Приложение № 1
к Договору № 18-23/О
«24» апреля 2023 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
1	Объект оценки (состав и характеристики Объекта оценки), включая права на Объект оценки	Имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Юккловское сельское поселение, д. Лупполово, стр. 12. В состав объекта оценки входят следующие основные средства, представляющие единый комплекс: - здание поселковой газовой котельной №48 (инв. №2104351) с кадастровым номером 47:07:0000000:72057, площадью 519,50 кв.м. - оборудование в составе: - Котел водяной «Viessmann» (Vitoplex 100PV1, 2.0 MBт), 2015 г.в. – 2 шт. - Газовая горелка «Oilon» (GP 150M), 2015 г.в. – 1 шт. - Горелка комбинированная «Oilon» (GKP 150M), 2015 г.в. – 1 шт. - Насос подмешивающий котлов «Wilo» (TOP-S 65/10 DN65/PN10), 2015 г.в. – 2 шт. - Насос котловой циркуляционный «Wilo» (IL 126/160-3/4), 2015 г.в. – 2 шт. - Насос сетевой циркуляционный «Wilo» (IL 100/150-15/20), 2015 г.в. – 2 шт. - Насос ГВС циркуляционный «Wilo» (IL E 40/200-7.5/2-R1), 2015 г.в. – 2 шт. - Насос циркуляционный «Wilo» (IL 40/210-1.1/4), 2015 г.в. – 2 шт. - Насос подпиточный «Wilo» (MVE 3202/PN16), 2015 г.в. – 2 шт. - Система химводоподготовки (Hidrotech DS 6E50N1), 2015 г.в. – 1 шт. - Пластинчатый теплообменник (SR 2-12), 2015 г.в. – 2 шт. - Пластинчатый теплообменник (O 034 EnergySaver), 2015 г.в. – 2 шт. - Бак аккумулятор ГВС V=50 м³, 2021 г.в. – 2 шт. - Дымовая труба, 2014 г.в. - Сети теплоснабжения в 4х трубной исчислении – 2100 м.п. Права, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки – собственность.
2	Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества для подтверждения стоимости имущества при продаже на торгах в рамках процедуры банкротства Заказчика
3	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с ФЗ	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4	Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
5	Предпосылки стоимости	• Предполагается сделка с объектом оценки • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) • Предполагаемое использование объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование)
6	Дата оценки	08 июня 2023 года
7	Специальные допущения	• Оборудование, входящее в состав объекта оценки, рассматривается как установленное •
8	Иные существенные допущения	• Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме тех, о которых заказчиком была предоставлена информация. • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки. • Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
9	Ограничения оценки	Оценщик проводит осмотр объектов оценки
10	Ограничения на использование, распространение и публикацию	Отчет об оценке имеет силу только в полном объеме, трактовка и использование его частей отдельно друг от друга не допустима

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
	отчета об оценке объекта оценки	
11	Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе, в формате .pdf
12	Состав и объем документов и материалов, предоставляемых заказчиком оценки	Приводятся в разделе «Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки» Отчета
13	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
14	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке не известны.
15	Формы предоставления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде итогового значения стоимости, выраженного в российских рублях. Рыночную стоимость привести для единого объекта оценки Оценщик вправе не приводить свое суждение о возможных границах интервала стоимости
16	Срок проведения оценки	В течении 15 (пятнадцати) рабочих дней при условии своевременного предоставления Заказчиком документов, запрашиваемых Исполнителем
17	Применяемые стандарты оценочной деятельности	Оценка проводится в соответствии с требованиями: • Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями), • Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г. • Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г. • Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г. • Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г. • Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г. • Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г. • Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014г. • Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией, в которой состоит Оценщик выполняющий работу по настоящему Договору
18	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатам оценки	Отсутствуют

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН

Либровская О.В.

Бухарова В.Н.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

3.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Следующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.
3. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете.
4. Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не может использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования между сторонами. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
8. Публикация отчета целиком или по частям, или ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без его письменного согласия.
9. Отчет об оценке объекта содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что с объектом оценки будет совершена сделка на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
10. В случае обнаружения противоречий и несогласованности при анализе достаточности и достоверности информации, имеющейся у Оценщика, он вправе полагаться на собственное суждение, основываясь на профессиональном опыте.
11. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

3.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

1. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению

оценки, отсутствуют.

2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
3. Оценка производится, исходя из предположения, что оцениваемое имущество не заложено, не обременено обязательствами и правами третьих лиц.
4. Оценщик не проводил обмеры объектов, входящих в состав оцениваемого имущества. Наименование и характеристики недвижимого имущества, входящего в состав объекта оценки принимались на основании правоустанавливающей и технической документации.
5. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о качественном состоянии имущества может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы, по оценке рыночной стоимости имущества.
6. Оборудование, входящее в состав объекта оценки, рассматривается как установленное.
7. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта оценки является неправомерным.
8. Исполнитель не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться рыночная стоимость, а приводит лишь конкретную величину рыночной стоимости с учетом соответствующего округления.
9. Объем работ по анализу рынка ограничен открытыми данными, представленными в сети Интернет. Необходимости в специализированном исследовании перед Оценщиком не ставится.
10. Необходимость в привлечении отраслевых экспертов отсутствует.
11. Все расчеты, выполненные для целей создания отчета, произведены в программе МО Excel; числовая информация предоставлена в удобном для восприятия виде, в т.ч. округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой МО Excel.
12. В соответствии с информацией², предоставленной Заказчиком, права на земельный участок не оформлены.

В соответствии с ФСО №7 «...6. Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).»

Анализ информации по объекту оценки позволяет Оценщику предположить о типичном праве на земельном участке – право аренды. Также, в связи с отсутствием правовых документов на земельный участок и непредоставлении иной информации от Заказчика, позволяющей установить площадные характеристики земельного участка для оцениваемого ОКСа, Оценщик пришел к выводу о возможности использования информации о площади земельного участка, приведенной в техническом паспорте, т.е. площади застройки.

Также, в соответствии с Земельным кодексом РФ, ст. 35, при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

Таким образом, исходя из имеющейся информации, в данном Отчете определялось право аренды на

² Запрос на проведение оценки

земельный участок.

Право аренды земельного участка в условиях рыночных отношений является ресурсом и товаром. Оно представляет собой комплекс прав арендатора, вытекающих из договора между арендодателем, являющимся собственником земельного участка, и арендатором, а также, в некоторых случаях, - и третьим лицом.

По договору аренды, согласно ст. 606 Гражданского кодекса РФ, арендодатель обязан предоставить арендатору имущество на платной основе во временное владение или пользование, или же только временное пользование. В ст. 607 ГК РФ оговорено, что законами могут устанавливаться дополнительные особенности предоставления в аренду участков земли и других обособленных природных объектов. Обязательным элементом договора аренды выступают данные об ее объекте, позволяющие определенно его установить, без таких данных договор не может считаться действительным.

В качестве арендодателей негосударственных земельных участков могут выступать их собственники – негосударственные юридические и физические лица. Собственниками же участков, находящихся в государственной собственности, являются уполномоченные государственные и муниципальные органы. Можно также взять в аренду участок лица, которое уже его арендует.

В ст. 22 ЗК РФ указано, что земельные участки, кроме земель, изъятых из оборота, могут предоставляться в аренду их собственниками. Земельные участки, изъятые из оборота, могут предоставляться в аренду только в исключительных случаях, которые установлены федеральным законодательством.

Существенным условием для заключения договора аренды земельного участка является размер арендной платы (ст. 65 ЗК РФ). Сроки, порядок и условия внесения арендной платы за участки земли, которые находятся в частной собственности, устанавливаются договором аренды. При аренде же государственных и муниципальных земель эти условия определяются органами государственной власти соответствующего территориального субъекта РФ либо органами местного самоуправления.³

Объект оценки – здание котельной, которое относится к коммунально-складской зоне (зона объектов инженерной инфраструктуры – территория инженерной инфраструктуры)⁴.

Для определения рыночной стоимости земельного участка Оценщик нашел данные о коэффициенте застройки, которых обозначает отношение площади строений в габаритах наружных стен к площади земельного участка. Показатель для коммунально-складской зоны составляет – 0,6.⁵

Таким образом, для здания котельной в расчетах при оценке земельного участка использовалась площадь, в соответствии с коэффициентом застройки. Площадь здания согласно техническому паспорту (по 1-му этажу) составляет 426,50 кв.м. Площадь земельного участка составила 710,83 кв.м.

13. Согласно п. 4 ст. 132 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 года (в действующей редакции) «Социально значимые объекты, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации и иные объекты, продажа которых в соответствии с законодательством Российской Федерации должны осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса.....

Обязательными условиями конкурса по продаже указанных объектов являются обязательства покупателей обеспечивать надлежащее содержание и использование указанных объектов в соответствии с их целевым назначением, а также выполнение иных устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательств.....

³ <https://www.landatlas.ru/help/pravo-arendy-zemelnogo-uchastka.htm#ixzz6q7ifbjxt>

⁴ Генеральный план муниципального образования «Южколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (с изменениями, внесенными Решением Совета депутатов муниципального образования «Южколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 24.11.2014 №15). Схема планируемых границ функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения (врезка) деревня Лупполово.

⁵ <https://kriston-kadastr.ru/articles/plotnost-zastroiki>

.....В случае продажи объектов коммунальной инфраструктуры к обязательным условиям конкурса относятся также обязательства покупателей предоставлять гражданам, организациям, осуществляющим эксплуатацию жилищного фонда социального использования, а также организациям, финансируемым за счет средств бюджетов бюджетной системы РФ, товары (работы, услуги) по регулируемым ценам (тарифам) в соответствии с установленными надбавками к ценам (тарифам) и предоставлять указанным потребителям установленные федеральными законами, законами субъектов РФ, нормативно правовыми актами органов местного самоуправления льготы, в том числе льготы по оплате товаров (работ, услуг).....

.... При этом участники торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, а также лица, направившие оферту, обязаны принять на себя обязательство заключить с органами местного самоуправления соглашения об исполнении условий, указанных в п. 4 настоящей статьи»

Исходя, из указанной выше информации, а также того, что котельная действующая, Оценщик считает, что объект должен реализовываться и в дальнейшем использоваться как единый комплекс.

14. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены далее по тексту настоящего Отчета.

4. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном разделе даются определения используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

Оценка - наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Земельный участок (ЗУ) как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Собственники земельных участков - лица, владеющие, пользующиеся и распоряжающиеся имуществом, принадлежащим им на праве собственности;

Здание - наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции или содержания животных. (СНиП 10-01-94).

Стоимость – экономическая категория, выражающая оценку ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в конкретном месте в соразмерных единицах эквивалента, обычно денежных единицах.

Рыночная стоимость. В соответствии с положениями ст.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. под **рыночной стоимостью объекта** 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.

Международными стандартами оценки **рыночная стоимость** собственности определена как «расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой {«на расстоянии длины руки»} сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения» (Международные стандарты оценки. Восьмое издание. 2007 г., Москва, РОО, стр. 23).

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог в конкретной ситуации, т.е. это зафиксированный в договоре показатель сделки.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Улучшения земельного участка – зданий, сооружения и другие изменения, произведенные человеком с целью получения некоторой полезности.

Риск – неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности, понятие «риск» более субъективно – последствия реализации проекта неблагоприятные для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

Процентная ставка – относительный размер платы за пользование ссудой (кредитом) в течение определенного времени.

Реальная процентная ставка – процентная ставка, которая при отсутствии инфляции обеспечивает такую же доходность от займа, что и номинальная процентная ставка при наличии инфляции.

Дисконтирование – приведение экономических показателей разных лет к сопоставимому во времени виду с помощью коэффициентов дисконтирования, основанных на вычислении сложных процентов.

Коэффициент (ставка) дисконтирования – норма сложного процента, которая используется в процессе дисконтирования.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, основанная на предпосылках (предположениях) мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Стандартными подходами являются затратный, сравнительный и доходный.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. *Объектом - аналогом* объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Износ - это потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов. Износ может быть устранимым и неустранимым. Критерием устранимости является экономическая целесообразность.

Устранимое обесценение есть износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Неустранимое обесценение есть износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

Физический износ (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Функциональное (или моральное) устаревание (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

Внешнее (или экономическое) устаревание вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Экономическая жизнь - период времени, в течение которого имущество дает вклад в стоимость производимой продукции и оказываемых услуг. Экономическая и физическая жизнь может сильно отличаться - ожидаемая физическая жизнь превосходит экономическую жизнь.

Эффективный возраст – время, прошедшее с момента изготовления имущества до даты проведения оценки.

Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью применения различных подходов к оценке.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей на дату оценки редакции), Федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»;
- Стандартами и Правилами оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «Союз».

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки III, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, процесс оценки включает следующие действия:

- а) 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»;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке объекта оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки V, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости объекта оценки.

7. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При оценке и подготовке Отчета использовалась следующая информация:

- сведения о правовом статусе, количественных и качественных характеристиках Объекта оценки, определенные на основе данных, предоставленных Заказчиком;
- информация рынка (недвижимости Ленинградской области, оборудования для котельных), полученная из отечественных специализированных обзоров, периодических изданий и сети Интернет (источники информации указаны в каждом разделе обособленно).

Информация, использованная при проведении оценки, проанализирована на соответствие критериям достаточности и достоверности и признана соответствующей данным критериям.

Перечень документов, используемых Оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведен в разделе 8.1 настоящего Отчета.

Копии документов, предоставленных Оценщику и использованных при проведении оценки, представлены в Приложении к настоящему Отчету.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе проведения настоящей оценки Оценщиком были использованы данные, полученные от Заказчика и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы (копии):

- Запрос на проведение оценки;
- Акт осмотра здания от 04.05.2023 года;
- Справка о состоянии сетей теплоснабжения от 04.05.2023 года;
- Выписка из Технического паспорта на здание по состоянию на 20.06.2007 года;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2023-131349334 от 06.06.2023 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АД №156183 от 23.07.2009 года.

8.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Договору №18-23/О от 24 апреля 2023 года в настоящем Отчете была проведена оценка рыночной стоимости имущества действующая котельная, в составе: здание котельной, установленное в нем оборудование, сети теплоснабжения, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Юккловское сельское поселение, д. Лупполово, стр. 12, в составе:

- здание поселковой газовой котельной №48 (инв. №2104351) с кадастровым номером 47:07:0000000:72057, площадью 519,50 кв.м.

- оборудование в составе:

1. Котел водяной «Viessmann» (Vitoplex 100PV1, 2.0 MBт) - 2 шт.
2. Газовая горелка «Oilon» (GP 150M) - 1 шт.
3. Горелка комбинированная «Oilon» (GKP 150M) - 1 шт.
4. Насос подмешивающий котлов «Wilo» (TOP-S 65/10 DN65/PN10) - 4 шт.
5. Насос котловой циркуляционный «Wilo» (IL 125/160-3/4) - 2 шт.
6. Насос сетевой циркуляционный «Wilo» (IL 100/150-15/20) - 2 шт.
7. Насос ГВС циркуляционный «Wilo» (IL E 40/200-7.5/2-R1) - 2 шт.
8. Насос циркуляционный «Wilo» (IL 40/210-1.1/4) - 2 шт.
9. Насос подпиточный «Wilo» (MVE 3202/PN16) - 2 шт.
10. Система химводоподготовки (Hidrotech DS 6E50N1) - 1 шт.
11. Пластинчатый теплообменник (SR 2-12) - 2 шт.
12. Пластинчатый теплообменник (O 034 EnergySaver) - 2 шт.
13. Бак аккумулятор ГВС V=50 м3 - 2 шт.
14. Дымовая труба
15. Сети теплоснабжения в 4х трубном исчислении - 2100 м.п.

Для юридического описания объектов недвижимости использовались копии существующих документов, подтверждающих права на объект оценки.

В соответствии с выводами раздела 3.2. Особые допущения и ограничительные условия, пределы применения полученного результата п. 12 Оценщик оценивает земельный участок (право аренды) площадь земельного участка, принимаемая в расчетах, составляет 710,83 кв.м.

8.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объекты оценки принадлежат Муниципальному предприятию «Северное ремонтно-эксплуатационное предприятие» Юкковского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области на праве хозяйственного ведения.

Предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом.

Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Право собственности закреплено за Муниципальным образованием «Юкковское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Содержание права собственности

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. 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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой оборот допускается законом, осуществляется собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

8.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Далее приведено описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Согласно данным Заказчика здание котельной построено и введено в эксплуатацию в 1974-1975 гг., в 2014-2015 годах были проведены ремонтные работы и заменено оборудование.

Описание Объекта оценки выполнено на основании предоставленных Оценщику документов.⁶

Сети теплоснабжения общей протяженностью 2100 м., диаметр труб 80 мм, заложены в непроходном канале в ППУ. В 2014 году выполнена замена 200 м. сетей теплоснабжения, остальные 1900 м. находятся в аварийном состоянии.

⁶ Справка о состоянии сетей теплоснабжения от 04.05.2023, Акт осмотра здания (помещений) от 04.05.2023 года, Запрос на проведение оценки, технический паспорт

Здание с земельным участком не огорожено, подъезд свободный.

Табл. 1 Краткое описание Объекта оценки (здание)⁷

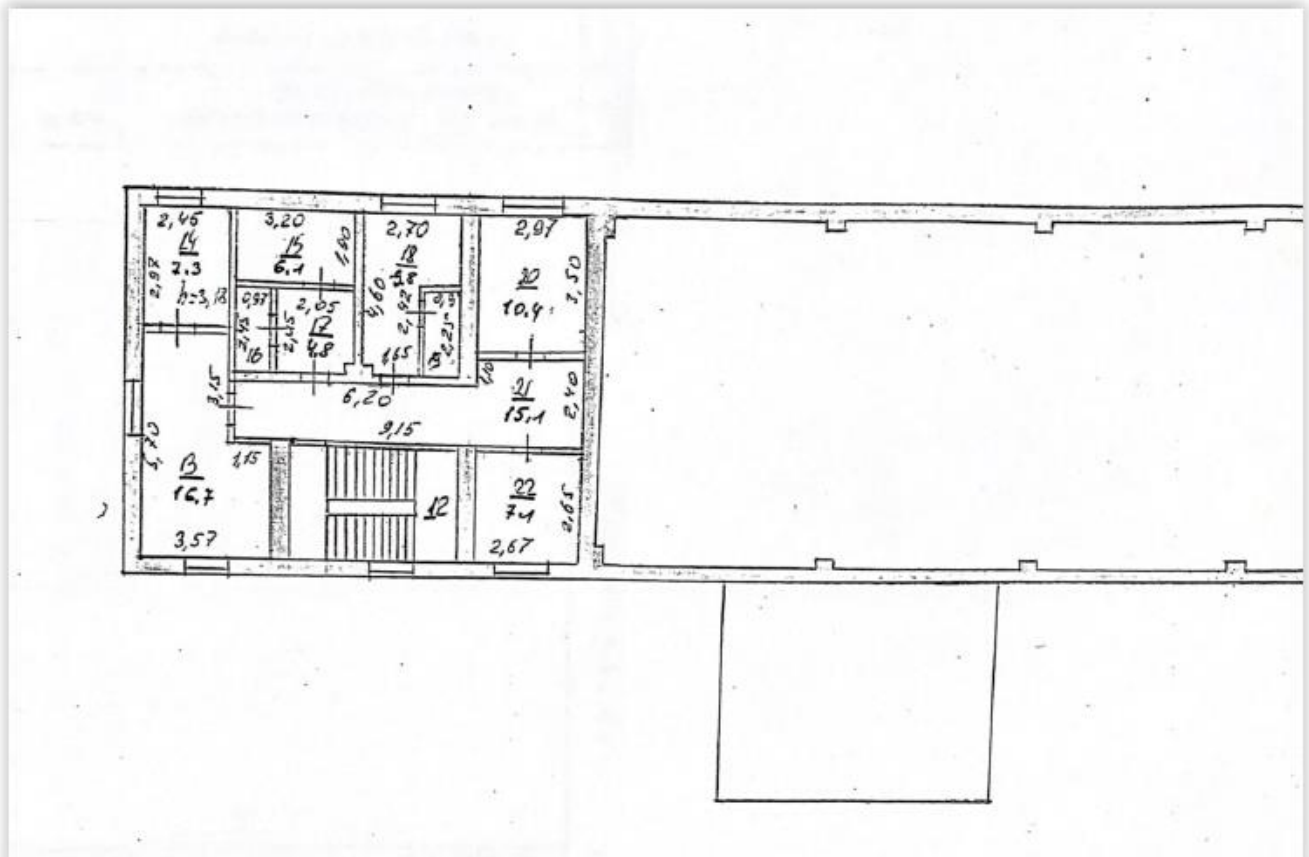
№№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание (материал, конструкция и т.д.),	Состояние	
1.	Фундамент	Бетонный ленточный	удовлетворительное	Имеются отдельные глубокие трещины, выпучивание отдельных участков стен.
2.	Стены	Кирпичные	удовлетворительное	Имеется выветривание швов на площади до 30%, трещины в кладке карниза и перемычек, следы сырости на поверхности, выкрашивание отдельных кирпичей
	Перегородки		удовлетворительное	Мелкие трещины на поверхности
3.	Перекрытия	ЖБ плиты	хорошее	Местами неровности потолка, отслоение выравнивающего слоя
4.	Кровля	Толь на мастике по жб плитам	удовлетворительное	Вздутие поверхности, местами повреждение верхнего слоя, частично погнутые настенные желоба
5.	Полы	бетонные	удовлетворительное	Стертости в ходовых частях, местами выбоины
6.	Окна	Окна - двухстворные, металлопластиковые; двери - простые, окрашены	удовлетворительное	Оконные переплеты расшатаны
	Двери		удовлетворительное	Повреждены наличники, дверные полотна имеют неплотный притвор по периметру коробки
7.	Внутренняя отделка (стены)	отштукатурены	удовлетворительное	Выпучивание и отпадение штукатурки
	Внутренняя отделка (потолок)		удовлетворительное	
8.	Водопровод	есть	удовлетворительное	Капельные течи, проржавления труб, потеря эластичности, местами повреждения изоляции
	Канализация	есть	удовлетворительное	
	Отопление	есть	удовлетворительное	
	Электроснабжение	скрытая электропроводка	удовлетворительное	

II. Описание зданий и сооружений

Лите ра по плану	Наименование	Площадь по наружному обмеру, кв.м	Характеристика конструктивных элементов		
			фундамент	стены	крыша
1	2	3	4	5	6
А	2-эт. Поселковая газовая котельная №48	518,2	бетонный	кирпичные	Совмещённая кровля по ж/б плитам из толя на мастике

⁷ Акт осмотра здания (помещений) от 04.05.2023 года

План 2-го этажа



План 1-го этажа

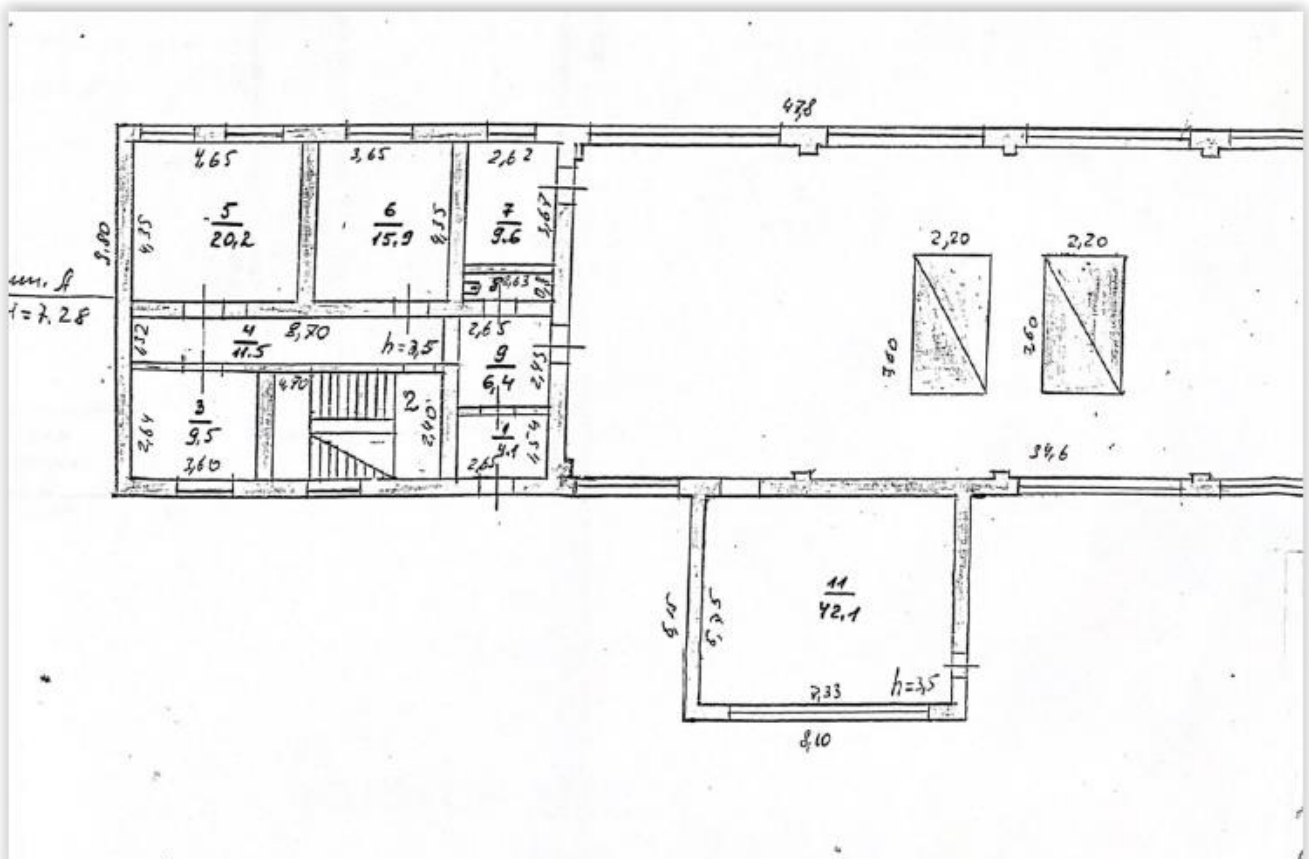


Табл. 2 Краткое описание земельного участка

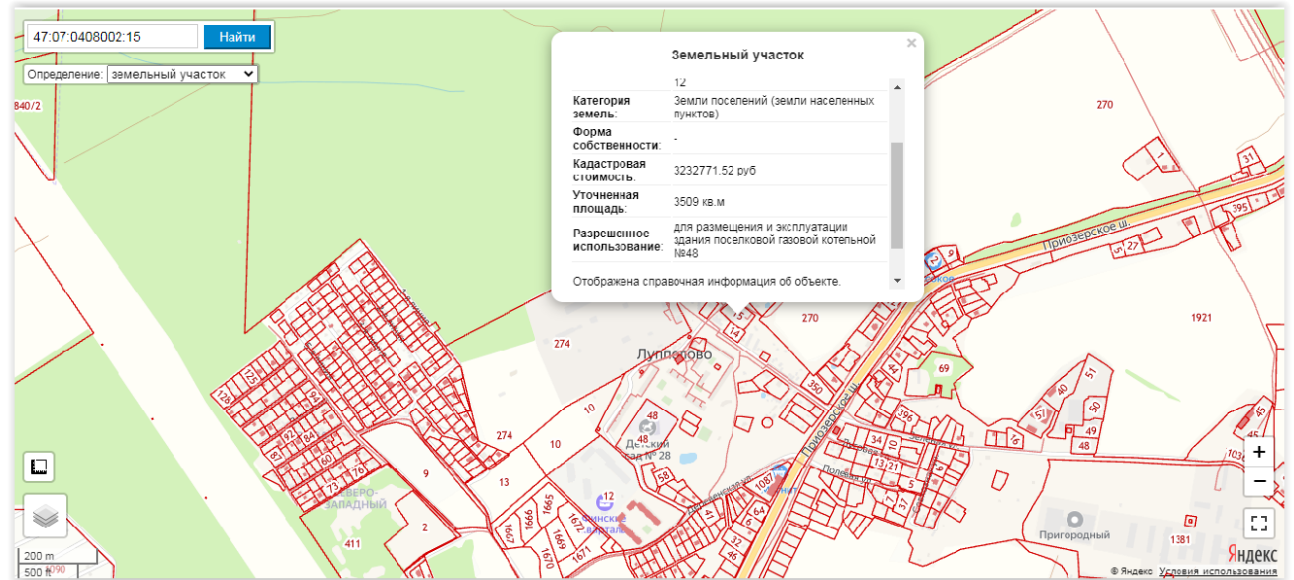
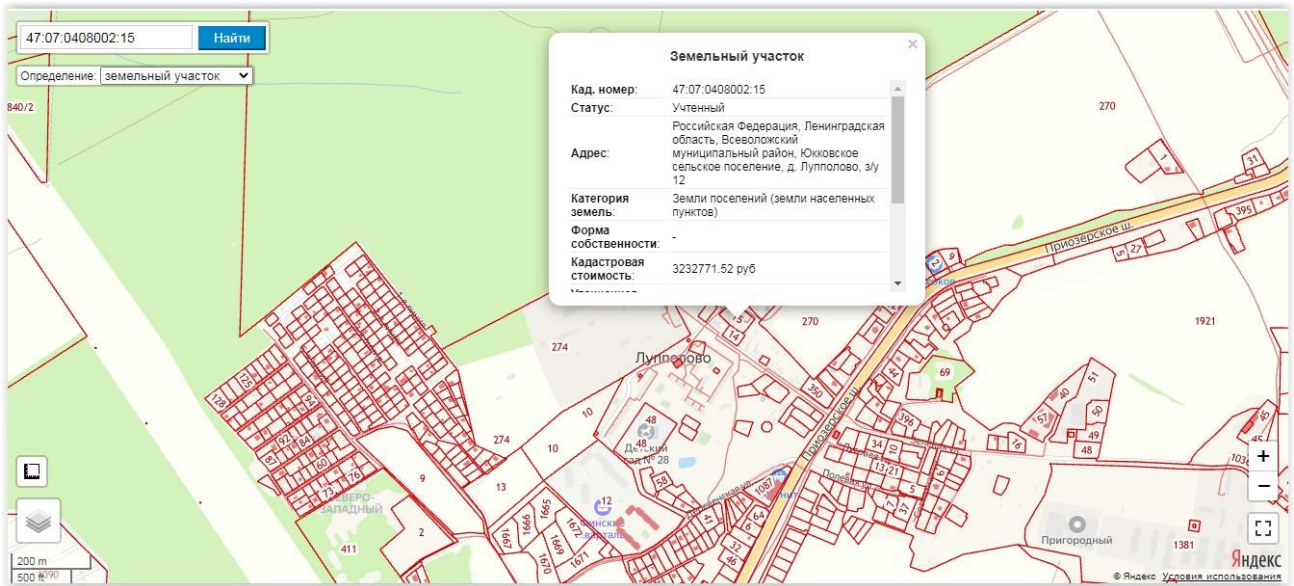


Табл. 3 Описание Объекта оценки (оборудование)⁸

Наименование	Год начала эксплуат. ⁹	Состояние	Технические характеристики
Котел водяной «Viessmann» (Vitoplex 100PV1, 2.0 MBt) – 2 шт.	2015	б/у, рабочее	Тепловая мощность от 150 кВт до 2000 кВт. Нормативный КПД до 94% Термостатический контроллер Vitotronic 100 для однокотловой установки. Может работать на жидком и газообразном топливе
Газовая горелка «Oilon» (GP 150M) – 1 шт.	2015	б/у, рабочее	Мощность, кВт: 2700 Давление газа, мбар: 100 Длина пламенной головы: 230 Регулирование: модурированное Размер газового клапана: 50/50
Горелка комбинированная «Oilon» (GKP 150M) – 1 шт.	2015	б/у, рабочее	Мощность горелки: от 660 до 2700 кВт. Электропитание: 400 В. Расход топлива: 56-227 кг/ч. Электродвигатель: 5500 Вт Класс пылевлагозащиты: IP 20 Рабочая температура: от 0 до +40 °C Тип соединения: DN 15 Габариты: 62x105x143 см
Насос подмешивающий котлов «Wilо» (TOP-S 65/10 DN65/PN10) – 2 шт.	2015	б/у, рабочее	Тип - поверхностный Установка - горизонтальная Тип входного напряжения - 230 В

8 Информацию о технических характеристиках оборудования Оценщик получил из открытых источников сети Интернет
9 Задание на оценку

Наименование	Год начала эксплуат.	Состояние	Технические характеристики
			Тип поверхностного насоса -циркуляционный Макс. мощность (кВт) - 0.79 Качество воды- чистая Напор - 10 м Пропускная способность - 40 м3/ч
Насос котловой циркуляционный «Wilo» (IL 125/160 -3/4) – 2 шт.	2015	б/у, рабочее	Тип - поверхностный Установка - вертикальная Тип входного напряжения - 400 В Тип поверхностного насоса - циркуляционный Макс. мощность (кВт) - 3 Качество воды - чистая Напор - 7.6 м Пропускная способность - 183 м3/ч Повышение давления -нет
Насос сетевой циркуляционный «Wilo» (IL 100/150-15/20) – 2 шт.	2015	б/у, рабочее	Способ работы - электрический Вид перекачиваемой среды -неагрессивная жидкость Принцип работы насоса центробежный Исполнение - вертикальный Мощность - 15 кВт Макс. температура среды -140 °С Мин. температура среды - -20 °С
Насос ГВС циркуляционный «Wilo» (IL E 40/200-7.5/2-R1) – 2 шт.	2015	б/у, рабочее	Способ работы - электрический Вид перекачиваемой среды -неагрессивная жидкость Принцип работы насоса центробежный Исполнение – вертикальный Мощность - 7500 Вт Т перекач/ жидкости Tmin -20 °С Макс. Т перекачиваемой жидкости Tmax - 140 °С Макс. температура окружающей среды Tmax - 40 °С Максимальное рабочее давление PN - 16 бар
Насос циркуляционный «Wilo» (IL 40/210-1.1/4) – 2 шт.	2015	б/у, рабочее	Допустимый диапазон температур от -20° С до +140° С Макс. рабочее давление 16 бар Напряжение: 400 В Максимальная температура: +140 °С Минимальная температура: -20 °С Мощность двигателя : 1,1 кВт Максимальная производительность : 23,2 м³/час
Насос подпиточный «Wilo» (MVE 3202/PN16) – 2 шт.	2015	б/у, рабочее	Подключение к сети 1~230 В (±10 %), 50 Гц или 230 В (±10 %), 60 Гц (Y) Подключение к сети 3~400 В (±10 %), 50 Гц (Y) или 400 В (±10 %), 60 Гц (Y) Температура перекачиваемых сред от -15 до +120 °С Рабочее давление макс. 16/25 бар Входное давление макс. 10 бар
Система химводоподготовки (Hidrotech DS 6E50N1) – 1 шт.	2015	б/у, рабочее	Дозирующий комплекс HydroTech DS 6E50N1 предназначен для подачи в обрабатываемую воду химических реагентов, с целью предотвращения коррозии оборудования и трубопроводов, накипобразования в паровых и водогрейных котлах в системах теплоснабжения, а так же в системах охлаждения; для защиты пароконденсатного тракта в системах возврата конденсата; для связывания в воде растворенного кислорода и свободного хлора. Характеристики HydroTech DS 6E50N1: - Подача насоса дозатора 6 л/ч; - Присоед. размер водосчетчика, 50 мм; - Высота ёмкости 790 мм; - Диаметр ёмкости 470 мм. Комплектация: - Дозирующая емкость 100 л - 1 шт; - Водосчетчик Ду-50 - 1 шт.; - Комплект присоединителей к водосчетчику - 1 шт.; - Дозирующий насос Seco AMC200NPE0003 в комплекте с датчиком уровня LEV-4 EM99121000 - 1 шт.
Пластинчатый теплообменник (SR 2-12) – 2 шт.	2015	б/у, рабочее	Материал пластины - сталь AISI 316; Толщина пластины - 0,5-0,7 мм; Рабочее давление - 10-25 бар; Материал прокладок - NBR, EPDM, VITON; Максимальная рабочая температура - 200 °С; Максимальный расход воды - 247 кг/с; Диаметр штуцеров - 200 мм; Поверхность пластины - 0,991 м2; Максимальная поверхность теплообменника - 387 м2;
Пластинчатый теплообменник (O 034 EnergySaver) – 2 шт.	2015	б/у, рабочее	Рабочая температура: от –30 °С до +200 °С. Максимальное рабочее давление: до 16 бар. Используемые материал прокладок: Nitrile, EPDM, Viton. Материал пластин: SMO 254, AISI 304, AISI 316, Titanium. Допустимое количество пластин: 11 — 210 шт.
Бак аккумулятор ГВС V=50 м3 – 2 шт.	2021	б/у, рабочее	Геометрический объем, м3 - 55 Рабочий уровень налива, мм - 3200 Полезный объем, м3 - 44,3 Внутренний диаметр, мм - 4200

Наименование	Год начала эксплуат. ⁹	Состояние	Технические характеристики
			Высота цилиндрической части, мм - 3600 Плотность продукта (вода), т/м - 31,0 Максимальная температура продукта, °С - +90 Снеговая нагрузка, кПа - 1,3 Ветровая нагрузка, кПа - 0,8 Температура наиболее холодных суток с обес.098, °С - до -60
Дымовая труба	2014	б/у, рабочее	Высота – 20 м. Трехгранная, с наружной лестницей

При проведении осмотра Оценщика сопровождал обслуживающий котельную персонал, который указал (устно), что эксплуатация оборудования котельной, осуществляется с проведением работ по текущему ремонту оборудования и техническим обслуживанием согласно регламенту, с целью создания условий для безаварийной подачи тепла потребителям.

8.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ

Осмотр объекта оценки проведен 04 мая 2023 года. Результаты фотофиксации Объекта оценки представлены ниже.

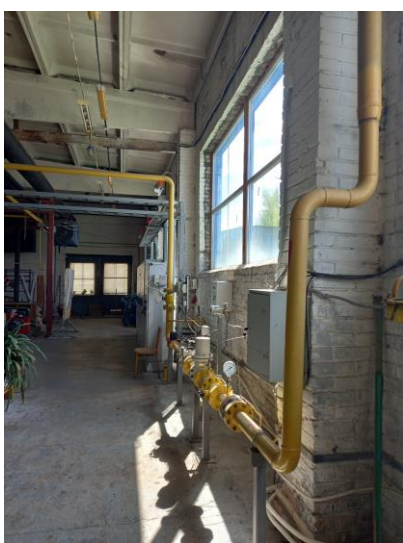
Здание котельной снаружи и окружение





Котельная внутри





Дымовая труба



Бак аккумулятор



Котел водяной «Viessmann» (Vitoplex 100PV1, 2.0 МВт) и Газовая горелка «Oilon» (GP 150М)



Насос подмешивающий котловой «Wilo» (TOP-S 65/10 DN65/PN10)



Насос котловой циркуляционный «Wilo» (IL 125/160 -3/4)



Насос сетевой циркуляционный «Wilo» (IL 100/150-15/20)



Насос ГВС циркуляционный «Wilo» (IL E 40/200-7.5/2-R1)



Насос подпиточный «Wilo» (MVE 3202/PN16)



Система химводоподготовки (Hidrotech DS 6E50N1)



Пластинчатый теплообменник (SR 2-12)



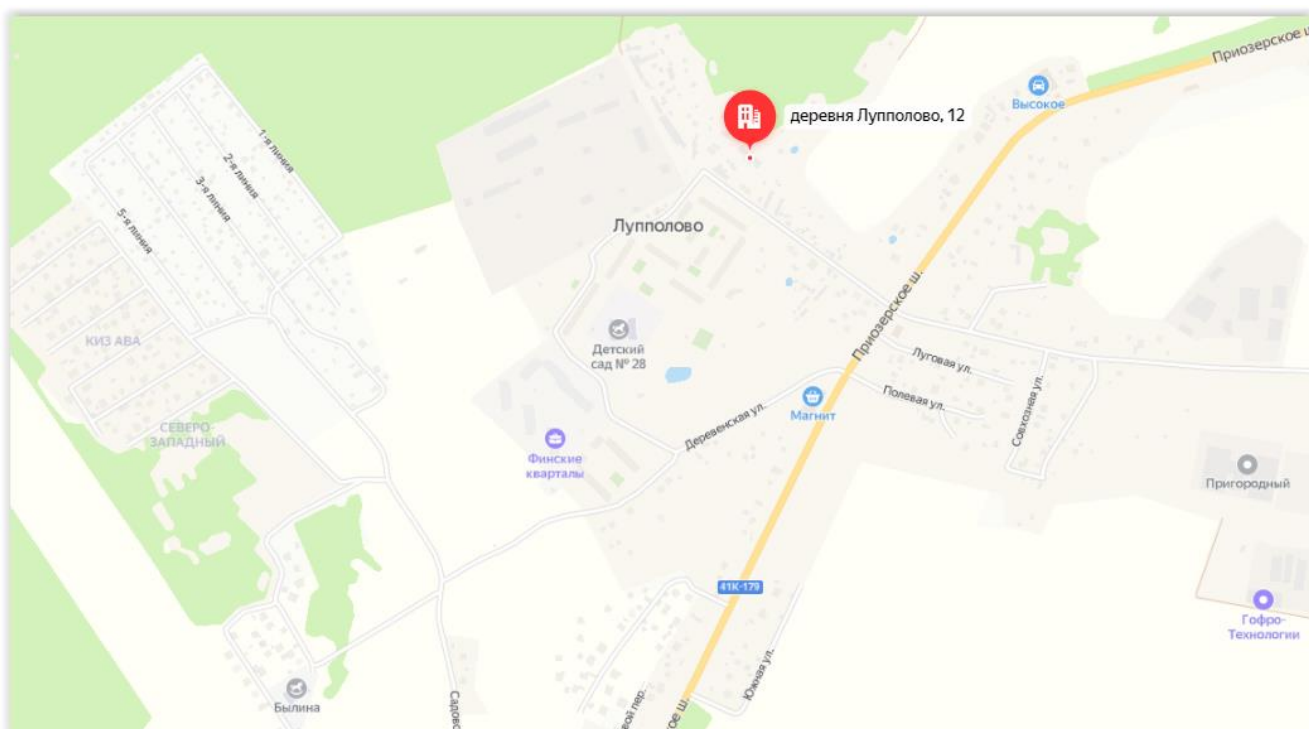
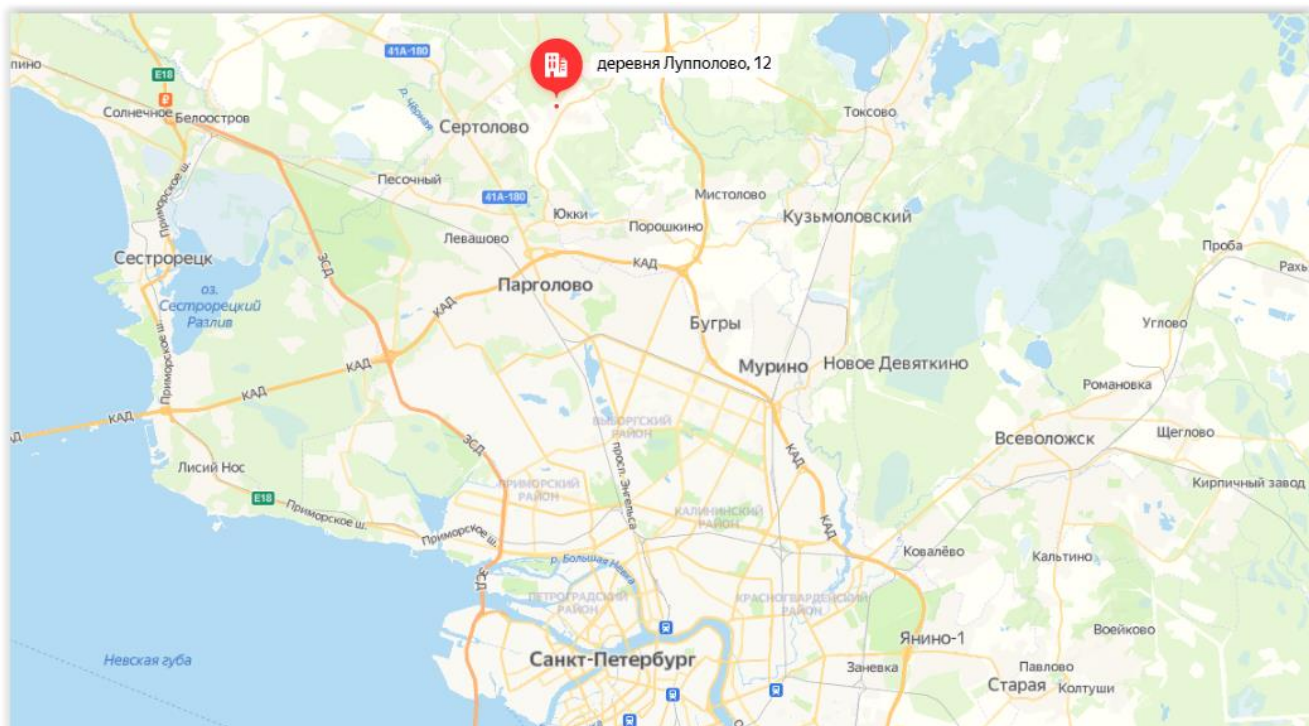
Пластинчатый теплообменник (O 034 EnergySaver)

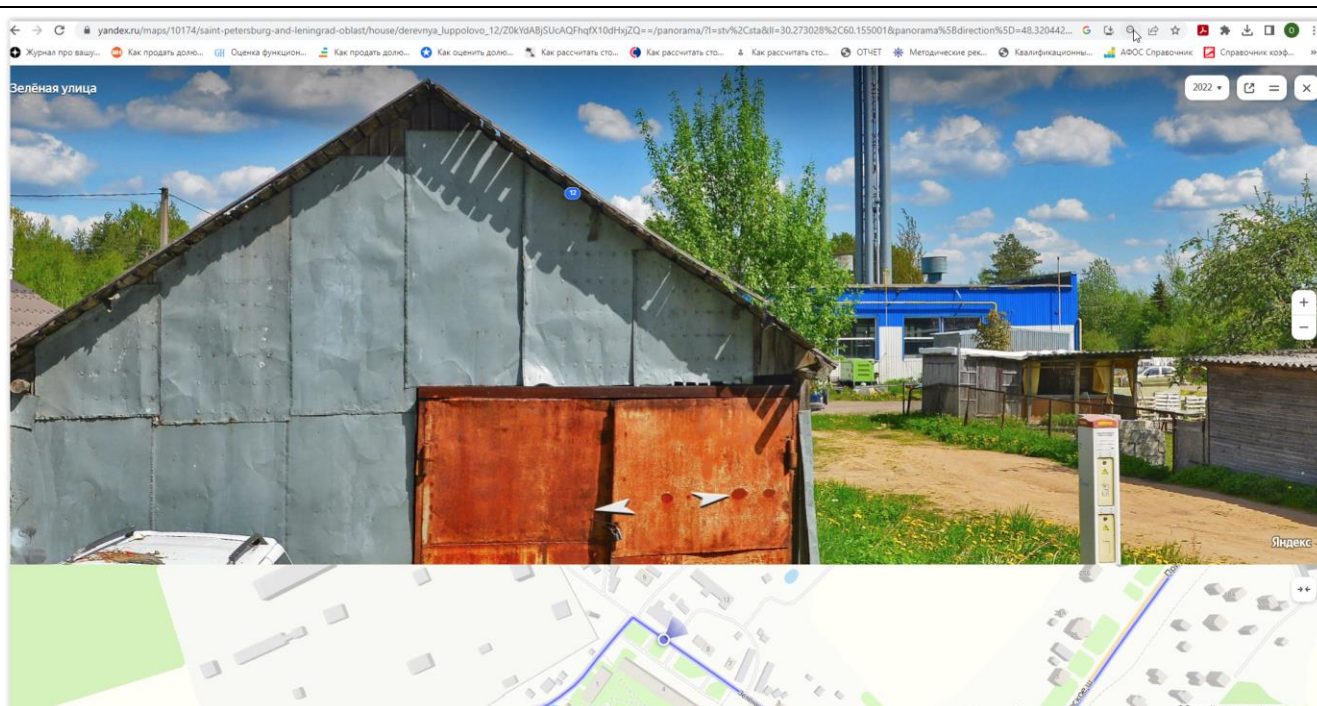


8.6. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в деревне Лупполово Юкковольского сельского поселения Всеволожского района Ленинградской области.

Местоположение Объекта оценки представлено на рисунке ниже.



Рис. 1 Местоположение Объекта оценки¹⁰**Описание района расположения¹¹**

Всеволожский район был создан в 1936 году. Его административным центром стал поселок Всеволожский, который в 1963 году был переименован в город Всеволожск.

На территории Всеволожского района расположены 2 города, 6 поселков городского типа и 145 сельских поселений. Всеволожский район по предварительным итогам Всероссийской переписи населения является самым густонаселенным, в нем проживает 262 тысячи человек. Расстояние до Санкт-Петербурга – 10 км.

Территория Всеволожского района расположена в юго-восточной части Карельского перешейка между городом Санкт-Петербургом и Ладожским озером. Всеволожский район входит в состав Ленинградской области. С юга на север он простирается на 82 км, а с востока на запад на 52 км. Восточная граница является побережьем Ладожского озера. С севера он граничит с Приозерским районом, с северо-запада с Выборгским. С юга на протяжении 44 км, он ограничен Невой, а с запада городской чертой Санкт-Петербурга.

Общая площадь Всеволожского района – 3 тысячи квадратных километров.

Всеволожский район, один из немногих районов Ленинградской области, на землю которого во время Великой Отечественной войны не ступала нога немецкого солдата. Говоря о защите Ленинграда, нужно в первую очередь подчеркнуть особую роль Всеволожского района. По нему проходит легендарная Дорога жизни, спасшая от голодной смерти сотни тысяч ленинградцев. Прорыв блокады Ленинграда и его освобождение – знаменательные события, связанные со Всеволожской землей. За заслуги в годы Великой Отечественной войны 1941-1945 гг. по защите и снятию блокады Ленинграда Всеволожский район в мае 2000 г. занесен в Летопись Золотой Книги Санкт-Петербурга. По территории Всеволожского района в старину проходил знаменитый путь «из варяг в греки», что немало способствовало процветанию этого края.

Природа Всеволожского района весьма разнообразна. Он расположен между Финским заливом и Ладожским озером с системами крупных озерных комплексов, большинство из которых –

¹⁰Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

¹¹Источник информации: <https://www.vsevregru.ru/city/>, <https://ykki.ru/city/index.php>

ледникового происхождения. Среди них - Лемболовское, Кавгаловское, Хепоярви, Воляярви. Всеволожский район богат месторождениями минеральных вод, торфа, минеральных красок, нерудных строительных материалов. Ладожское озеро - самое большое в Европе. По богатству флоры и фауны, многообразию видов морских рыб и животных (водится даже тюлень) его сравнивают с другой жемчужиной России — Байкалом. Ближе к Всеволожску — озёра поменьше: Большое, Ждановские, Румболовское, Коркинское. Целый комплекс чистейших искусственных озёр-прудов образовался на месте выработки карьеров рядом с посёлками Б. Пороги, Озерки, им. Свердлова, Рахья, Корнево, Соколы озёра.

Ландшафт района равнинный, низкий и почти плоский в восточной и южной частях и холмистый на западе и северо-западе. Большую часть всей его территории покрывают леса. Основные породы: ель, сосна, берёза, осина. Здесь расположен знаменитый Юкковский заказник с одноимённым озером. Район знаменит также своими водными богатствами: восточная граница омывается Ладожским озером, южная проходит по течению реки Невы, здесь протекают реки Охта и Авлога. Север района известен своим живописным ландшафтом. Причудливые озёра, неповторимые лесопарки создают красочность и неповторимость природных ландшафтов района.

На территории района расположен ряд крупных сельскохозяйственных предприятий — агрофирмы «Приневское», «Выборжец» и др.

Через территорию Всеволожского района проходит Октябрьская железная дорога, а также две автодороги федерального значения: Санкт-Петербург – Мурманск и трасса «Скандинавия».

Юккловское сельское поселение

Муниципальное образование «Юккловское сельское поселение» является одним из самых больших по территории поселений во Всеволожском районе Ленинградской области – его площадь составляет свыше 15500 га. Однако, более 70,9 % площади МО занимают земли лесного фонда, так называемые защитные леса, 10 % участков которых представляют собой заболоченные территории. Значительную площадь – более 13,4 % - занимают земли сельскохозяйственного назначения, а на долю всех населённых пунктов приходится 4,3 % всей территории поселения.

Особенностью географического положения муниципального образования является то, что оно непосредственно граничит с г. Санкт-Петербургом, что исторически задает основной вектор развития территории поселения в качестве территории для занятия сельским хозяйством и зоны дачно-рекреационного и оздоровительного отдыха для жителей одного из крупнейших городов Российской Федерации – Санкт-Петербурга.

МО «Юккловское сельское поселение» граничит: с юго-востока – с МО «Агалатовское сельское поселение»; с востока и юга – с МО «Бугровское сельское поселение»; с юга и запада – с субъектом Федерации г. Санкт-Петербург; с юга и юго-запада – с МО «Сертолово»; с северо-запада – с Выборгским районом Ленинградской области.

В настоящее время на территории муниципального образования расположены 5 населённых пунктов:

-деревня Юкки - административный центр поселения, количество постоянно зарегистрированных жителей - 799 человек (по данным на 01.03.2015);

-деревня Лупполово - крупнейший по численности населённый пункт поселения, количество постоянно зарегистрированных жителей - 1424 человека;

-деревня Дранишники – третий по величине и количеству постоянных жителей населённый пункт – 85 человек;

-деревня Медный завод – наиболее удалённый от административного центра населённый пункт, четвёртый по численности постоянного населения – 32 человека (включая хутор Камушки с населением 5 человек);

-деревня Сарженка – самый маленький по территории населенный пункт, застроенный индивидуальными частными домами, постоянно зарегистрированное население – 12 человек;

-постоянно зарегистрированные жители в нашем поселении проживают также в СНТ и ДНТ «Поляны-2» массива Белоостров, ДНП «Удачное», ДНП «Солнечное», СНТ «Сирень» – 74 человека.

Назначение земель поселения определяет характер его экономического развития в качестве территории для занятия сельским хозяйством и зоны дачно-рекреационного отдыха для жителей Санкт-Петербурга.

В настоящее время на территории МО «Юкковское сельское поселение» успешно функционирует животноводческий комплекс СПК «Пригородный», занимающий большую часть сельхозугодий поселения, а также расположены два крестьянских (фермерских) хозяйства, и более 100 садоводческих некоммерческих товариществ и дачных некоммерческих партнерств, участки в которых используются жителями Санкт-Петербурга и Ленинградской области для ведения садоводства, огородничества и дачного отдыха в летний период. Общее количество участков в СНТ и ДНП составляет около 15 тысяч, на которых в летний период проживают около 35 тысяч человек. Еще около 3 тысяч частных земельных участков расположены в населенных пунктах поселения.

8.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщиком не идентифицированы.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемых объектов были учтены четыре основных критерия:

Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

Экономическая целесообразность: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

9.1. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При определении каких-либо юридически возможных вариантов застройки земельного участка под котельной, следует, прежде всего, принять во внимание существующие юридические и физические ограничения на использование участка.

Оцениваемая котельная расположена на земельном участке площадью 3509 кв.м., отнесенном к категории «Земли населенных пунктов». Разрешенное использование: для размещения и эксплуатации здания поселковой газовой котельной №48.

Объектом оценки является отдельностоящее здание. Согласно ФСО №7 (п. 16), для объектов оценки, включающих в себя земельные участки и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

В соответствии с выводами раздела 3.2. Особые допущения и ограничительные условия, пределы применения полученного результата п. 12 Оценщик пришел к выводу об оценке земельного участка по площади застройки. В данной ситуации площадь земельного участка составляет 710,83 кв.м.

9.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с МСО — 2007 (International Valuation Standards Committee, 2008) (МПО 1, 3, 4; МПО 2, 3.3, МР 8, 3.7), к специализированному относится имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке отдельно от продажи всего бизнеса, частью которого оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и другими свойствами.

Объект оценки представляет собой котельную с установленным в ней оборудованием. Объект оценки имеет стратегическое значение, несущей, в том числе социальные функции по снабжению теплом население. Существующий и действующий в настоящее время комплекс будет существовать и далее, независимо от того, кому принадлежит право собственности на его активы. При этом любой потенциальный собственник, эксплуатирующий оборудование, будет вынужден поддерживать его в рабочем состоянии, соблюдая установленные законодательством нормы и правила, обеспечивая надежность работы системы.

Таким образом, единственным правомочным, и, следовательно, наиболее эффективным использованием Объекта оценки, является его использование в соответствии с текущим использованием.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно требованиям, п. 10 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», представленный далее в Отчете анализ рынка объекта оценки содержит:

- Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.
- Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.
- Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.
- Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Согласно требованиям, Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)» «п. 10. Для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют.»

Объем исследований определялся оценщиками, исходя из принципа достаточности.

10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития регионального рынка недвижимости необходимо понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость недвижимости анализируемого региона. Региональные рынки недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов.

Данные факторы можно выделить в следующие основные группы: рыночные, политические и социально-экономические.

Рыночные факторы

К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

Политические факторы

Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли;

По мнению Оценщика, социально-экономическая направленность политики правящей партии и политику местных (региональных) органов власти в отношении рынка недвижимости Санкт-Петербурга и России в целом, можно охарактеризовать как удовлетворительную, так органы власти способствуют развитию рынка недвижимости, становлению его прозрачности и установления справедливого налогообложения от кадастровой стоимости, приближенной к рыночной.

Социально-экономические факторы

Экономические факторы включают:

- экономический уровень развития страны;
- темпы роста валового национального продукта;
- кредитно-денежную политику;
- темпы инфляции;
- колебания деловой активности;
- занятость населения;
- покупательную способность населения.

Социальные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

Анализ социально-экономические факторов разделен на Российскую Федерацию и Региона расположения оцениваемого объекта, и приведен в следующих разделах настоящего Отчета.

10.2. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации¹²

По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +0,2% м/м SA после роста на +1,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г (-0,7% г/г в марте), в том числе с учётом низкой базы. Относительно уровня двухлетней давности спад замедлился до -0,6% (-0,7% в марте).

Промышленное производство продолжает оказывать поддержку экономике – в апреле рост с устранением сезонного фактора составил +1,8% м/м SA (+1,2% м/м SA в марте). В годовом выражении также наблюдался рост +5,2% г/г после +1,2% г/г в марте (уровень 2021 г. в апреле превышен на +2,4%).

Обрабатывающие производства продемонстрировали в апреле высокие темпы роста в годовом выражении: +8,0% г/г (после +6,3% г/г в марте), что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года (к уровню апреля 2021 г. – превышение на +4,5%). С учётом сезонности рост составил +2,8% м/м SA к предыдущему месяцу (+3,6% м/м SA в марте).

В отраслевом разрезе улучшение годовой динамики наблюдалось в нефтеперерабатывающем комплексе: +15,9% г/г после +9,3% г/г месяцем ранее (+3,6 п.п. роста обрабатывающих производств). При этом уровень двухлетней давности превышен на +4,1%.

Значительный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в апреле продолжили вносить металлургический и машиностроительный комплексы (+2,3 п.п.).

Машиностроительный комплекс второй месяц подряд сохраняет двухзначные темпы роста: +14,4% г/г после +10,0% г/г в марте, превысив уровень апреля 2021 г. на +3,0%. Ускорение темпов роста за счёт производства компьютерного и электронного оборудования (+23,8% г/г после +22,5% г/г в марте) и электрического оборудования (+29,3% г/г после +21,5% г/г). Кроме того, после 13-ти месяцев падения рост выпуска показало производство автотранспортных средств (+27,3% г/г после -6,8% г/г месяцем ранее).

¹² Источник информации: <https://www.economy.gov.ru>

Выпуск металлургического комплекса в апреле сохраняет высокие темпы (+11,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее). Рост демонстрируют все подотрасли комплекса.

Показатели пищевой промышленности сохранились на уровне прошлого месяца: +4,8% г/г (к апрелю 2021 г. превышение на +3,1%).

С учётом влияния эффекта низкой базы прошлого года динамика экспортно ориентированных отраслей в апреле улучшилась. Так, химический комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+5,1% г/г после -1,1% г/г в марте и -8,1% г/г в феврале) в основном за счёт роста производства химических веществ и продуктов (+7,7% г/г после +0,7% г/г). По отношению к апрелю 2021 г. выпуск химического комплекса показывает рост +4,6% после +4,8% в марте.

В добывающей промышленности в апреле возобновился рост после 7-ми месяцев отрицательных темпов: +3,1% г/г после -3,6% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности +2,9%).

С устранением сезонного фактора рост +1,0% м/м SA к предыдущему месяцу (в марте -1,0% м/м SA). Поддержку выпуска в добывающем секторе оказали: добыча угля (+8,4% г/г после -0,8% г/г), добыча металлических руд (+0,5% г/г после -3,8% г/г), предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,6% г/г после -6,1% г/г в марте).

Рост инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций в 1 квартале 2023 г. составил +0,7% г/г в реальном выражении и оказался выше ожиданий Минэкономразвития России. В номинальном выражении рост составил +13,4% г/г.

Объём работ в строительстве в апреле с исключением сезонности вырос на +3,2% м/м SA после снижения на -2,2% м/м SA в марте. В годовом выражении рост незначительно замедлился до +5,7% г/г (+6,0% г/г в марте). При этом рост показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. ускорился до +15,8% после +11,7% в марте.

Выпуск в сельском хозяйстве в апреле не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA после +1,8% м/м SA в марте). В годовом выражении рост составил +3,2% г/г после +3,3% г/г в марте.

По предварительным данным Росстата за апрель по животноводству: ускорилось производство молока до +3,9% г/г (в марте +3,7% г/г), замедлилось – мяса и яиц до +2,0% г/г и +2,1% г/г (в марте +2,1% г/г и +3,8% соответственно).

Грузооборот транспорта с исключением сезонности в апреле сократился на -1,0% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA в марте. В годовом выражении спад составил -3,0% г/г (-3,3% г/г в марте). Грузооборот транспорта с исключением трубопроводного в апреле снизился на -0,4% г/г (+1,2% г/г в марте), что в основном связано с сокращением грузооборота железнодорожного транспорта на -0,5% г/г после роста на +0,9% г/г месяцем ранее.

Справочно: несмотря на рост перевозок грузов по железным дорогам в тоннах (+3,2% г/г в апреле после +2,4% г/г в марте), по информации РЖД, произошло сокращение поставок товаров на северо-запад, что технически потянуло «вниз» грузооборот транспорта за исключением трубопроводного (измеряемый в тоннокилометрах).

Объём оптовой торговли с исключением сезонности сократился в апреле на -4,0% м/м SA после роста на +5,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении показатель вырос впервые с марта 2022 г. (+5,2% г/г после -8,0% г/г месяцем ранее), в том числе из-за эффекта базы (-13,4% к апрелю 2021 г.).

Потребительская активность в апреле растёт как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +7,4% г/г выше уровня прошлого года после -1,9% г/г в марте (+0,1% к апрелю 2021 г.)

Оборот розничной торговли в апреле с учётом сезонности ускорился до +1,1% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в марте. В годовом выражении оборот вырос на +7,4% г/г после снижения на -5,1% г/г месяцем ранее (-2,9% к апрелю 2021 г.).

Платные услуги населению в апреле продемонстрировали рост на +0,6% м/м SA после 0,0% м/м SA в марте. В годовом выражении +6,0% г/г после +5,4% г/г (+7,1% к апрелю 2021 г.).

Оборот общественного питания в апреле ускорился до +15,4% г/г после роста на +14,9% г/г месяцем ранее (+17,6% к апрелю 2021 г.).

В апреле инфляция снизилась до 2,3% г/г (в марте 3,5% г/г). По состоянию на 29 мая 2023 г. инфляция год к году составила 2,41% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле снизился на -8,3% г/г (-5,8% г/г в марте).

В целом по промышленности в апреле 2023 г. цены сократились на 12,7% г/г (-10,7% г/г месяцем ранее).

Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. Уровень безработицы в апреле снизился и достиг нового исторического минимума – 3,3% от рабочей силы.

В марте 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +6,3% г/г, в реальном выражении – рост на +2,7% г/г после +2,0% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +10,7% г/г, реальной заработной платы +1,9% г/г.

Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апр. 23	апр. 23	I кв. 23	мар. 23	фев. 23	январь 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	-0,6	3,3	-1,9	-0,7	-2,6	-2,7	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	3,0	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	7,4	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-3,6	7,4	-7,3	-5,1	-9,0	-7,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Оптовая торговля	-6,9	5,2	-10,8	-8,0	-15,1	-9,8	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Платные услуги населению	4,8	6,0	4,3	5,4	4,6	2,9	3,6	2,4	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	11,9	15,4	10,7	14,9	6,6	10,3	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-2,1	-3,0	-1,8	-3,3	-0,1	-1,7	-2,6	-5,6	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	0,6	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,8	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	2,9	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	7,0	2,3/2,41 ¹	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	-9,0	-12,7	-7,7	-10,7	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-28,2	-33,1	-26,3	-32,1	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-5,3	-8,3	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,9	2,7	2,0	0,6	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	10,7	6,3	13,2	12,4	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-5,3	0,0	-0,5	3,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,3	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	75,8	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,0	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,1	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,0	73,3	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,1	18,0	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,6	2,5	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,5	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
	3,4	3,3	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ По состоянию на 29 мая 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	0,6	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,8	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-0,2	8,4	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...¹	...¹	...¹	...¹	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,7	0,5	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,5	-12,4	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,9	3,6	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	2,9	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	4,1	4,8	3,9	4,8	2,9	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	4,9	5,4	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	1,7	1,5	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-3,6	4,8	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	1,9	4,0	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	-3,3	1,1	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	3,3	3,3	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	8,2	11,5	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-8,6	-4,8	-9,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-14,9	-9,7	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-4,4	2,1	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-5,7	-15,0	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	5,7	15,9	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-2,2	5,1	-4,6	-1,1	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	-0,9	7,7	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-12,4	-9,0	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,8	6,7	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,5	0,2	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	8,2	11,0	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.												
металлургия	2,7	4,8	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	25,3	30,0	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	3,3	14,4	1,1	10,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	18,7	23,8	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	13,4	29,3	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-13,8	-17,4	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-29,9	27,3	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	14,6	11,7	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-2,9	-1,3	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.												
мебель	5,6	14,4	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-5,1	0,4	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,4	-5,0	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,5	-1,4	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,9	-1,2	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Начиная с марта 2023 г., предоставление и распространение информации по показателю приостанавливается (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-п).

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IVкв22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Курс доллара (в среднем за период)	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Рублёвое кредитование экономики (в % глг)											
Кредит экономике	21,3	19,3	19,3	17,5	18,0	18,7	18,7	16,2	13,5	19,5	19,0
Кредиты организациям	26,8	24,8	24,8	23,0	23,4	24,3	24,3	19,9	14,1	18,4	16,6
Жилищные кредиты	18,6	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,3	27,1	26,6
Потребительские кредиты	8,3	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	4,6	7,3	15,9	20,0
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % глг)	249,8	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

10.3. Социально-экономическое развитие Ленинградской области¹³.

В январе-апреле 2023 года объем промышленного производства, объем продукции сельского хозяйства, объем услуг по транспортировке и хранению, объем инвестиций, объем платных услуг населению, индекс потребительских цен превысили уровень января-апреля 2022 года. Снижение было допущено, оптовой торговле, обороте розничной торговли, объеме работ по виду деятельности «строительство», объеме услуг в сфере телекоммуникаций, в общественном питании, вводе в действие жилых домов. Полностью и в срок выплачивались пенсии и детские пособия. На 1 мая 2023 года просроченная задолженность по выплате заработной платы снизилась, по отношению к прошлому месяцу.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-апреле 2023 года составил 613,9 млрд рублей или 88,5% к уровню января-апреля 2022 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 100,4%.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха за январь-апрель 2023 года составил 73842 млн рублей или 102,7% к январю-апрелю 2022 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 87,9%.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений за январь-апрель 2023 года составил 9319 млн рублей или 118,5% к январю-апрелю 2022 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 95,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе-апреле 2023 года составил 30,4 млрд рублей, что на 2,8% выше уровня января-апреля 2022 года (годом ранее наблюдался прирост на 3,3%). В сельскохозяйственных организациях объем производства увеличился на 2,8% и составил 28,6 млрд рублей.

Объём услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-апреле 2023 года составил 104,3 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-апрелем 2022 года на 29,9%. В январе-апреле 2023 года объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 0,6 млн. тонн грузов

¹³ Источник информации: <https://econ.lenobl.ru/>

или 108,9% к уровню января-апреля прошлого года, при грузообороте 322,7 млн. тонно-км (97,3%). По сведениям Северо-Западного бассейнового филиала ФГУП «Росморпорт», объем перегрузки грузов в морских портах, расположенных в Ленинградской области, в январе-апреле 2023 года составил 70 933,6 тыс. тонн, или 113,8% к январю-апрелю прошлого года.

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-апреле 2023 года составил 0,7 млрд рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем-апрелем 2022 года на 10,9%.

По виду деятельности «строительство» в январе-апреле 2023 года объем работ составил 47,2 млрд рублей, индекс физического объема к январю-апрелю 2022 года – 80,8%. Организаниями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-апреле 2023 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 112,1 млн рублей, индекс физического объема к январю-апрелю 2022 года составил 11,8%. Ввод в действие жилых домов. В январе-апреле 2023 года организациями различных форм собственности введено в действие 14715 квартир общей площадью 1293,8 тыс. кв. м (что на 17,4% меньше, чем в январе-апреле 2022 года), в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 7413 домов, или 1003,6 тыс. кв. м.

В январе-марте 2023 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций сложился в сумме 109,4 млрд рублей, что на 10,1% меньше, чем за соответствующий период 2022 года. В январе-марте 2023 года прибыль крупных и средних прибыльных организаций составила 123,1 млрд руб., что на 14,9% ниже уровня января-марта 2022 года. Основное влияние на рост прибыли оказали отрасли: – транспортировка и хранение – в 1,6 р; - строительство – на 8,8%. Снижение в сельском, лесном хозяйстве, охоте, рыболовстве и рыбоводстве на 17,7%, торговле оптовой и розничной; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов на 55,7%, обрабатывающих производств на 30,0%. При этом удельный вес организаций данных видов деятельности в общем объеме прибыли прибыльных организаций составляет 94,4%. Число крупных и средних убыточных организаций области в январе-марте 2023 года составило 244 организации, и увеличилось на 12 единиц или на 5,2%. Сумма убытка уменьшилась на 40,7% и составила 13,7 млрд руб.

Кредиторская задолженность на 1 апреля 2023 года составила 1112,9 млрд рублей, из нее просроченная – 9,7 млрд рублей или 0,9%. Дебиторская задолженность на 1 апреля 2023 года составила 1201,2 млрд рублей, из нее просроченная – 30,9 млрд рублей или 2,6%. Превышение кредиторской задолженности над дебиторской на 1 апреля 2023 года (-88,0) млрд рублей.

За январь-апрель 2023 года консолидированный бюджет Ленинградской области исполнен по доходам в сумме 110 834,1 млн.руб., что составляет 51,1% к плану года и на 32,7% больше уровня января-апреля 2022 года (за январь-апрель 2022 года доходы поступили в сумме 83 525,5 млн.руб., или 40,5% к плану года). Собственные доходы консолидированного бюджета (без учета безвозмездных поступлений) составили 101 726,4 млн. руб. Расходная часть консолидированного бюджета Ленинградской области за январь-апрель 2023 года исполнена в сумме 77 140,4 млн.руб., что составляет 29,9% к плану года и на 11,8% больше, чем за январь-апрель 2022 года (за январь-апрель 2022 года расходы составляли 68 976,9 млн.руб., или 28,8% к плану года). Профицит консолидированного бюджета составил 33 693,6 млн.руб., областного бюджета – 26 892,7 млн. руб.

Оборот розничной торговли в январе-апреле 2023 года составил 195,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 6,6% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года. Оборот общественного питания в январе-апреле 2023 года составил 7,0 млрд рублей, или 97,7% к соответствующему периоду прошлого года. Объем платных услуг, оказанных населению, в январе-апреле 2023 года по составил 42,7 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем-апрелем 2022 года на 4,3%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-март 2023 года, составила 61118 рублей или 110,9% к аналогичному периоду предыдущего года. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-март 2023 года составила 101,9% к

уровню января-марта 2022 года. Реальные денежные доходы населения за январь-март составили 98,9%.

На 1 мая 2023 года уровень регистрируемой безработицы в Ленинградской области имел значение 0,4%.

Безработными признаны 735 человек, на 702 человека меньше, чем в апреле 2022 года (1437 человек), которым назначена социальная выплата в виде пособия по безработице. Средний размер пособия по безработице в апреле 2023 года 6974,93 руб. При содействии службы занятости населения трудоустроено на все виды работ 1182 человека, из них: 489 человек (41%) безработные граждане, 693 человека (59%) ищущие работу граждане, в том числе в период до признания их безработными, т.е. в течение нескольких дней.

По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 апреля 2023 года составила 2025,8 тыс. человек (в том числе городское – 1357,1 тыс. человек, сельское 668,7 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 2,0 тыс. человек или на 0,1%. Рост численности населения произошел за счет миграционного прироста населения, полностью компенсировал естественную убыль, превысив ее на 65%. В январе-марте 2023 года родилось 3036 детей. Коэффициент рождаемости составил 6,1 человек на 1000 населения. Умерло 6185 человек. Коэффициент смертности составил 12,4 человек на 1000 населения. В отчетном периоде уровень младенческой смертности составил 3,0 на 1000 родившихся. Число умерших детей до года на территории Ленинградской области за январь-март 2023 года составило 9 человек. Коэффициент естественной убыли населения составил 6,3 человек на 1000 населения.

10.4. ОСОБЕННОСТИ РЫНКОВ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ В РОССИИ¹⁴

Технические особенности

Отсутствие конкуренции между производителями тепловой энергии. В России существует немного городов, где за счет значительных инвестиций в систему теплоснабжения (прежде всего в строительство сетей и установку тепловых пунктов с теплообменниками) возможна организация конкуренции между производителями тепловой энергии в оперативном режиме. В подавляющем большинстве случаев они работают на свою локальную сеть, которая может быть соединена с другой локальной сетью с помощью аварийных перемычек. Существует всего несколько десятков систем, где на одну тепловую сеть работают несколько производителей -- чаще всего это одна или две ТЭЦ и несколько котельных. Однако нет ни одного города, где в ближайшей перспективе система технологически и организационно могла бы быть подготовлена к организации конкуренции между источниками тепла. Соответственно условия для конкуренции между производителями тепловой энергии практически отсутствуют, и работа любого производителя жестко завязана на режим работы потребителей. В этих условиях вопрос о введении той или иной формы конкуренции источников тепла должен рассматриваться в каждом городе индивидуально и решение о выборе такой стратегической цели должно приниматься на основе оценки всех необходимых инвестиций и ценовых последствий для потребителей. Для большинства городов в обозримой перспективе рынок тепловой энергии по-прежнему будет оставаться монопольным, соответственно сохранится тарифное регулирование на этих рынках.

Высокая доля зависимой схемы присоединения потребителей. При создании систем централизованного теплоснабжения в основном применялась зависимая схема присоединения потребителей. Это означает, что теплоноситель из тепловых сетей поступает непосредственно в теплопринимающее оборудование потребителя, а после его использования возвращается в обратную тепловую сеть.

При нарушениях гидравлического режима вследствие нарушения режимов работы оборудования производителей тепловой энергии, тепловой сети либо потребителей, возможен гидравлический удар, наносящий огромные убытки теплу, принимающему оборудованию потребителей. Для защиты от

¹⁴ Источник информации: https://studbooks.net/813685/marketing/issledovanie_rynka

гидроудара и обеспечения независимого режима работы тепловой сети применяют независимую схему присоединения потребителей.

В России у непромышленных потребителей лишь с введением массового строительства стали сооружать центральные тепловые пункты, в которых устанавливали теплообменники и обеспечивали независимое присоединение потребителей. Строительство центральных тепловых пунктов давало существенную экономию средств, однако не позволяло осуществлять индивидуальное регулирование подачи тепла в каждое здание.

В настоящее время, с расширением применения автоматического регулирования подачи теплоносителя непосредственно у потребителя, это преимущество утеряно. В связи с этим стратегическим направлением преобразований на рынке тепла, реализуемым в настоящее время в ряде городов, является внедрение независимой схемы присоединения потребителей за счет установки индивидуальных тепловых пунктов.

Высокая доля открытых схем теплоснабжения. Примерно в половине российских городов система теплоснабжения, в целях жесткой экономии средств, создавалась как открытая. Это означает, что часть теплоносителя, после отработки в отопительной системе здания, используется затем в целях горячего водоснабжения и далее сливается в канализацию, т.е. не возвращается к производителю тепловой энергии. Это требует дополнительных затрат в источнике тепла на подготовку и подогрев воды, создает значительную неустойчивость режимов работы системы и существенно усложняет поддержание качества поставляемого тепла.

Несоответствие тарифов экономически обоснованным затратам. Существует значительная дифференциация соотношений тарифов по регионам. Так, максимальное отношение тарифов для промышленности к тарифам жилищных организаций составляет более 3, минимальное -- 0,5. При этом экономически обоснованное соотношение цен для них, существенно различаясь по регионам, составляет от 0,6 до 0,9 (в зависимости от конкретной конфигурации системы теплоснабжения и структуры потребителей).

Снижение продаж тепловой энергии от ТЭЦ. «Социально-направленное» регулирование тарифов на тепловую энергию существенно снизило заинтересованность промышленных предприятий в покупке тепла в централизованных системах теплоснабжения. В связи с этим в течение всех 2000-х гг. наблюдался масштабный процесс отказа промышленных потребителей от покупки тепла и создания или восстановления собственных источников тепла. Наряду с общим спадом промышленного производства, это привело к снижению общих продаж тепла от ТЭЦ энергетических компаний на 13%. Одновременно произошло снижение доли отпускаемого от ТЭЦ пара почти в 2 раза. Этот процесс значительно ухудшил экономические показатели централизованных систем теплоснабжения и крупных источников с комбинированной выработкой электрической и тепловой энергии, поскольку постоянные затраты на содержание оборудования не снизились, а удельные затраты в расчете на 1 Гкал отпущенного тепла увеличились.

Институциональные особенности

Эксплуатация неэффективных котельных. Подавляющее большинство крупных городов России с населением более 500 тыс. человек имеют мощные ТЭЦ, принадлежащие энергетическим компаниям и большая часть потребителей обеспечивается ими. В некоторых городах значительную нагрузку несут заводские ТЭЦ. Также в большинстве этих городов имеется большое количество котельных, принадлежащих различным собственникам, причем часто они находятся в зоне действия ТЭЦ. В городах с населением от 100 до 500 тыс. человек также работают ТЭЦ энергетических компаний, но чаще это ТЭЦ небольшой электрической мощности (10--40 МВт) и значительно большей тепловой мощности за счет пиковых котлов, работающих в базовом режиме. Большая часть тепловых потребителей в таких городах обеспечивается теплом от котельных. Теплоснабжение подавляющего числа небольших поселений и малых городов осуществляется от котельных.

Наличие разных собственников в сфере теплоснабжения и существенная роль органов местного самоуправления в процедуре согласования инвестиционных решений, их заинтересованность в развитии принадлежащих муниципальному образованию тепловых мощностей порождают неценовые методы конкуренции за доступ на рынок и за финансовые потоки на рынке тепла.

Зачастую котельные, первоначально строившиеся как пиковые для будущего подключения к ТЭЦ, работают в базовом режиме, так как принадлежат иным собственникам, которые заинтересованы в их максимальной загрузке в ущерб потребителю. Администрации некоторых крупных городов вопреки интересам потребителей тратят значительные средства на строительство новых котельных в зоне действия ТЭЦ либо привлекают для этого частных инвесторов. В то же время общий потенциал роста отпуска тепла от ТЭЦ за счет вытеснения дорогих котельных составляет не менее 10--11 %, что может снизить стоимость тепла для потребителей на 5--10 %. По некоторым конкретным проектам рост отпуска тепла от ТЭЦ за счет вытеснения очень дорогих котельных может возрасти в несколько раз, что позволит снизить стоимость тепла для потребителей (без учета инвестиционных затрат) на 20--30 %.

Отсутствие организационного единства тепловых сетей. В настоящее время на тепловых рынках городов, где присутствует несколько собственников, проявляется тенденция объединения тепловых сетей в единую компанию. Целесообразность объединения тепловых сетей, находящихся у разных собственников, в единую компанию, очевидна: существенно снижаются затраты на эксплуатацию, диспетчеризацию, регулирование и контроль вследствие эффекта масштаба; отсутствует необходимость обеспечения всех границ между сетями, принадлежащими различным собственникам, средствами измерения, а также согласования между ними сроков вывода сетей в ремонт; оптимизируется развитие сетей в интересах всего города; возможна оптимизация инвестиций.

Появление новых собственников в муниципальном тепловом бизнесе. Продолжается вхождение иных собственников в муниципальный тепловой бизнес. Назрела необходимость упорядочивания и четкого определения ответственности сторон в возникающих при этом отношениях.

Выводы:

- рынки тепловой энергии в России характеризуются целым рядом особенностей, усложняющих их взаимодействие с рынками электроэнергетики.
- стратегическая задача в системе тарифного регулирования - приближение тарифов на тепловую энергию для потребителей к экономически обоснованным затратам.
- рынок тепловой энергии России требует единого оперативного управления сетью, так как это будет способствовать организации наладки системы, включая работу со всеми потребителями, что обеспечивает более высокое качество тепловой энергии.

10.5. Состояние отрасли и основные проблемы теплоэнергетики¹⁵

Значительная часть мощностей после 1990-х годов не модернизировалась — она морально и физически устарела. Существует необходимость большой реконструкции системы теплоснабжения в России.

Сложность привлечения инвестиций для реализации масштабных задач, упомянутых выше.

Рынок работает в условиях установленного государством тарифа на теплоэнергию. Необходимо удерживать рост тарифа, а значит, игрокам рынка необходим невысокий процент кредитования.

Рынок теплоснабжения - практически «нулевая» история, в которой доход равен затратам на выработку тепла. Вот только сами расходы существенно отличаются по рынку.

«Старый» и «новый» подход

¹⁵ Источник информации: <https://1prime.ru/experts/20201021/832195955.html>

В государственной и муниципальной собственности находится более 70 % всех предприятий в сфере теплоснабжения. При этом на них приходится менее трети от всей суммарной мощности. Остальное — частные компании или ГЧП. И доля в мощности частных компаний постоянно увеличивается. Так, значительную часть рынка составляют небольшие, устойчиво убыточные игроки, которые находятся, как правило, в муниципальной собственности.

Для муниципалитетов подобная нагрузка стала большой проблемой: нужно находиться в состоянии постоянного ремонта изношенной инфраструктуры теплосети и при этом действовать в рамках ограниченного тарифа. Причем тариф и не может быть выше, поскольку несет социальную функцию.

Структура расходов типичной компании в сфере производства теплоэнергии с помощью котельных выглядит следующим образом:

- 64 % — материальные затраты;
- 23 % — фонд оплаты труда;
- 6 % — амортизация;
- 7 % — все остальное.

В результате деньги, оплаченные потребителем с тарифа, уходят на латание дыр, а не на создание современного энергетического комплекса и оборудования.

Деньги в прямом смысле превращаются в воздух, так как велики потери тепловой энергии в сетях из-за их ветхого состояния. Причем, судя по статистике Минэнерго, средний уровень потерь постепенно увеличивается за последние годы. Кроме того, в таких компаниях не установлены современные горелки, которые качественно и количественно сэкономят бы объем потребления природного газа на выработку гигакалории.

В современных же частных компаниях в сфере теплоснабжения все материальные затраты и оплата труда сокращены по минимуму. Фактически это — высокоавтоматизированные предприятия.

В управлении «Теплоэнерго» находятся 42 котельные, расположенные в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Котельные работают автономно, без постоянного присутствия сотрудников. Датчики отправляют всю информацию с котельных в единый центр, где находится служба реагирования на случай аварий или сбоев работы. Если говорить языком цифр, то выработка одной Гкал на сотрудника такой компании в полтора раза выше, чем в среднем по рынку.

Стабильность отрасли и ее капиталоемкость

В этих условиях подобные частные компании заинтересованы в существенном расширении своей доли на рынке и привлечении средств. Это происходит за счет участия в концессионных соглашениях с государством и при помощи различных инструментов на финансовом рынке. Например, поддержание ликвидности компаний из данного сектора за счет выпуска облигаций более выгодно по сравнению с традиционным кредитованием.

На это есть две причины. Первая — отсутствие необходимости внесения банковского залога. У компаний в сфере теплоснабжения специализированные основные средства, которые банки не хотят брать в залог. Вторая — возможность возврата основного долга после реализации проекта. Не нужно ежемесячно вносить банковские платежи, включая частичную выплату основного долга.

Вместе с тем отрасль эта легко прогнозируема, что обеспечивает доверие со стороны потенциальных инвесторов. Во-первых, тарифы устанавливаются на 5 лет вперед. Во-вторых, даже при неопределенности на рынке недвижимости объекты жилья вводятся по инерционному сценарию. Все то, что планируется к вводу в ближайшие годы, уже утверждено, и работа по обеспечению объектов теплом уже реализуется. Понимание денежного потока позволяет моделировать маржинальность бизнеса даже в текущих неопределенных условиях. Таким образом, в ближайшие годы будут наблюдаться либерализация рынка теплоснабжения и активный выход частных компаний на финансовые рынки для расширения своего присутствия.

Выводы:

- Несмотря на то, что растет объем инвестиций в теплоэнергетику, значительная часть рынка теплоснабжения существует за счет бюджетных дотаций и ее сложно назвать бизнесом в классическом понимании.
- Объекты теплоснабжения, находящиеся в ведении муниципалитетов, убыточны.
- Для того, чтобы предприятие теплоэнергетики стало прибыльным, требуется оснастить его современным оборудованием

10.6. РЫНОК ОБОРУДОВАНИЯ

Оценщик проанализировал рынок оборудования для промышленных котельных и пришел к следующему выводу:

Вторичный рынок оборудования для промышленных котельных практически отсутствует. Связано это с тем, что оборудование является специфическим, приобретается организациями исходя из своих технических потребностей, запланированной системы отопления, эксплуатационных характеристик здания и пр. Демонтаж, транспортировка и монтаж на новом месте такого оборудования может привести к практически полному его обесценению, так как оборудование при демонтаже получает значительные физические повреждения. А для ввода в эксплуатацию котлов и насосов требуется разрешение соответствующих инстанций, необходимо пройти регистрацию.

Типичным способом приобретения котлового оборудования является покупка у официального дилера, авторизованного дистрибьютора. Помимо гарантийного обслуживания продавец отвечает за качество оборудования, так как эксплуатация оборудования связана не только с техническими, но и социальными рисками, особенно в отопительный период.

Факторы, влияющие на стоимость технологического оборудования.

Технологическое оборудование в силу разнообразия типов, видов, моделей, технических и эксплуатационных характеристик относится к сложным объектам оценки. На стоимость различного оборудования, даже относящегося к одной отрасли, влияют разные ценообразующие факторы, поэтому ниже приведен примерный список таких факторов:

- Степень физического износа (фактическое состояние оборудования);
- Сведения о ремонте/замене узлов и агрегатов;
- Остаточный срок эксплуатации;
- Периодичность проведения текущих и капитальных ремонтов;
- Срок до очередного планового ремонта;
- Технические характеристики оцениваемого объекта;
- Функциональные характеристики объекта;
- Сведения о дооборудовании;
- Сведения о полученных ранее повреждениях / поломках;
- Территория реализации оборудования;
- Ремонтопригодность.

Приведенный перечень факторов, влияющих на стоимость, является ознакомительным. Оценка технологического оборудования требует индивидуального подхода, поэтому в каждом конкретном случае количество ценообразующих факторов, которые, по мнению оценщика, оказывают существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки, может быть изменено в сторону увеличения или уменьшения после детального ознакомления с целями и объектами оценки.

Исходя из анализа рынка оборудования и его ценообразующих факторов, при определении рыночной стоимости Оценщик подбирал точные копии объекта. Согласно п. 14в ФСО №10 точной копией объекта оценки для целей машины и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки,

как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики.

10.7. РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ¹⁶

В структуре инвестиционного спроса на землю более половины занимают участки под девелопмент, при этом их доля уменьшилась. Почти все эти участки предполагаются для строительства жилья или апартamentов. Остальное — классические гостиницы или промышленная недвижимость. При этом девелоперы стали чаще приобретать крупные недорогие участки на периферии города, снижая тем самым затраты на землю — и общие издержки на реализацию проекта. Эту тенденцию эксперты связывают с ростом стоимости кредитов и падением спроса на жильё.

Наиболее востребованными остаются следующие участки:

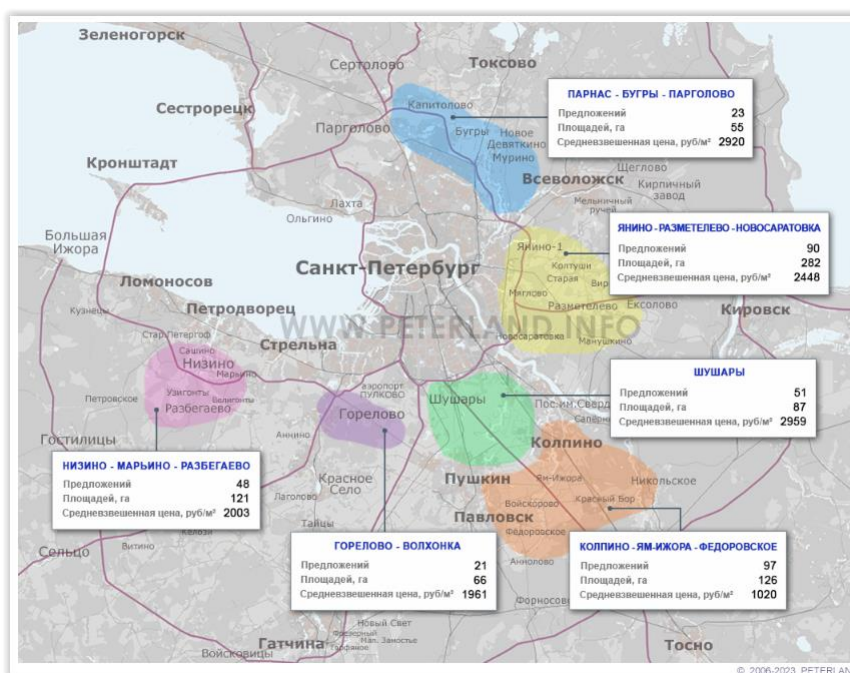
- Для промышленной функции — расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области;
- Для общественно-деловой функции — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города;
- Под жилую застройку — участки на территории комплексного освоения, в районах сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой. Наибольшим спросом наконец квартала пользовались участки под жильё, расположенные на восточной и южной границе города.

В большей степени на цену земли оказывает влияние местоположения, удалённость от города и градостроительные ограничения. При этом основная часть сделок сейчас происходит с участками, расположенными за пределами КАД, поскольку в границах города свободной земли практически нет. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Важным фактором при формировании цены остаётся площадь участка. Стоимость земли на вторичном рынке для обеспеченных коммуникациями, расположенных в окраинных районах города участков площадью 10000 – 50000 кв.м составляет: 2080 – 2580 руб./кв.м для промышленной и 12100 – 13100 руб./кв.м для общественно-деловой функции. Стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составляет наконец квартала 30,7 – 40,7 тыс. руб./кв.м. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может достигать до 10%, для участков общественно-делового назначения — до 15%.

¹⁶ https://www.ibgroup.ru/files/analytica/2023/Q1/rinok_zemli_1_kv2023.pdf, http://www.peterland.info/prices_map.htm



Предложения на рынке промышленной земли Санкт-Петербурга и пригородов по состоянию на конец 2022 года.



Земельный участок, на котором расположено здание котельной имеет разрешенное использование – для размещения и эксплуатации здания поселковой газовой котельной №48.

Земельные участки согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2022». Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г. (стр. 54-56) относятся к классу – земельные участки под индустриальную застройку.

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования				
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей, промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады	6.0-7.0, 3.1
			Транспорт - размещение различного рода путей, сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ	
			Коммунальное обслуживание	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

Рис. 2 – Копия страницы Справочника

Оценщик изучил предложения на рынке земельных участков Ленинградской области (www.avito.ru, www.cian.ru и др.) и не выявил в продаже участки под строительство котельных. Новые котельные чаще всего строятся при комплексном освоении территории (при строительстве жилья, в новь образуемых промышленных зонах), чаще происходит реконструкция действующих котельных.

Для расчета рыночной стоимости было принято решение использовать земельные участки, предлагаемые к продаже в Юкловском сельском поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области. На дату оценки к продаже предлагались земельные участки под индивидуальное жилищное строительство. В дальнейшем Оценщик вводит корректировку на вид разрешенного использования.

Ценообразующие факторы, которые могут влиять на стоимость, но при оценке конкретного участка из этого перечня нужно выбрать наиболее существенные факторы, определяющие стоимость данного участка.

Местоположение. Эта группа факторов учитывает какие объекты расположены в окрестности участка и насколько далеко от участка они находятся. К этим объектам можно отнести:

- города и населенные пункты, а в случае расположения участка в самом городе или населенном пункте - близость к центру;
- здания и сооружения окружающей застройки и их качество;
- центры культурной и экономической активности: театры, выставочные залы, спортивные центры, парки отдыха, магазины, предприятия сферы услуг, государственные, образовательные, социальные и медицинские учреждения и т.д.;
- природные рекреационные объекты: леса, реки, озера, горы, море.

Наличие и доступность основных жизнеобеспечивающих сетей:

- электричество;
- газ;
- водоснабжение;
- канализация;
- теплоснабжение;
- связь.

Транспортная доступность. Эта группа факторов учитывает наличие и расположение объектов транспортной инфраструктуры и их качество:

- ж/д вокзалы и станции;
- автомобильные дороги и общественный транспорт.

Экологическая обстановка:

- качество воздуха, воды, загрязненность почв;
- близость источников выброса вредных веществ: промышленные и транспортные предприятия,

электростанции;

- близость источников повышенного шума: аэропорты, автомагистрали, железная дорога.

Финансово-экономическая ситуация в регионе:

- наличие платежеспособного спроса на землю;
- плотность заселения территории;
- развитость рынка труда, наличие вакансий, уровень заработной платы.

Физические свойства участка:

- площадь;
- тип почвы и подстилающего грунта;
- близость грунтовых вод и обводненность участка;
- рельеф (ровный, наклонный);
- форма в плане (квадратная, вытянутая, многоугольная);
- наличие многолетних насаждений.

Юридическое положение участка:

- наличие обременений;
- наличие судебных дел и споров;
- разрешенное использование;
- передаваемые права.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Для определения стоимости объекта используются (или обосновывается отказ от использования) три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включает в себя выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводятся с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Далее проводится обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определяется итоговая величина стоимости объекта оценки. Данный этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка. Данные собираются и анализируются с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия, которые получаются в стоимости по разным подходам, обусловлены, как правило, целым рядом факторов, важнейшим из которых являются неравновесный характер спроса и предложения.

11.2. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода: затратный; сравнительный; доходный.

- Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.
- Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки

материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При наличии достаточного количества информации об объекте оценки и рыночной информации необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в Отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования (капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Затратный подход

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

Расчет стоимости недвижимости затратным подходом основывается на принципе замещения, который гласит, что благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости дороже, чем ему обойдется строительство в приемлемые сроки объекта, обладающего равнозначной полезностью.

Стоимость прав на объект недвижимости, определяемая затратным подходом, в общем случае может быть получена как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости прав на улучшения (здания и сооружения). На достоверность результатов, полученных данным подходом, может в значительной

степени повлиять неточность при определении стоимости строительства и накопленного износа. Этот факт может внести значительную погрешность в результаты расчета.

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

- Определение стоимости прав на земельный участок.
- Расчет величины затрат на строительство объекта.
- Определение величины прибыли предпринимателя.
- Увеличение суммы затрат на строительство объекта на величину прибыли предпринимателя.
- Определение величины износа и устареваний объекта (физического износа, функционального и внешнего устареваний).
- Уменьшение величины затрат на строительство объекта, взятой с учетом прибыли предпринимателя, на величину износа и устареваний.
- Увеличение полученной стоимости за счет стоимости прав на земельный участок, относящийся к объекту оценки.

Затратный подход может привести к объективным результатам, если достаточно точно просчитана восстановительная стоимость, износ и устаревания, а также стоимость прав на земельный участок, относящийся к объекту.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на сравнении оцениваемых объектов с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Сравнительный подход дает наиболее точные выводы о стоимости для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях. Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при использовании сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объектам оценки. Показателем рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичные по качеству и полезности объекты.

Согласование результатов оценки

Использование трех подходов к оценке, обычно, приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается, исходя из того, какой из подходов наиболее соответствует характеру оцениваемого объекта. Таким образом, различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

11.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.3.1. Анализ возможности применения сравнительного подхода

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Предпосылкой подхода служит представление о том, что разумный собственник не заплатит за объект оценки больше той цены, по которой на рынке продается аналогичный объект равной полезности.

Сравнительный подход основывается на анализе информации о сделках (предложениях к совершению сделок) по объектам, аналогичным Объекту оценки, что, в свою очередь, предполагает наличие развитого рынка таких объектов.

Рассматриваемое имущество, входящее в состав Объекта оценки в большинстве, представляет собой специализированные активы, для которых характерна ситуация с низкой степенью развитости вторичного рынка, либо вовсе его отсутствие.

В подобной ситуации применение методов сравнительного подхода не представляется возможным без существенных допущений, которые в сильной мере искажают возможные результаты оценки.

В состав Объекта оценки входит земельный участок, для которого применение методов сравнительного подхода является основополагающим, т.к. земля является невозпроизводимым активом.

11.3.2. Анализ возможности применения затратного подхода

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

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

Данный способ оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величину затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения. Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Так как в состав Объекта оценки входят специализированные объекты движимого и недвижимого имущества, для которых предложения по продаже на открытом рынке отсутствуют, применение методов затратного подхода целесообразно.

11.3.3. Анализ возможности применения доходного подхода

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Оценка стоимости доходным подходом основывается на том, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект собственности. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за оцениваемое имущество потенциальный инвестор.

Оказание услуг по производству и передаче тепловой энергии в соответствии с Федеральным законом от 17.08.1995 №147-ФЗ «О естественных монополиях» и Письмом ФАС России от 06.07.2018 N АЦ/51469/18 «О разъяснении по вопросу отнесения организации к субъектам естественной монополии в случае отсутствия указанной организации в реестре субъектов естественных монополий» является регулируемым видом деятельности. Регулирование естественно-монопольной сферы деятельности осуществляется с целью защиты потребителей от завышения тарифов, перераспределения издержек теплоснабжения, необоснованных отказов в обслуживании и других дискриминационных действий. Взаимоотношения на рынке теплоэнергии подлежат государственному регулированию и осуществляются на основании норм права, устанавливаемых на федеральном и региональном уровне.

Оцениваемый объект является специализированным имуществом и субъектом естественных монополий в отношении использования которого действует ограничение по доходам, которые может генерировать имущественный комплекс. Исходя из вышесказанного, оцениваемый объект подвержен экономическому обесценению, которое возможно рассчитать только доходным подходом.

Оценщику не был предоставлен необходимый объем информации для прогнозирования будущих доходов от эксплуатации Объекта оценки, а также сведения о текущих затратах на осуществление операционной деятельности комплекса.

В этой связи применение методов доходного подхода не представляется возможным.

Таким образом, в настоящем Отчете для определения рыночной стоимости Объекта оценки использовался затратный подход для определения рыночной стоимости недвижимого (здание) и движимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, а также сравнительный подход для определения рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав объекта оценки.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход основан на расчете затрат потенциального Инвестора, заинтересованного в приобретении объекта недвижимости, исходя из его готовности заплатить за объект сумму, не большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта, включая затраты на оформление прав на использование под застройку аналогичного по характеристикам земельного участка, проведение проектных разработок, работ по монтажу, пуску и наладке коммуникаций.

Основным недостатком затратного подхода считается то, что он является наименее рыночным, в частности, по причине использования нормативных методик.

Рыночная стоимость по затратному подходу ($C_{затр}$) определяется как сумма стоимости земельного участка ($C_{зем.уч}$) и стоимости нового строительства здания/сооружения ($C_{нс}$) с учетом накопленного износа ($I_{накопл}$) по формуле:

$$C_{затр} = C_{зем.уч} + C_{нс} - I_{накопл}$$

12.1.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

В данном разделе выполнена оценка рыночной стоимости следующего земельного участка: в соответствии с выводами раздела 3.2. Особые допущения и ограничительные условия, пределы применения полученного результата п. 12 Оценщик пришел к выводу, что общая площадь земельного участка, принимаемая в расчетах, составляет 710,83 кв.м.

Также необходимо учесть потенциальные права, а именно право аренды.

Выбор метода расчета

Для оценки земельного участка применялся метод сравнения продаж, который является основным и наиболее точным методом оценки. Этот метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Таблица с аналогами приводится ниже.

На рынке продаж земельных участков основной единицей цены является цена за единицу площади (гектар, сотка, метр квадратный). В данном отчете корректировки цен аналогов по элементам сравнения определялись для цены единицы площади аналога за квадратный метр. Другие единицы сравнения не были выявлены на рынке, поэтому в данном отчете не применялись. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого земельного участка с другими аналогичными земельными участками, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Метод базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

Метод сравнительного анализа продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, метод сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как стоимость 1 квадратного метра общей площади улучшений) и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых. При этом поправки принято разделять на две группы – к первой группе относятся характеристики сделок, ко второй - характеристики объектов.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей - в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в следующем обязательном порядке:

- набор прав на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки купли-продажи;
- время совершения сделки купли-продажи;
- месторасположение объекта недвижимости;
- физические характеристики объекта недвижимости;
- экономические характеристики объекта недвижимости;
- характер использования объекта недвижимости;

- компоненты цены продажи, не связанные с объектом продажи.

В рамках настоящего Отчета при применении метода сравнения продаж Оценщик использовал технику компенсационных корректировок цен.

Последовательность корректировок

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа.

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым четырем элементам сравнения (первой группе элементов сравнения):

- - передаваемые права;
- - условия финансирования;
- - дата предложения;
- - отличие предложения от сделки.

Эти корректировки осуществляются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога проводится на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$Ц^{кор} = Ц(1 + a_1 \Delta x_1) * (1 + a_2 \Delta x_2) * ... * (1 + a_r \Delta x_r)$$

Корректировки на передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентных значениях.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Корректировки второго этапа могут выполняться:

последовательно, когда каждая последующая поправка применяется к уже откорректированной цене;

на независимой основе (суммированием).

Поправки на независимой основе проводятся следующим образом: сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения:

$$a_{r+1} \Delta x_{r+1} + ... + a_n \Delta x_n$$

При проведении последовательных корректировок каждая последующая корректировка стоимости аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} \times (1 + k_i')$$

где C_i, C_{i-1} — стоимость объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения,

$k_i I$ — корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %.

На независимой основе корректировки проводятся тогда, когда определено установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо друг от друга.

Последовательные поправки проводятся, если оценщик определил, что каждая поправка влияет на другие поправки.

В рамках настоящего отчета Оценщик провел последовательное внесение поправок по второй группе элементов сравнения.

Итоговые весовые коэффициенты q_j для объектов аналогов, в сумме равные единице, определяются по формуле:

$$q_j = \frac{\frac{1}{A_j}}{\sum_{j=1}^N \frac{1}{A_j}}$$

где q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога; N — количество объектов-аналогов;

j — порядковый номер объекта-аналога;

A_j — абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога A_j определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к стоимости данного объекта корректировок второй группы.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Объем оцениваемых прав. Тип сделки отражает различия в качестве передаваемых прав при проведении сделок с объектами-аналогами и оцениваемого объекта. При этом должно учитываться наличие частных и публичных сервитутов, приводящих к снижению стоимости обремененного объекта недвижимости по сравнению с рассматриваемым объектом. Существование таковых будет отрицательно влиять на стоимость объекта. Все подобранные аналоги не имеют обременение и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. В связи с тем, что оцениваемый земельный участок оценивается на праве аренды, а аналоги оцениваются на праве собственности, применялась корректировка на передаваемые права.

В качестве корректировки на передаваемые права использовалась информация аналитических данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022». Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г. (стр. 82). Оценщик ввел корректировку в виде величины «скидки на торг», размер которой принят равным 0,86% (т.е. 14%)

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

Рис. 3 – Копия страницы Справочника

Условия финансирования и условиях продажи. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях продажи и финансирования. Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты права собственности. Учитывая сопоставимые условия продажи и финансирования объектов сравнения и Объекта оценки, корректировки не проводилась.

Корректировка на торг. При сравнении объектов по элементам первой группы необходимо учитывать отличие цен сделок объектов-аналогов от цен предложения. Наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок, информация о которых, как правило, отсутствует. Данное обстоятельство вынуждает Оценщика использовать косвенные данные при определении рыночной стоимости Объекта оценки, а именно – цены предложения. По мнению Оценщика, использование

подобных данные правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

В качестве корректировки на передаваемые права использовалась информация аналитических данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022». Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г. (стр. 268). Оценщик ввел корректировку в виде величины «скидки на торг», размер которой принят равным 11,7%.

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Рис. 4 – Копия страницы Справочника

Дата продажи. Для определения рыночной стоимости были отобраны объекты, предложенные к продаже по состоянию на дату, максимально приближенную к дате оценки, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировки второй группы

Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают влияние на цену на недвижимость.

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки делаются об объекта-аналога к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов-аналогов, имеющих максимальное сходство с Объектов оценки.

Ценообразующие факторы на земельные участки согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2022». Земельные участки. Часть 1» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г. (стр. 87).

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Рис. 5 – Копия страницы Справочника

Описание проводимых корректировок

Корректировка на местоположение. Местоположение является основным фактором ценообразования земельных участков и недвижимости в целом. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться как аналоги объекта оценки, если они расположены в другом районе или на другой территории.

Объекты-аналоги и объект оценки расположены в одном населенном пункте. Земельные участки находятся в окружении однородной застройки (многоквартирная, индивидуальные жилые дома, гаражи). Корректировка не применялась.

Корректировка относительно автомагистралей. Под понятием «автомагистраль» в «Справочнике оценщика недвижимости – 2022». Земельные участки. Часть 1» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г. понимается крупная автодорога с интенсивным транспортным потоком и достаточно большой шириной дорожного полотна.

Объекты-аналоги и объект оценки расположены в одном населенном пункте. Транспортная доступность относительно автомагистралей аналогична. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь. Площадь является важным ценообразующим фактором. Зависимость удельной цены от площади участка обусловлена величиной абсолютной стоимости. То есть, покупателей готовых заплатить единовременно меньшую денежную сумму (за меньшие по площади земельные участки) значительно больше.

Для расчета корректировки Оценщик использовал данные из «Справочника оценщика недвижимости – 2022». Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г. (стр. 116).

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88
	50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,30
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21
	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00
	900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97

Рис. 6 – Копия страницы Справочника

Размер корректировки составляет 0%, т.к. объекты – аналоги попадают в градацию 0-50 соток, также, как и объект оценки.

Корректировка на наличие свободного подъезда к участку. Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является факторов, существенно влияющими на стоимость земельных участков.

Объекты-аналоги и объект оценки не отличаются условиями подъезда к участку. Участки не ограждены, ширина дорожного полотна позволяют подъехать среднетоннажному и легковому транспорту. Корректировка не проводилась.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки. Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объектов недвижимости.

У Объектов-аналогов и объекта оценки отсутствуют. Корректировка не применялась.

Корректировка на благоустройство участка. Наличие асфальтирования и разработку, как элемента благоустройства, на земельном участке, чаще всего увеличивает его стоимость по сравнению с аналогичными земельными участками без покрытия.

Объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковый уровень благоустройства. Корректировка не применялась.

Корректировка на инженерно-геологические условия. Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость.

Оценщик при осмотре не выявил негативных инженерно-геологических условий. Объекты-аналоги, исходя из информации, указанной в объявлениях и местонахождении в одной местности, также не имеют особенностей в инженерно-геологических условиях. Корректировка не применяется.

Корректировка на наличие коммуникаций. Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но увеличивают его стоимость. При этом если есть возможность проведения коммуникаций или имеются технические возможности, то стоимость участка с подведенными коммуникациями будет дороже чем стоимость без коммуникаций на величину затрат, связанную с устранением этого различия. В данном случае поправка вносится аддитивно. Данная поправка не зависит от стоимости участка.

Просчитать величину затрат, связанную с устранением различий Оценщику, не представляется возможным, так как чаще всего это закрытая информация (в каждом случае необходимо подавать заявку и заключать договор с ресурсоснабжающей организацией). Среднее значение стоимости подключения к коммуникациям по стране составляет 250 000 - 300 000 руб. на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2022». Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г. (стр. 206-210) и зависит от местоположения земельного участка, наличия выделенных мощностей и т.д. Оценщик считает, что корректировку на коммуникации в данном случае можно не применять, так в стоимости объектов – аналогов она составляет от 3% до 10% и укладывается в возможность торга. Тем более у объектов-аналогов какие-то коммуникации уже подключены или получены технические условия и оплачены затраты на подключение, и остается осуществить их физическое подключение.

Оценщик данную корректировку не проводит.

Корректировка на разрешенное использование. Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет уставленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ, все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять.

Земельный участок, на котором расположено здание котельной имеет разрешенное использование – для размещения и эксплуатации здания поселковой газовой котельной №48.

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования				
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в цепях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей, сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

Рис. 7 – Копия страницы Справочника¹⁷

Оценщику не удалось найти земельные участки под индустриальную застройку, поэтому для расчета рыночной стоимости было принято решение использовать земельные участки под индивидуальное жилищное строительство и вводить корректировку на вид разрешенного использования.

Для расчета корректировки Оценщик использовал данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022». Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г. (стр. 237).

Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Таблица 88

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	под жилую застройку (ЛПХ)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	2,00	3,12	3,23	3,85	
	под индустриальную застройку	0,50	1,00	1,56	1,61	1,92	2,18
	под жилую застройку (ИЖС)	0,32	0,64	1,00	1,03	1,23	1,40
	под жилую застройку (СНТ, дачи)	0,31	0,62	0,97	1,00	1,19	1,35
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,26	0,52	0,81	0,84	1,00	1,13
	с/х назначения		0,46	0,72	0,74	0,88	1,00

Рис. 8 – Копия страницы Справочника

Схема согласования

Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено из принципа – чем больше количество корректировок, применяемых к каждому объекту-аналогу, тем меньше сходство аналога с объектами оценки и как следствие меньший весовой коэффициент. Чем меньше корректировок применено к аналогам и как следствие их наименьшее суммарное значение – тем ближе объект-аналог к объекту оценки и тем больше весовой коэффициент. Доли объектам-аналогам присваиваются исходя из количества внесенных корректировок. Доля (удельный вес) объекта-аналога должна быть обратно пропорциональна количеству внесенных корректировок.

Расчет присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов проводится по формуле:

¹⁷ «Справочник оценщика недвижимости – 2022». Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г. (стр. 54-56).

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где d_i – весовой коэффициент i -го аналога;

k_i – суммарная величина корректировок, проведенных для i -го аналога.

Коэффициент вариации (V)

Коэффициент вариации рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \cdot 100\%,$$

где: σ – среднеквадратическое отклонение,

$\bar{X}$ – среднее значение.

Чем больше V , тем больше разброс значений признака вокруг средней, тем больше неоднородность совокупности. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Таким образом, для рынка недвижимости значения коэффициента вариации, не выходящие за пределы 33%, принято считать нормальными.¹⁸

Рассчитанный коэффициент вариации составляет 11,58%, что свидетельствует о выравненности исследуемых значений (изменчивость вариационного ряда – средняя), следовательно, изменчивость вариационного ряда можно считать допустимой для дальнейших расчетов.

¹⁸ По данным сайта <http://www.financial-analysis.ru/methodses/metFKStat.html>

Табл. 4 Описание объектов – аналогов

Местоположение	Площадь участка, кв.м.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость, руб./ кв.м.	Назначение участка	Удаленность от КАД, км ¹⁹	Коммуникации	Передаваемые права	Источник информации
Ленинградская область, Всеволожский район, Юкколовское с/п, дер. Лупполово	626	2 300 000	3 674	ИЖС	7	по границе газ, электричество, водопровод, канализация	собственность	https://spb.cian.ru/sale/suburban/288113929/
Ленинградская область, Всеволожский район, Юкколовское с/п, дер. Лупполово, ЗА	1600	6 300 000	3 938	ИЖС	8	по границе газ, электричество, водопровод, канализация	собственность	https://spb.cian.ru/sale/suburban/284028386/
Ленинградская область, Всеволожский район, Юкколовское с/п, дер. Лупполово, ул. Зеленая	1200	4 950 000	4 125	ИЖС	6	электричество, по границе газ, водопровод, канализация	собственность	https://www.avito.ru/sertolovo/z/emelnye_uchastki/uchastok_12sot.izhs.788962642
Ленинградская область, Всеволожский район, Юкколовское с/п, дер. Лупполово	1000	4 500 000	4 500	ИЖС	6	по границе газ, электричество, водопровод, канализация	собственность	https://www.avito.ru/sertolovo/z/emelnye_uchastki/uchastok_10sot.izhs.3027389097
Ленинградская область, Всеволожский район, Юкколовское с/п, дер. Лупполово	694	3 500 000	5 043	ИЖС	7	электричество, по границе газ, водопровод, канализация	собственность	https://spb.cian.ru/sale/suburban/285434032/
Ленинградская область, Всеволожский район, Юкколовское с/п, дер. Лупполово	2000	8 000 000	4 000	ИЖС	6	по границе газ, электричество, водопровод, канализация	собственность	https://www.avito.ru/sertolovo/z/emelnye_uchastki/uchastok_20sot.izhs.2321129419
Ленинградская область, Всеволожский район, Юкколовское с/п, дер. Лупполово, стр. 12	710,83			для размещения котельной	7	газ, электричество, водопровод, канализация	аренда	

¹⁹ Указана в объявления о продаже земельных участков

Табл. 5 Корректировки по первой и второй группе элементов

Местоположение	Площадь участка, кв. м.	Стоимость, руб.	Стоимость, кв. м./руб.	Корректировка на торг, %	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Корректировка на передаваемые права, %	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Корректировка на разрешенное использование, %	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.
Ленинградская область, Всеволожский район, Юккловское с/п, дер. Лупполово	626	2 300 000	3 674	-11,7%	3 244	-14,0%	2 790	-35,90%	2 080
Ленинградская область, Всеволожский район, Юккловское с/п, дер. Лупполово, ЗА	1600	6 300 000	3 938	-11,7%	3 477	-14,0%	2 990	-35,90%	2 229
Ленинградская область, Всеволожский район, Юккловское с/п, дер. Лупполово, ул. Зеленая	1200	4 950 000	4 125	-11,7%	3 642	-14,0%	3 132	-35,90%	2 335
Ленинградская область, Всеволожский район, Юккловское с/п, дер. Лупполово	1000	4 500 000	4 500	-11,7%	3 974	-14,0%	3 417	-35,90%	2 547
Ленинградская область, Всеволожский район, Юккловское с/п, дер. Лупполово	694	3 500 000	5 043	-11,7%	4 453	-14,0%	3 830	-35,90%	2 855
Ленинградская область, Всеволожский район, Юккловское с/п, дер. Лупполово	2000	8 000 000	4 000	-11,7%	3 532	-14,0%	3 038	-35,90%	2 264
Ленинградская область, Всеволожский район, Юккловское с/п, дер. Лупполово, стр. 12	710,83								
Коэффициент вариации, %		11,58%							
Удельный показатель стоимости, расчетное значение, руб./кв. м		2 051							
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб.		1 457 886							

12.1.2. Определение стоимости воспроизводства/замещения (здание, сети теплоснабжения)

Теоретически, под полной восстановительной стоимостью (ПВС) строений понимается смета затрат, стоимость возведения копии рассматриваемого здания на дату определения его стоимости. Фактически, ее расчет может проводиться по стоимости воспроизводства либо по стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного рассматриваемому объекту, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Методы определения полной восстановительной стоимости улучшения:

- Метод количественного анализа (встречаются иные названия: метод единичных расценок, метод количественной оценки, метод количественного обследования);
- Метод разбивки по компонентам (другое название – метод расчета по укрупненным элементам и видам работ);
- Метод сравнительной единицы (иногда называется методом укрупненных обобщенных показателей стоимости строительства);
- Метод индексирования затрат.

Метод количественного анализа

Считается, что погрешность метода составляет 5%. Метод предполагает создание новой сметы на рассматриваемый объект в ценах на дату определения его стоимости. Позволяет рассчитать затраты на основе подробного перечня статей затрат, которые используются в оцениваемой недвижимости (труд, материалы, оборудование). При этом учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство рассматриваемого объекта.

Дает более точный результат восстановительной стоимости, однако является трудоемким и требует от оценщика (эксперта) практических познаний в области проектно-сметного дела. Оценщик (эксперт) имеет право привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов.

Информационным обеспечением метода служат:

- данные проектной организации;
- сметы типовых проектов и пр.

Метод разбивки по компонентам.

$$C_{зд} = \left[\sum_{j=1}^n V_j \times C_j \right] \times K_n$$

Принято считать, что погрешность метода составляет 10-20%. Метод базируется на работе со следующими данными: Сзд - стоимость строительства здания в целом; Vj - объем j-го компонента; Cj - стоимость единицы объема; n - количество выделенных компонентов здания; Kn - коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта Kn=1).

Метод допускает следующие варианты:

- Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для качественного и быстрого выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.
- Метод разбивки по профилю аналогичен методу субподряда и основан на расчете затрат на найм отдельных специалистов (каменщиков, штукатуров, плотников и др.).
- Метод выделенных затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки различных компонентов зданий, после чего эти оценки суммируются.

Метод сравнительной единицы.

Полагают, что погрешность метода составляет 15-20%. Метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы аналога (1 кв.м площади; 1 куб.м строительного объема).

Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и объектом оценки:

- физические параметры;
- наличие легко монтируемого оборудования;
- условия финансирования и пр.

Для определения величины затрат применяются различные справочные и нормативные материалы, в частности:

- УПСС (Укрупненные показатели стоимости строительства);
- УПВС (Укрупненные показатели восстановительной стоимости);
- КО-ИНВЕСТ.

Метод оценивает стоимость объекта по стоимости замещения, поскольку, как правило, используются данные не по идентичному объекту, а по близкому аналогу.

Алгоритм определения полной восстановительная стоимость включает мультипликативный расчет исходя из стоимости единицы сравнения (1 кв.м; 1 куб.м) типового сооружения с учетом его отличий от рассматриваемого объекта, например,:

$$C_{\text{оо}} = C_{\text{ед}} * S_{\text{о}} * K_{\text{ф}} * K_{\text{м}} * K_{\text{в}} * K_{\text{пп}} * K_{\text{ндс}},$$

где

$C_{\text{ед}}$ - стоимость 1 кв.м (1 куб.м) типового сооружения на базовую дату; $S_{\text{о}}$ - количество единиц сравнения;

$K_{\text{ф}}$ - коэффициент, учитывающий выявленные различия между объектом и выбранным типовым сооружением по площади, объему и прочим физическим параметрам;

$K_{\text{м}}$ - коэффициент корректировки на местоположение;

$K_{\text{в}}$ - коэффициент изменения стоимости СМР (строительно-монтажных работ) между базовой датой (например, 1969, 1984, 1997 гг.) и датой оценки;

$K_{\text{пп}}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика; $K_{\text{ндс}}$ - коэффициент, учитывающий НДС.

Критериями выбора типового объекта (аналог) служат:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик (класс конструктивных систем);
- сопоставимость хронологического возраста.

Индексирование затрат.

В основе расчета лежит применение индексов стоимости (справочники сметных организаций) для пересчета прошлых показателей затрат в текущие показатели стоимости. В силу практической невозможности достоверного учета количественных и качественных характеристик рассматриваемого объекта, этот способ не является надежной альтернативой вышеприведенным методам расчета затрат.

В настоящем Отчете для определения восстановительной стоимости улучшения (стоимость замещения) использовался метод сравнительной единицы.

Расчет стоимости здания котельной

Расчет стоимости строительства здания произведен при помощи Справочника "Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства". М.:ООО "КО-ИНВЕСТ", 2017 и справочников Индексы цен в строительстве №116, 118, 122.

Подбор аналога

Наиболее близкий аналог для оцениваемого здания представляет собой «котельные – руПЗ.19.000.0050»²⁰

КОТЕЛЬНЫЕ										Высота, м: 10				КС-2				
ОПИСАНИЕ:										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные КРОВЛЯ — Два слоя рулонная / эртернитовая								
Топливо — антрацит, каменные и бурые угли высота 10 м																		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																		
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / бутобетонный / бутовый																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruПЗ.19.000.0049										*2000	*200	Эконом	руб. на 1 м³	4 085				
ruПЗ.19.000.0050										*3000	*300	Эконом	руб. на 1 м³	3 409				
ruПЗ.19.000.0051										*5000	*500	Эконом	руб. на 1 м³	3 152				
ruПЗ.19.000.0052										*10000	*1000	Эконом	руб. на 1 м³	3 216				
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ПЕСТИКИ, БАЛКОНЫ, ПОДЖИКИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛАНДШАФТ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.19.000.0049	324,11 7,93%		1386,13 33,93%		607,97 14,88%	81,21 1,99%		162,17 3,97%	145,93 3,57%	202,17 4,95%	162,17 3,97%		405,32 9,92%	304,23 7,45%	253,08 6,20%	50,66 1,24%		4085,14 100,00%
ruПЗ.19.000.0050	204,10 5,99%		954,64 28,00%		579,62 17,00%	102,29 3,00%		136,48 4,00%	102,29 4,00%	204,60 6,00%	102,29 3,00%		409,20 12,00%	306,90 7,50%	255,73 7,50%	51,14 1,50%		3409,29 100,00%
ruПЗ.19.000.0051	220,59 7,00%		976,93 30,99%		535,97 17,00%	94,53 3,00%		94,53 3,00%	94,53 3,00%	189,07 6,00%	94,53 3,00%		340,59 10,81%	255,27 8,10%	212,84 6,75%	42,65 1,35%		3152,03 100,00%
ruПЗ.19.000.0052	257,20 8,00%		1061,30 33,00%		611,13 19,00%	96,47 3,00%		96,47 3,00%	64,24 2,00%	160,73 5,00%	96,47 3,00%		308,83 9,60%	231,50 7,20%	192,95 6,00%	38,54 1,20%		3215,84 100,00%

Поправка на конструктив

Стоимость объекта-аналога, приведенная в справочнике указана для объекта с несущими конструкциями преимущественно из древесины (по каменным стенам с укладкой балок, с подшивкой досками под штукатурку – коэффициент 1,34), при этом у объекта аналога перекрытия – железобетонные плиты (без подшивки – коэффициент 1,96).

Оценщик провел корректировку на различие в конструктивных элементах на основании справочника «Стоимостные коэффициенты по элементам здания». М, : ООО «Ко-ИНВЕСТ», 2014, стр. 14.

²⁰ Источник информации: Справочник "Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства". М.:ООО "КО-ИНВЕСТ", 2017, стр. 992

ПЕРЕКРЫТИЯ		Стоимостной коэффициент			
№ п/п	Характеристика конструкций	Без подшивки (1-15), без утепления и пароизоляции	С подшивкой строганых досками	С подшивкой досками под штукатурку	С утеплением и пароизоляцией
1	2	3	4	5	6
Деревянные перекрытия по стенам каменным с укладкой балок:					
1	с накатом из щитов дощатых	1,08	1,53	1,39	
2	с накатом из горбыля	1,01	1,46	1,32	
3	с накатом из досок	1,00	1,45	1,31	
4	с несущей подшивкой из досок	1,03	1,48	1,34	
Деревянные перекрытия с укладкой балок по стенам рубленым:					
5	с накатом из щитов	1,27	1,72	1,58	
6	с накатом из горбыля	1,17	1,62	1,48	
7	с накатом из досок	1,18	1,63	1,49	
8	с несущей подшивкой из досок	1,21	1,66	1,52	
Деревянные перекрытия с укладкой балок по стенам нерубленым:					
9	с накатом из щитов дощатых	0,98	1,43	1,29	
10	с накатом из горбыля	0,89	1,34	1,20	
11	с накатом из досок	0,89	1,34	1,20	
12	с несущей подшивкой из досок	0,91	1,36	1,22	
Деревянные перекрытия по стенам каменным с укладкой балок из швеллерной или двутавровой стали:					
13	с накатом из щитов дощатых	2,43	2,88	2,74	
14	с накатом из горбыля	2,18	2,63	2,49	
15	с накатом из досок	2,32	2,77	2,63	
16	с заполнением из кирпичных сводиков	3,87			4,57
17	с заполнением из монолитного железобетона	3,61			4,31
Безбалочные перекрытия:					
18	из монолитного железобетона	1,73			2,43
19	из сборных железобетонных плит	1,96			2,66

Региональная поправка

Стоимость, приведенная в справочнике, указана по состоянию на 01.01.2017 г. для условий строительства в Московской области.

Учитывая, что оцениваемый объект расположен в Ленинградской области, оценщик провел корректировку на местоположение в соответствии со Справочником.

ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.01.2017 года

1006

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	и ячеистых стеновых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	вitraкных конструкций	панелей «сандвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона: в бескаркасных системах	в каркасных системах	стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,005	0,906	0,966	1,044	0,942	0,932	0,944	0,939	0,995	1,089
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,123	0,998	1,104	0,888	1,021	1,034	1,034	1,036	1,052	1,104
Республика Коми (север, Полярного круга)	1,369	1,216	1,345	1,083	1,245	1,260	1,261	1,262	1,282	1,345
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,104	0,901	1,057	1,016	0,960	0,976	0,966	0,961	0,998	1,141
Архангельская область (север, Поляр. круга)	1,344	1,097	1,288	1,237	1,168	1,187	1,176	1,170	1,215	1,388
Вологодская область	0,907	0,785	0,849	0,840	0,816	0,825	0,831	0,861	0,843	0,860
Мурманская область *	1,351	1,204	1,404	1,078	1,265	1,281	1,267	1,244	1,298	1,326
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,030	0,960	1,052	0,880	1,004	1,011	0,998	1,020	1,002	1,005
Ленинградская область	1,107	1,007	1,216	0,839	1,051	1,067	1,060	1,053	1,061	1,055
Новгородская область	0,928	0,868	0,906	0,831	0,875	0,904	0,899	0,902	0,906	0,896
Псковская область	0,825	0,743	0,774	0,768	0,765	0,775	0,790	0,822	0,830	0,833
Центральный район										
Брянская область	0,787	0,764	0,723	0,754	0,746	0,776	0,761	0,797	0,792	0,751
Владимирская область	0,873	0,832	0,794	0,785	0,794	0,829	0,815	0,826	0,824	0,891
Ивановская область	0,958	0,859	0,876	0,873	0,832	0,835	0,843	0,874	0,898	0,888
Калужская область	0,857	0,771	0,818	0,733	0,792	0,813	0,800	0,827	0,828	0,847
Костромская область	0,781	0,702	0,710	0,676	0,728	0,752	0,742	0,781	0,753	0,754
г. Москва	1,291	1,182	1,372	0,946	1,234	1,253	1,247	1,192	1,298	1,258
Московская область	1,090	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Сергиевская область	0,916	0,830	0,803	0,769	0,809	0,844	0,822	0,847	0,843	0,814

Индекс пересчета на дату оценки

Для того, чтобы определить стоимость для условий строительства на дату, наиболее близкую к дате оценки, удельный показатель необходимо умножить на корректирующий коэффициент.

Оценщик применил корректирующий коэффициент для производителей строительной продукции, который составляет с января 2017 года по апрель 2023 года г. 1,3662 (данные справочника Индекс цен в строительстве №116, 118, 122).

Табл. 6 Расчет полной восстановительной стоимости

Характеристика	Параметр
Год постройки	1975
Год реконструкции	2014
Этажность	2
Общая площадь, кв.м	519,5
Строительный объем, куб.м	3 782
Объект-аналог	ruП3.19.000.0050
Стоимость измерителя, руб./м.куб.	3 409
Поправка на конструктив (кс1/кс2)	1 463
Поправка на местоположение	1,107
Расчет стоимости	
Стоимость измерителя с поправками, руб.	5 520
Индекс изменения стоимости строительства с января 2017 года по апрель 2023 года	1,3662
Стоимость измерителя на дату оценки, руб.	7 541
Восстановительная стоимость, руб.	28 520 466,00

Определение величины прибыли предпринимателя

На основании полученной стоимости рассчитываем прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя – это установленная рынком величина, отражающая сумму средств, которую инвестор ожидает получить в виде вознаграждения за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.

Величина прибыли предпринимателя должна быть принята таким образом, чтобы инвестору было выгодно вкладывать деньги в строительство данного объекта. Ставка прибыли предпринимателя может быть сопоставима или даже выше ставки процента по банковским кредитам на новое строительство, поскольку риски индивидуального инвестора выше банковских.

Определение величины прибыли предпринимателя является одной из наиболее трудных проблем оценки недвижимости, так как получить рыночные данные о прибыли затруднительно, поскольку они чаще всего охраняются в качестве коммерческой тайны.

При расчете величины прибыли предпринимателя, Оценщик использовал аналитическую информацию

«Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. (стр. 50). Годовая доходность (прибыль предпринимателя) принята на уровне минимального значения в размере 13,9%. Для расчета оценщик применил среднее значение диапазона, так как середина интервала используется для определения вероятности событий, т.е. это понятие используется для определения «типичного» значения внутри интервала, которое можно считать представительным для всего интервала.

**Значения прибыли предпринимателя при инвестициях
в строительство объектов, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 16

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,9%	13,1%	14,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,6%	15,7%	17,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,6%	13,7%	15,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,7%	10,8%	12,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,5%	16,4%

Рис. 9 – Копия страницы Справочника

Продолжительность строительства определялась в соответствии со СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»²¹ и составила 6 мес.

Расчет прибыли предпринимателя в соответствии с приведенным выше справочником на период строительства выполнен по формуле $(1,139^{6/12} - 1) * 100\% = 6,72\%$

Для расчета всех затрат на строительство (полная восстановительная стоимость) (ПВС), необходимо к восстановительной стоимости объектов (сметная стоимость строительства), добавить прибыль предпринимателя (в результате получается полная восстановительная стоимость). Формулу для расчета можно записать в следующем виде:

$$\text{ПВС} = \text{ВС} * (1 + \text{Ппр})$$

Расчет накопленного износа

Накопленный износ — это уменьшение восстановительной стоимости улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального или внешнего (экономического) устаревания, их комбинации.

Здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме того, на стоимость объектов недвижимости влияет внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

физический износ — уменьшение стоимости объекта из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации;

функциональное устаревание—уменьшение стоимости объекта из-за его несоответствия рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам; также функциональный износ улучшений возникает при несоответствии текущего использования земли наиболее эффективному варианту;

²¹ <http://sniprf.ru/razdel-1/1-04-03-85-part02-01#p00C04>

внешний или экономический износ — уменьшение стоимости объекта вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта, внешний — воздействием окружающей среды.

Для расчета относительного накопленного износа использована формула:

$$И_{\text{нак}} = 1 - (1 - И_{\text{физ}}) * (1 - И_{\text{функ}}) * (1 - И_{\text{вн}})$$

Данная формула исключает двойной и тройной учет различных видов износа.

Физический износ

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$\Phi = \sum_{i=1}^n \Phi_i * K_i / 100,$$

где

Φ - физический износ здания, (%);

Φ_i - физический износ i -го конструктивного элемента (%);

K_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n - количество конструктивных элементов в здании.

Физический износ подразделяют на устранимый и неустрашимый износ. Кроме того, на практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустрашимый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие. Короткоживущие элементы - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем все сооружение в целом (кровля, сантехническое оборудование и т.п.). У долгоживущих элементов ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни и всего сооружения (фундамент, несущие стены и т. д.).

Устранимый физический износ короткоживущих элементов

Причиной возникновения устранимого физического износа является естественное изнашивание элементов здания со временем, а также небрежная эксплуатация. В этом случае цена продажи здания соответствующее обесценению, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести "ранее отложенный ремонт", чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до "практически нового" состояния.

Итак, устранимый физический износ в денежном выражении определен как "стоимость отложенного ремонта", т.е. затрат по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному.

Неустрашимый физический износ компонентов с коротким сроком жизни

Неустрашимый физический износ элементов с коротким сроком жизни представляет собой затраты на восстановление этих быстроизнашивающихся компонентов и определяется разницей между

восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни в стоимостном выражении может быть определен разумными затратами на его устранение подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

Неустранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни

Неустранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разницей между восстановительной стоимостью всего здания и суммы устранимого и неустранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Методика расчета физического износа.

Экспертный метод.

В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в Ведомственном нормативном документе ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий», Методике определения физического износа гражданских зданий (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 г. №404). Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов

Метод хронологического возраста.

Базовая формула для расчета:

$$\text{Ифиз} = V_x / V_{\text{ср}} \times 100\% \quad (1)$$

где V_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

$V_{\text{ср}}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На первом этапе выполняется расчет отложенного ремонта экспертным методом, но только по короткоживущим элементам с учетом корректировки на недостаток экспертного метода, изложенный выше. Основание – короткоживущие элементы в течение экономической жизни объекта могут неоднократно заменяться. Дополнительный учет неисправимого износа во избежание двойного учета по этим элементам не производится.

На втором этапе определяется неустранимый износ только по долгоживущим элементам (силовой каркас здания) с использованием метода хронологического возраста. Основание – по этим элементам видимые признаки износа, как правило, не отражают реальной картины по потере несущей прочности. А вот существующие нормативные документы по срокам службы таких элементов основаны на многолетнем опыте эксплуатации этих элементов и «увязаны» со всеми требованиями по безопасной эксплуатации зданий.

На третьем этапе результаты 1 и 2 этапов в рублях складываются и могут быть переведены в процентное выражение от стоимости затрат на строительство, если это необходимо. В результате мы:

1. Сохраним основную идею метода разбивки – отдельный учет разных видов износа;
2. Устраним основной недостаток определения величины отложенного ремонта экспертным методом на данных ВСН 53-86р – занижения величины износа;
3. Избежим двойного учета за счет отказа от отдельного расчета неустранимого износа по короткоживущим элементам, т.е. частичного завышения величины износа;
4. Сделаем данный метод универсальным в применении – для расчетов нам необходимы только данные о величине износа элементов, полученные нами при осмотре, данные о дате строительства или реконструкции здания и нормативные документы. Данные о сроках

проведения ремонтов по короткоживущим элементам нам становятся просто не нужны – а это основное ограничение в применении метода разбивки.

Вывод. Физический износ определялся на основании предоставленных документов и визуального осмотра объектов в соответствии со шкалой экспертных оценок износа объектов недвижимости.

Табл. 7 Шкала экспертных оценок износа объектов недвижимости²²

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

Определенное представление о соотношении технического состояния конструктивных элементов объекта и величины физического износа дает следующая таблица.

Удельный вес каждого конструктивного элемента определялся согласно Справочника "Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства". М.:ООО "КО-ИНВЕСТ", 2017. Величина износа по каждому конструктивному элементу определялась согласно Методике определения физического износа гражданский зданий (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.101970 г. №404)

²² Источник информации: Методика определения физического износа гражданский зданий (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.101970 г. №404)

Табл. 8 Расчет физического износа зданий

Наименование конструктивного элемента	Удельный вес по таблице, % (Технический паспорт)	Износ, %	Износ пропорционально строению, %
фундаменты	6,00	40,00	2,40
стены и перегородки	28,00	30,00	8,40
перекрытия	17,00	20,00	3,40
крыша	3,00	40,00	1,20
полы	3,00	40,00	1,20
проемы	4,00	30,50	1,20
внутренняя отделка	6,00	50,50	3,00
инженерия	30,00	50,50	15,00
прочие	3,00	50,50	1,50
ИТОГО	100		37,30%

Физический износ здания котельной принят на основании данных таблицы оценки технического состояния объектов (п.8.4), шкалы экспертных оценок (п.12.1.2), визуального осмотра, акта осмотра зданий (сооружений) (см. Приложение – Документы, предоставленные Заказчиком) в размере 37,30%.

Функциональный износ

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие — параметры эксплуатационного качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры эксплуатационных качеств — научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

Функциональное (моральное) устаревание объекта — величина, характеризующая степень несоответствия основных ПЭК, определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям, которая в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания).

Функциональный износ связан с рассогласованием эксплуатационных, функциональных и эстетических характеристик улучшений с характеристиками, предпочитаемыми типичными пользователями в современных рыночных условиях.

Аналогично физическому, функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый, которые различаются отношением затрат на их устранение к последующему приращению стоимости объекта.

Оба типа функционального износа чаще всего вызываются «элементными» недостатками трех типов:

- а) отсутствием элементов конструкций или инженерного оборудования, необходимых для типичного пользователя;
- б) несоответствие характеристик элементов конструкций современным требованиям;
- в) избытком величины количественной характеристики какого-либо элемента над величиной, предпочитаемой типичным пользователем. На практике функциональный износ зданий чаще всего связан с несоответствием современным требованиям их архитектурно-планировочных решений, стиля и качества дизайна интерьера и экстерьера и др.

На практике могут иметь место и другие проявления функционального износа как сложных комбинаций, например, несоответствия современным требованиям архитектурно-планировочных решений строения, стиля и качества дизайна интерьера и экстерьера и др.

Вывод. Функциональный износ не выявлен.

Внешний износ

В большинстве источников литературы, посвященных рассмотрению проблемы внешнего (экономического) износа (старения, устаревания), он определяется как изменение стоимости недвижимости в результате воздействия внешних по отношению к объекту факторов (не зависящих от него самого).

Факторы, приводящие к возникновению внешнего износа, достаточно разнообразны, например, изменение положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям; изменение рыночных условий, макроэкономической ситуации, финансовых и законодательных условий и т.д., причины внешнего износа лежат вне здания и к его физической конструкции или оснащению отношения не имеют. При этом следует также отметить, что внешний износ может приводить к изменению стоимости, как улучшения, так и земли.

Как правило, факторы, вызывающие внешний износ, неустраняемы на дату оценки (владелец здания не может улучшить экологическую обстановку или остановить упадок микрорайона, экономический спад на данной территории, которые приводят к падению спроса на данном секторе рынка недвижимости). Однако, внешний износ может быть и временным, так как факторы, его вызывающие с течением времени, могут изменяться в лучшую или худшую сторону.

Вывод. Отсутствие явных признаков влияния внешних факторов не позволяет Оценщику адекватно обосновать наличие внешнего износа.

Величина накопленного износа (физического и функционального)

Подставив полученные значения каждого из износов в базовую формулу, находим величину накопленного износа для рассматриваемых объектов недвижимости. Полученные величины накопленного износа представлены в следующей ниже таблице.

Расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа (полной восстановительной стоимости)

Стоимость улучшений (стоимости воспроизводства/замещения Объекта) определяется в соответствии с выражением:

$$C_y = ПВС * (1 - Инак),$$

Где Инак – накопленный износ, %

Табл. 9 Расчет полной восстановительной стоимости улучшений (здание).

Характеристика	Параметр
Восстановительная стоимость, руб.	28 520 466
Прибыль предпринимателя (ПП), %	6,72%
Прибыль предпринимателя (ПП), руб.	1 917 700
ИТОГО с ПП, руб.	30 438 166
Физический износ, %	37,30%
Функциональный износ, %	0%
Внешний износ, %	0%
ИТОГО полная восстановительная стоимость, руб.	19 084 730,00

Расчет стоимости сети теплоснабжения

Расчет стоимости строительства сети теплоснабжения произведен при помощи Справочника "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства". М.:ООО "КО-ИНВЕСТ", 2017 и справочников Индексы цен в строительстве №116, 118, 122.

Подбор аналога

Наиболее близкий аналог для оцениваемых сетей теплоснабжения, на основании описания (п. 8.4.), представляет собой «трубопроводы теплоснабжения, прокладка в непроходных каналах типа НКЛ в ППУ изоляции при условном давлении 1,6 МПа, температуре 150 град.С, в сухих грунтах – ruИЗ.09.001.0144»²³

ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ. ПРОКЛАДКА В НЕПРОХОДНЫХ КАНАЛАХ ТИПА НКЛ В ППУ ИЗОЛЯЦИИ ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПА, ТЕМПЕРАТУРЕ 150 ГРАД. С, В СУХИХ ГРУНТАХ				КС-12		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.09.001.0144 Диаметр труб 80 - 100 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,11				руб. на 1 км	22 864 433	
ruИЗ.09.001.0145 Диаметр труб 125 - 150 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,11				руб. на 1 км	24 980 605	
ruИЗ.09.001.0146 Диаметр труб 200 - 250 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,11				руб. на 1 км	37 244 042	
ruИЗ.09.001.0147 Диаметр труб 300 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,05				руб. на 1 км	41 189 276	
ruИЗ.09.001.0148 Диаметр труб 400 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,05				руб. на 1 км	56 145 594	
ruИЗ.09.001.0149 Диаметр труб 500 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,05				руб. на 1 км	71 367 346	

Региональная поправка

Стоимость, приведенная в справочнике, указана по состоянию на 01.01.2017 г. для условий строительства в Московской области.

Учитывая, что оцениваемый объект расположен в Ленинградской области, оценщик провел корректировку на местоположение в соответствии со Справочником.

²³ Источник информации: Справочник "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства". М.:ООО "КО-ИНВЕСТ", 2017, стр. 204

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ		
	нерудных и бетона	полиэ- тилена, по- ливинилх- лорида и прочих пластмасс	моно- литного железобе- тона	сборного железобе- тона	конструк- ционной стали	стальных труб	древеси- ны	кабелей и про- водов	бла- гоустрой- ств, при- легающей террито- рии (озе- ленение)	плодо- водство и лесос- водство (закладка и уход)	культу- р-техни- ческие работы
Класс конструктивных систем											
КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17	
Северный район											
Республика Карелия *	0,894	0,912	0,998	0,949	1,014	0,899	1,089	0,919	0,833	0,802	0,802
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,989	1,018	1,071	0,964	1,088	1,013	1,104	0,999	0,945	1,061	1,061
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,206	1,241	1,305	1,176	1,327	1,235	1,345	1,218	1,152	1,294	1,294
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	0,970	0,981	1,050	0,977	1,005	0,972	1,141	0,993	0,946	0,821	0,821
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,181	1,194	1,278	1,188	1,223	1,182	1,389	1,208	1,151	0,999	0,999
Вологодская область	0,795	0,801	0,886	0,781	0,901	0,804	0,860	0,800	0,766	0,690	0,690
Мурманская область *	1,304	1,290	1,317	1,239	1,180	1,189	1,326	1,303	1,216	1,257	1,257
Северо-Западный район											
г. Санкт-Петербург	0,951	1,044	1,000	0,952	1,064	0,965	1,005	1,061	1,000	0,964	0,964
Ленинградская область	1,026	1,136	1,041	1,001	1,066	1,034	1,055	1,126	1,088	1,105	1,105
Новгородская область	0,848	0,891	0,986	0,823	0,972	0,875	0,896	0,860	0,798	0,705	0,705
Псковская область	0,764	0,747	0,865	0,724	0,907	0,766	0,833	0,716	0,658	0,569	0,569
Центральный район											
Брянская область	0,742	0,726	0,812	0,734	0,839	0,763	0,751	0,720	0,657	0,595	0,595
Владимирская область	0,735	0,790	0,844	0,792	0,884	0,826	0,891	0,778	0,699	0,578	0,578
Ивановская область	0,769	0,839	0,867	0,813	0,911	0,842	0,888	0,836	0,739	0,646	0,646
Калужская область	0,734	0,763	0,842	0,795	0,923	0,791	0,847	0,801	0,676	0,615	0,615
Костромская область	0,713	0,699	0,785	0,727	0,825	0,739	0,754	0,708	0,653	0,538	0,538
г. Москва	1,230	1,355	1,158	1,238	1,229	1,217	1,258	1,346	1,361	1,329	1,329
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Индекс пересчета на дату оценки

Для того, чтобы определить стоимость для условий строительства на дату, наиболее близкую к дате оценки, удельный показатель необходимо умножить на корректирующий коэффициент.

Оценщик применил корректирующий коэффициент для производителей строительной продукции, который составляет с января 2017 года по апрель 2023 года 1,3662 (данные справочника Индекс цен в строительстве №116, 118, 122).

Табл. 10 Расчет полной восстановительной стоимости

Характеристика	Параметр	
Год постройки	1975	1975
Год реконструкции		2014
Протяженность, м.	1900	200
Общая протяженность, км.	2,1	
Объект-аналог	ruИЗ.09.001.0144	
Стоимость измерителя, км.	22 864 433	
Поправка на местоположение	1,034	
Расчет стоимости		
Стоимость измерителя с поправками, руб.	23 641 824	
Индекс изменения стоимости строительства с января 2017 года по апрель 2023 года	1,3662	
Стоимость измерителя на дату оценки, руб.	32 305 756,28	
Восстановительная стоимость, руб.	67 842 088,20	

Определение величины прибыли предпринимателя

На основании полученной стоимости рассчитываем прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя – это установленная рынком величина, отражающая сумму средств, которую инвестор ожидает получить в виде вознаграждения за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.

Величина прибыли предпринимателя должна быть принята таким образом, чтобы инвестору было выгодно вкладывать деньги в строительство данного объекта. Ставка прибыли предпринимателя может быть сопоставима или даже выше ставки процента по банковским кредитам на новое строительство, поскольку риски индивидуального инвестора выше банковских.

Определение величины прибыли предпринимателя является одной из наиболее трудных проблем оценки недвижимости, так как получить рыночные данные о прибыли затруднительно, поскольку они чаще всего охраняются в качестве коммерческой тайны.

При расчете величины прибыли предпринимателя, Оценщик использовал аналитическую информацию «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. (стр. 50). Годовая доходность (прибыль предпринимателя) принята на уровне минимального значения в размере 13,9%. Для расчета оценщик применил среднее значение диапазона, так как середина интервала используется для определения вероятности событий, т.е. это понятие используется для определения «типичного» значения внутри интервала, которое можно считать представительным для всего интервала.

**Значения прибыли предпринимателя при инвестициях
в строительство объектов, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 16

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,9%	13,1%	14,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,6%	15,7%	17,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,6%	13,7%	15,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,7%	10,8%	12,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,5%	16,4%

Рис. 10 – Копия страницы Справочника

Продолжительность строительства определялась в соответствии со СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»²⁴ и составила 6 мес.

Расчет прибыли предпринимателя в соответствии с приведенным выше справочником на период строительства выполнен по формуле $(1,139^{6/12} - 1) * 100\% = 6,72\%$

Для расчета всех затрат на строительство (полная восстановительная стоимость) (ПВС), необходимо к восстановительной стоимости объектов (сметная стоимость строительства), добавить прибыль предпринимателя (в результате получается полная восстановительная стоимость). Формулу для расчета можно записать в следующем виде:

$$\text{ПВС} = \text{ВС} * (1 + \text{Ппр})$$

Расчет накопленного износа

Для расчета относительного накопленного износа использована формула:

²⁴ <http://sniprf.ru/razdel-1/1-04-03-85-part02-01#p00C04>

$$И_{\text{нак}} = 1 - (1 - И_{\text{физ}}) * (1 - И_{\text{функ}}) * (1 - И_{\text{вн}})$$

Табл. 11 Шкала экспертных оценок износа²⁵

Оценка технического состояния	Дополнительно	Индекс	Износ, %
Хорошее	Недавно введенное в эксплуатацию	А	10%
	Проведение реконструкций или замен не требуется, возможно наличие отдельных дефектов или повреждений, не влияющих на эксплуатацию	Б	20%
Удовлетворительное, рабочее	Целесообразен ремонт или замена части элементов (не более 30%)	В	40%
	Целесообразен ремонт или замена существенной части элементов (более 30%)	Г	60%
Неудовлетворительное, рабочее	Возможна ограниченная эксплуатация. Необходима замена или реконструкция существенной части объекта	Д	80%
Ветхое	Состояние конструктивных элементов аварийное. Продолжение выполнения своих функций возможно после проведения реконструкции	Е	90%
Негодное	Непригодное к эксплуатации, восстановлению не подлежит	Ж	100%

Табл. 12 Шкала экспертных оценок износа²⁶

Оценка технического состояния	Характеристика состояния	Износ, %
Оборудование новое или почти новое, нарушений в работе не выявляется, к состоянию и внешнему виду нареканий нет	Новое, недавно введенное в эксплуатацию	0-15%
Оборудование в работе, находится в неаварийном состоянии, но периодически возникают технические неполадки, которые устраняются в межремонтные интервалы	Оборудование по наработке прошло капитальный ремонт, а в межремонтные интервалы оборудование работает без аварий (допустимы незначительные сбои)	16-40%
Оборудование в работе, находится в неаварийном состоянии, но периодически возникают технические неполадки (чаще, чем указанные заводом-изготовителем межремонтные интервалы)	Оборудование, прошедшее более одного капитального ремонта и (или) имеющее сбой в работе чаще, чем положено проведением ППР (при этом оборудование не вызывает аварийных ситуаций)	41-60%
Оборудование в работе, но по выявленным показателям находится в предаварийном или аварийном состоянии, эксплуатация оборудования нежелательна или опасна	Оборудование находится в аварийном состоянии, оборудование опасно в эксплуатации – нарушением работы сетей или подвергающее опасности жизнь и здоровье обслуживающего персонала, находящегося в непосредственной близости. Оборудование не может эксплуатироваться без постоянного надзора	61-80%
Оборудование не работает по причине невозможности эксплуатации, вследствие явных нарушений конструкций или элементов	Оборудование, включение которого невозможно и (или) опасно для сетей, и (или) жизни и здоровья обслуживающего персонала. Эксплуатация такого оборудования неминуемо приведет к аварии и (или) такое оборудование физически невозможно включить в работу.	81-100%

Физический износ сетей теплоснабжения принят на основании, шкалы экспертных оценок (п.12.1.2), визуального осмотра, Справки о состоянии сетей теплоснабжения (см. Приложение – Документы, предоставленные Заказчиком).

Функциональный и внешний износ не выявлены.

²⁵ Ведомственный нормативный документ [ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий»](#), Методика определения физического износа гражданских зданий (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 г. №404)

²⁶ Ведомственный нормативный документ [ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий»](#), Методика определения физического износа гражданских зданий (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 г. №404)

Табл. 13 Расчет полной восстановительной стоимости улучшений (сети теплоснабжения)

Характеристика	Параметр	
Год постройки	1975	1975
Год реконструкции		2014
Протяженность, м.	1900	200
Общая протяженность, м.	2100	
Восстановительная стоимость, руб.	67 842 088,20	
Прибыль предпринимателя (ПП), %	6,72%	
Прибыль предпринимателя (ПП), руб.	4 561 663,00	
ИТОГО с ПП, руб.	72 406 752,00	
Восстановительная стоимость с ПП, руб. /м.	34 478	
Итого с ПП, руб.	65 508 156	6 895 595
Физический износ, %	80,00%	30,00%
Функциональный износ, %	0%	
ИТОГО полная восстановительная стоимость, руб.	13 101 631,00	4 826 917,00
ИТОГО	17 928 548,00	

12.1.3. Расчет рыночной стоимости оборудования

Оценщик проанализировал ценообразующие факторы для оцениваемого оборудования. К основным ценообразующим факторам можно отнести следующие:

- Функциональные характеристики объекта
- Степень физического износа (фактическое состояние оборудования)
- Остаточный срок эксплуатации
- Периодичность проведения текущих и капитальных ремонтов
- Технические характеристики оцениваемого объекта
- Сведения о дооборудовании
- Сведения о полученных ранее повреждениях/поломках
- Ремонтопригодность

Поскольку вторичный рынок оцениваемого оборудования отсутствует, Оценщик принял решение определять стоимость оборудования затратным подходом. Все оборудование является достаточно новым, в Интернете имеется достаточно информации о продаже на первичном рынке точных копий оцениваемых объектов. Согласно п. 146 ФСО №10 точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики.

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

Общая схема расчет стоимости объекта оценки затратным подходом представлена в виде следующий формулы:

$$S_{ЗП} = S_1 \times (1 - \text{НИ}),$$

где

$S_{ЗП}$ - стоимость, определенная затратным подходом, руб.;

S_1 – величина затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки, руб. НИ – величина накопленного износа, %.

При оценке машин и оборудования (объектов движимого имущества) применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство или замещение точной копии оцениваемого объекта или объекта, аналогичного оцениваемому за вычетом потерь стоимости от всех видов износа.

В данном отчете определяется величина затрат на воспроизводство объектов оценки с использованием метода «расчета по цене однородного объекта (идентичного, аналогичного)»

Выбор данного метода обусловлен результатами анализа рынка, в ходе которого оценщиком было выявлено отсутствие достаточной информации о ценах на вторичном рынке на оборудования для котельных централизованного теплоснабжения.

Определение величины затрат на воспроизводство оборудования с использованием метода расчета по цене однородного объекта.

В общем виде модель расчета описывается следующим образом:

$$S1 = S0 * КТР * ИДАТ * КТЕХ,$$

Где:

S0 – цена объекта-аналога, руб

КТР - поправка на величину транспортных расходов, в виде коэффициента;

ИДАТ - поправка на дату предложения рыночной информации о цене объекта-аналога;

КТЕХ – коэффициент, отражающий изменение стоимости объекта в зависимости от изменения технической характеристики.

Табл. 14 Объекты – аналоги

Наименование	Цена аналога 1, руб.	Цена аналога 2, руб.	Цена аналога 3, руб.	Ср. знач., руб.	Источник 1	Источник 2	Источник 3
Котел водяной «Viessmann» (Vitoplex 100PV1, 2.0 МВт) – 2 шт.	3 930 670,00			3 930 670,00	https://viessmann-spb.ru/kotel-vitoplex-100-pv1b-c-vitotronic-300-tip-cm1e-moschnostyu-2000-kvt		
Газовая горелка «Oilon» (GP 150M) – 1 шт.	935 800,00			935 800,00	https://oilon.spb.ru/id/gazovaya-gorelka-oilon-gp-150-m-140.html		
Горелка комбинированная «Oilon» (GKP 150M) – 1 шт.	126 325,00			126 325,00	https://gorelco.ru/catalog/gorelki-promyshlennye/kombinirovannye-gorelki/gorelka-kombinirovannaya-oilon_gkp_150_m/		
Насос подмешивающий котлов «Wilo» (TOP-S 65/10 DN65/PN10) – 2 шт.	199 400,00	184 700,00		192 050,00	https://market.yandex.ru/product/tsirkulyatsionnyi-nasos-wilo-top-s-65-15-dm-pn-6-10-1685-vt/1780059848?text=	https://vimkor.ru/nasos-wilo-top-s-65-10-em-pn6-10-2165536/?yclid=806590800211738623	
Насос котловой циркуляционный «Wilo» (IL 125/160 -3/4) – 2 шт.	263 070,00	249 400,00		256 235,00	https://www.teploprofi.com/catalogue/show/wilo-il-125-160-3-4-2786181/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=	https://vimkor.ru/wilo-il-125160-34-2786181-103815/?yclid=14327313593890766847	
Насос сетевой циркуляционный «Wilo» (IL 100/150-15/20) – 2 шт.	252 000,00	270 270,00		261 135,00	https://msk.tssib.ru/nasosnoe-oborudovanie/vertikalnye/wilo/wilo-il/nasos-wilo-il-100150-152/?utm_source=ya&utm_medium=	https://nasosclub.ru/catalog/vertikalnye-nasosy-in-layn/wilo-veroline/cronoline-il/il_100/nasos-wilo-cronoline-il_100_150_15_2_2-artikul_2786129/	
Насос ГВС циркуляционный «Wilo» (IL E 40/200-7.5/2-R1) – 2 шт.	481 780,00	578 430,00		530 105,00	https://nasosclub.ru/catalog/vertikalnye-nasosy-in-layn/wilo-veroline/cronoline-il-e/nasos-wilo-cronoline-il-e-40_200_7_5_2-artikul_2159315/	https://elit-nasos.ru/products/nasos-il-e-40200-752	
Насос циркуляционный «Wilo» (IL 40/210-1.1/4) – 2 шт.	153 510,00	141 600,00	168 120,00	154 410,00	https://lunda.ru/catalog/category/c13307/product/odinnarnye-nasosy-wilo	https://profsnab24.ru/catalog/promyshlennye-	https://www.teploprofi.com/catalogue/show/wilo-il-40-210-1-1-4-

Наименование	Цена аналога 1, руб.	Цена аналога 2, руб.	Цена аналога 3, руб.	Ср. знач., руб.	Источник 1	Источник 2	Источник 3
					cronoline.8978.html?utm_medium=cpc&utm_source=yandex&utm_campaign=Wilolo-PROM_brand_s&utm_term=	nasosy/nasosy-dlya-sistem-otopleniya-i-kondicionirovaniya/il-40-210-1-1-4/	2786052/
Насос подпиточный «Wilo» (MVE 3202/PN16) – 2 шт.	382 000,00	383 291,00	385 073,00	383 454,67	https://teploros.ru/shop/3724/desc/nasos-wilo-mvie3202-3-16-e-3-2	https://hydrotechnika24.ru/catalog/detail/95202/	https://www.payor.ru/catalog/nasosnoe-oborudovanie/wilo/WILO-wodosnab/mnogostupenchatye-centrobezhnye-nasosy-vysokogo-davleniya/odinarnye-nasosy/mvie/4059709-mvie3202-316e3-2/
Система химводоподготовки (Hidrotech DS 6E50N1) – 1 шт.	98 976,00	88 895,00	82 485,00	90 118,67	https://hydrotech.nt-rt.ru/?utm_medium=cpc&utm_source=yandex.search&utm_campaign=20333339&utm_content=9438370654&utm_term=	https://hydrotech.nt-rt.ru/price/product/136713	https://filter-66.ru/hydrotech-ds-6e50n1-ustanovka-proporcionalnogo-dozirovaniya-c-yomkostyu-100l.html
Пластинчатый теплообменник (SR 2-12) – 2 шт.	43 890,00	44 820,00		44 355,00	https://www.pto-service.com/services/zakaz-at-teploobmennik/teploobmenniki-teploteks/teploobmennik-sr2/	https://sanktpeterburg.dupad.ru/teploobmenniki/plastinchatye-razbornye-teploobmenniki/645.57789-plastinchatyy-teploobmennik	
Пластинчатый теплообменник (O 034 EnergySaver) – 2 шт.	46 450,00			46 450,00	https://spb.sn22.ru/catalog/plastinchatie-teploobmenniki/teploteks-apv/o034/		
Бак аккумулятор ГВС V=50 м³ – 2 шт.	1 286 900,00			1 286 900,00	https://dymohodik.ru/promyshlennyye-dymovye-truby/fermy-dymovyh-trub-ot-15-do-45-m/kupit-fermu-dymovoj-truby-20-m-cena-proizvoditelya		
Дымовая труба	848 250,00			848 250,00	https://dymohodik.ru/promyshlennyye-dymovye-truby/fermy-dymovyh-trub-ot-15-do-45-m/kupit-fermu-dymovoj-truby-20-m-cena-proizvoditelya		

Монтаж и пуско-наладка

Для эксплуатации некоторых объектов машин и оборудования необходимы дополнительные затраты на монтаж и пуско-наладочные работы, которые могут быть как включены в первоначальную стоимость, так и быть дополнительными.

При расчете стоимости воспроизводства оценщик счел необходимым учесть затраты на пуско-наладочные работы и монтаж. Величина данной скидки была принята согласно периодического издания «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2019 г.), стр. 102.

Затраты на монтаж и пусконаладочные работы от цены производителя ¹⁶	
Таблица 4.3.2.1	
Группа	Затраты на монтаж и пусконаладочные работы от цены производителя, %
Спецтехника узкого применения	9,3 - 30
Серийное оборудование широкого профиля	3,3 - 23,9
Узкоспециализированное оборудование	6,7 - 30,2

Рис. 11 – Копия страницы Справочника

Оцениваемые объекты относятся к группе - «Узкоспециализированное оборудование».

Оценщик определил затраты на монтаж и пусконаладочные работы в размере 19,48%. Для расчета оценщик применил среднее значение диапазона, так как середина интервала используется для определения вероятности событий, т.е. это понятие используется для определения «типичного» значения внутри интервала, которое можно считать представительным для всего интервала.

Определение величины накопленного износа

Накопленный износ – суммарная потеря стоимости имущества в сравнении с его стоимостью в первоначальном виде. Накопленный износ наиболее предпочтительно определять, как величину, равную разности между полной восстановительной стоимостью объекта без учета износов и его рыночной стоимостью на дату оценки.

Накопленный износ в зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости объекта, подразделяется на три вида: физический износ, функциональный износ и внешний износ. Первые два вида износов могут быть устранимыми и неустраимыми. При этом износ считается устранимым, если затраты на его ликвидацию меньше вклада в рыночную стоимость объекта.

Физический износ – это снижение стоимости объекта, обусловленное эксплуатационными и природными факторами. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и неустраимым. Устранимый физический износ (т. е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта или повседневной эксплуатации) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации, которые целесообразны с экономической точки зрения.

Различные виды энергии, действуя на машины и оборудование, вызывают в их узлах и деталях связанные со сложными физико-химическими явлениями процессы, которые приводят к износу, поломке, коррозии и другим видам повреждений. Это влечет за собой изменения потребительских свойств оборудования и может привести к нарушению его работоспособности.

Нарушение работоспособности машин и оборудования, вызванное разными причинами, принято называть отказом.

Все отказы можно разделить на два основных вида – внезапные и постепенные.

Внезапные отказы возникают в результате сочетания неблагоприятных факторов, превышающих возможности оборудования, и носят случайный характер. Момент возникновения внезапного отказа не зависит от длительности предыдущей работы оборудования.

Постепенные отказы связаны со старением машин и оборудования, ухудшающим начальные показатели их качества. Вероятность такого отказа в значительной степени зависит от длительности предыдущей работы. К этому виду относятся большинство отказов машин и оборудования.

Существует несколько методов определения степени физического износа:

- метод экспертизы физического состояния;
- метод эффективного возраста;
- метод средневзвешенного хронологического возраста;
- метод экспертно-аналитический;
- метод экспоненциальной кривой износа.

В данном отчете, величина физического износа определяется в рамках «метода хронологического возраста», если расчетный износ будет выходить за границы диапазона, он будет приравняться к значению ближайшей границы интервала.

Метод хронологического возраста

Данный метод реализуется по формуле:

$$k_{ph} = t_{ch} / t_n$$

где:

k_{ph} —коэффициент физического износа, %,

t_{ch} — хронологический возраст, лет;

t_n — нормативный срок службы, лет.

Хронологический возраст исчисляется от года выпуска к дате оценки. Срок экономической жизни для однородных групп основных средств был определен на основе нормативных документов, данных производителей оборудования, анализа среднего максимального возраста выбытия (или модернизации) подобных активов, а также отраслевыми специалистами, владеющими информацией о фактических сроках службы основных средств.

Табл. 15. Сроки экономической жизни оцениваемого имущества

Код подгруппы	Категория	Тип имущества	Группа ОС	Подгруппа ОС	Расшифровка	СЭЖ, лет	Код индекса
1-4-03-00	ОН	сооружения	ДТ	—	трубы дымовые	60,00	регион
1-4-09-00	ОН	сооружения	резервуары	—	резервуары, бассейны	40,00	регион
2-1-01-00	ДИ	МиО	энергетическое	—	энергетическое и теплообменное оборудование	40,00	энергетическое
2-1-01-02	ДИ	МиО	энергетическое	теплообменное	прочее оборудование производства электротехники, включая бойлеры, теплообменники, подогреватели и т. д.	20,00	энергетическое
2-1-01-03	ДИ	МиО	энергетическое	ОГО	основное генерационное оборудование — генераторы, турбины, турбоагрегаты, котлоагрегаты.	40,00	энергетическое
2-1-06-00	ДИ	МиО	емкости	—	емкости различного назначения, установленные внутри зданий, переносимые	40,00	емкости
2-1-08-00	ДИ	МиО	насосы	—	насосное оборудование	15,00	насосы
2-1-23-00	ДИ	МиО	ХВО	—	оборудование химводочистки	40,00	энергетическое

Функциональный износ (устаревание) – это снижение стоимости имущества, обусловленное удешевлением воспроизводства действующих или созданием новых, более совершенных объектов. Признаками наличия функционального износа обычно являются: отсутствие необходимых элементов, несовершенство существующих элементов, наличие излишних элементов («сверхулучшения»).

Оценщиком не были обнаружены признаки функционального износа у оборудования котельной.

Табл. 16 Расчет стоимости воспроизводства (замещения) методом по цене однородного объекта

Наименование	Ср. знач., руб.	Кол-во, шт.	Стоимость с учетом кол-ва, руб.	Монтаж, пуск, наладка, % от ст-ти нового	ПВС	Срок экономич. жизни, лет	Год начала эксплуат.	Эффект. Возраст, лет	Физич. износ	Рыночная стоимость, руб.
Котел водяной «Viessmann» (Vitoplex 100PV1, 2.0 МВт) – 2 шт.	3 930 670,00	2,00	7 861 340,00	19,48%	9 392 729,03	40	2015	8	20,00%	7 514 183,23
Газовая горелка «Oilon» (GP 150M) – 1 шт.	935 800,00	1,00	935 800,00	19,48%	1 118 093,84	20	2015	8	40,00%	561 480,00
Горелка комбинированная «Oilon» (GKP 150M) – 1 шт.	126 325,00	1,00	126 325,00	19,48%	150 933,11	20	2015	8	40,00%	75 795,00
Насос подмешивающий котлов «Wilo» (TOP-S 65/10 DN65/PN10) – 2 шт.	192 050,00	2,00	384 100,00	19,48%	458 922,68	15	2015	8	53,33%	179 246,67
Насос котловой циркуляционный «Wilo» (IL 125/160 -3/4) – 2 шт.	256 235,00	2,00	512 470,00	19,48%	612 299,16	15	2015	8	53,33%	239 152,67
Насос сетевой циркуляционный «Wilo» (IL 100/150-15/20) – 2 шт.	261 135,00	2,00	522 270,00	19,48%	624 008,20	15	2015	8	53,33%	243 726,00
Насос ГВС циркуляционный «Wilo» (IL E 40/200-7.5/2-R1) – 2 шт.	530 105,00	2,00	1 060 210,00	19,48%	1 266 738,91	15	2015	8	53,33%	494 764,67
Насос циркуляционный «Wilo» (IL 40/210-1.1/4) – 2 шт.	154 410,00	2,00	308 820,00	19,48%	368 978,14	15	2015	8	53,33%	144 116,00
Насос подпиточный «Wilo» (MVE 3202/PN16) – 2 шт.	383 454,67	2,00	766 909,33	19,48%	916 303,27	15	2015	8	53,33%	357 891,02
Система химводоподготовки (Hidrotech DS 6E5ON1) – 1 шт.	90 118,67	1,00	90 118,67	19,48%	107 673,78	40	2015	8	20,00%	72 094,93
Пластинчатый теплообменник (SR 2-12) – 2 шт.	44 355,00	2,00	88 710,00	19,48%	105 990,71	20	2015	8	40,00%	53 226,00
Пластинчатый теплообменник (O 034 EnergySaver) – 2 шт.	46 450,00	2,00	92 900,00	19,48%	110 996,92	20	2015	8	40,00%	55 740,00
Бак аккумулятор ГВС V=50 м3 – 2 шт.	1 286 900,00	2,00	2 573 800,00	19,48%	3 075 176,24	40	2021	2	5,00%	2 445 110,00
Дымовая труба	848 250,00	1,00	848 250,00	19,48%	1 013 489,10	60	2014	9	15,00%	721 012,50
Итого:										13 157 538,68

12.1.4. Расчет экономического устаревания

Внешний (экономический) износ, или износ внешнего воздействия – уменьшение стоимости имущества, обусловленное отрицательным воздействием внешних по отношению к объекту оценки ценообразующих факторов экономического и неэкономического характера. Используется также термин Экономическое (внешнее) устаревание.

Внешний экономический износ

В большинстве источников литературы²⁷, посвященных рассмотрению проблемы внешнего (экономического) износа (старения, устаревания), он определяется как изменение стоимости в результате воздействия внешних по отношению к объекту факторов (не зависящих от него самого).

Внешний (экономический) износ отражает уменьшение стоимости имущества, вызванное внешними факторами, такими как изменения в экономике страны и региона, нормативном регулировании, экологическом законодательстве, спросе и ценах на продукцию, производимую с использованием данного имущества (активов), ценах на используемое в производстве сырье, изменения условий конкуренции и т.п.

Внешний износ определяется, как правило, применительно к группе активов, для которой можно определить степень воздействия внешних факторов на эффективность использования данной группы активов.

Факторы, приводящие к возникновению внешнего износа, достаточно разнообразны, например, изменение положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям; изменения рыночных условий, макроэкономической ситуации, финансовых и законодательных условий и т.д. Причины внешнего износа лежат вне здания и к его физической конструкции или оснащению отношения не имеют. При этом следует также отметить, что внешний износ может приводить к изменению стоимости, как улучшения, так и земли.

Оказание услуг по производству и передаче тепловой энергии в соответствии с Федеральным законом от 17.08.1995 №147-ФЗ «О естественных монополиях» и Письмом ФАС России от 06.07.2018 N АЦ/51469/18 «О разъяснении по вопросу отнесения организации к субъектам естественной монополии в случае отсутствия указанной организации в реестре субъектов естественных монополий» является регулируемым видом деятельности. Регулирование естественно-монопольной сферы деятельности осуществляется с целью защиты потребителей от завышения тарифов, перераспределения издержек теплоснабжения, необоснованных отказов в обслуживании и других дискриминационных действий. Взаимоотношения на рынке теплоэнергии подлежат государственному регулированию и осуществляются на основании норм права, устанавливаемых на федеральном и региональном уровне. Таким образом, в настоящее время для объектов теплоэнергетики России основными факторами внешнего износа, как правило, является, как правило, ценовой фактор – неадекватность тарифов на производство, передачу и сбыт теплоэнергии.

Оцениваемый объект является специализированным имуществом и субъектом естественных монополий в отношении использования которого действует ограничение по доходам, которые может генерировать имущественный комплекс.

В рамках настоящего Отчета, в связи с отсутствием достаточного объема исходной информации, оценщик отказался от применения методов доходного подхода для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта (см. раздел 11.3.3.), поскольку внешнее устаревание представляет собой потерю стоимости объекта, вызванное внешними факторами (ограничение спроса, государственное регулирование и т.д.), определить факт наличия внешнего устаревания, а также его величину, выраженную в денежной форме, без применения методов доходного подхода не представляется возможным.

²⁷ ¹³Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.

Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПб.: «Питер», 1997 г.

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

Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. — СПб, 1997 г

В связи с вышесказанным, в рамках настоящего Отчета внешнее устаревание не рассматривается и условно принято равным 0.

12.1.5. Итоговый расчет Объекта оценки

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на 08 июня 2023 года, составляет:

Наименование Объекта	Рыночная стоимость²⁸, руб.
Имущество (действующая котельная, в составе: здание котельной, установленное в нем оборудование, сети теплоснабжения), расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область. Всеволожский муниципальный район, Юккловское сельское поселение, д. Лупполово, стр. 12	51 628 703,00
в составе:	
здание поселковой газовой котельной №48 (инв. №2104351) с кадастровым номером 47:07:0000000:72057, площадью 519,50 кв.м	19 084 730,00
земельный участок площадью 710,83 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и эксплуатации здания поселковой газовой котельной №48	1 457 886,00
оборудование	13 157 539,00
сети теплоснабжения в 4х трубном исчислении – 2100 м.п	17 928 548,00

²⁸ В соответствии с пп.15 п.2 с.146 НК РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных банкротами, не признаются объектом обложения НДС, т.е. НДС не облагается.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Под согласованием понимается процедура выработки мнения оценщика об итоговом результате оценки имущества на основании данных, полученных с помощью различных подходов и методов.

Экономической основой теории оценки собственности является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка и всей полноты информации о нем, рыночная стоимость, полученная тремя стандартными методами, должна иметь одно и то же значение независимо от метода ее определения. Заключительным этапом работ по оценке является итоговое согласование результатов, полученных с применением различных методов оценки.

В рамках оценки объекта оценки рыночная стоимость, определялась в рамках затратного подхода, согласование не требуется.

Табл. 17 Результаты расчетов рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование подхода	Стоимость, руб.	Весовые коэффициенты
Сравнительный подход	-	Не применялся
Доходный подход	-	Не применялся
Затратный подход	51 628 703,00	100%
Рыночная стоимость объекта, руб.	51 628 703,00-	
Рыночная стоимость объекта (округленно), руб.		51 628 703,00

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на 08 июня 2023 года, округленно составляет:

51 628 703 (пятьдесят один миллион шестьсот двадцать восемь тысяч семьсот три) рубля

14. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) О СООТВЕТСТВИИ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.

Исполнитель удостоверяет, что настоящий Отчет выполнен в соответствии со следующими утверждениями:

- факты, представленные в Отчете, согласуются со знанием и профессиональным опытом Оценщика;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- Оценщик, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение Оценщика, равно как и фирмы-исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- образование подписавшего Отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством, а именно:
 - ✓ Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции действующей на дату оценки);
 - ✓ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - ✓ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - ✓ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - ✓ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - ✓ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - ✓ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
 - ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328;
 - ✓ Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»;
 - ✓ Стандартами и Правилами оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «Союз».

В работе над оценкой принимали участие следующие специалисты:

Либровская О.В. – анализ публичной информации о текущем состоянии рынка котельного оборудования, обоснование концепции оценки и выбор использованных подходов; проведение расчетов в рамках

выбранных подходов; согласование расчетных параметров; подготовка разделов отчета «Определение рыночной стоимости затратным подходом (оборудование)» и расчетных таблиц.

Цветкова О.А. – анализ публичной информации о текущем состоянии рынка недвижимости, обоснование концепции оценки и выбор использованных подходов; проведение расчетов в рамках выбранных подходов; согласование расчетных параметров; подготовка разделов отчета и расчетных таблиц.

Оценка проведена по состоянию на 08 июня 2023 года Цель оценки – Определение рыночной стоимости имущества для подтверждения стоимости имущества при продаже на торгах в рамках процедуры банкротства Заказчика.

На основании проведенных исследований и расчетов Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет:

Наименование Объекта	Рыночная стоимость²⁹, руб.
<i>Имущество (действующая котельная, в составе: здание котельной, установленное в нем оборудование, сети теплоснабжения), расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область. Всеволожский муниципальный район, Юккловское сельское поселение, д. Лупполово, стр. 12</i>	<i>51 628 703 (пятьдесят один миллион шестьсот двадцать восемь тысяч семьсот три)</i>

Оценщик



Цветкова О.А.

Оценщик



Либровская О.В.

**Генеральный директор
ООО «Институт независимой оценки»**



Либровская О.В.

²⁹ В соответствии с пп.15 п.2 с.146 НК РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных банкротами, не признаются объектом обложения НДС, т.е. НДС не облагается.

15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При проведении настоящей оценки использовались как печатные источники информации (нормативные документы, методическая литература, периодические и другие книжные издания), так и информация Интернет источников. Подробный перечень используемой литературы приведен ниже.

Нормативная и методическая литература

- Гражданский кодекс РФ.
- Жилищный кодекс РФ.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей на дату оценки редакции)
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»;
- Стандартами и Правилами оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «Союз»;
- Международные стандарты оценки. Восьмое издание. 2007 г., Москва, РОО.

Техническая, справочная и специальная литература

- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости – С-Пб.: Издательство «Маросейка», 2009.
- Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости», СПб.: Изд-во «МСК», 2007 г.
- Тарасевич Е.И.. Методы оценки недвижимости. - С-Пб, 1998.
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ.- М., 1994.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
- Ковалев А.П. и др. Практика оценки стоимости машин и оборудования. Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2005 –272 с.
- «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998г.
- Справочно-информационные материалы
- Оценка рыночной стоимости машин и оборудования: Уч.-метод. пособие / Под ред. В.М.Рутгайзера. – М.: Дело ЛТД. 1998. – 240 с.
- Улицкий М.П. Оценка стоимости транспортных средств. - М.: Финансы и статистика, 2005. — 304 с.

- Методическое пособие по определению физического износа движимого имущества. НП СРОО «Экспертный Совет», Москва, 2013 – 34 с.
- Данные из сети Internet.

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

16.1. Документы Исполнителя, Оценщика

1. Копия Страхового полиса ООО «ИНО».
2. Копия Свидетельства о членстве Цветковой О.А. в саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
3. Копия Страхового полиса оценщика Цветковой О.А.
4. Копия Диплома оценщика Цветковой О.А.
5. Копия Квалификационного аттестата Цветковой О.А.
6. Копия Свидетельства о членстве Либровской О.В. в Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «Союз»
7. Копия Страхового полиса оценщика Либровской О.В.
8. Копия Диплома оценщика Либровской О.В.
9. Копия Квалификационного аттестата Либровской О.В.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2244138745**

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

Дата оформления полиса «07» сентября 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Институт независимой оценки» Юридический адрес: 190005, г. Санкт-Петербург, МО Измайловское, ул. Егорова, д. 23А, офис 304 ОГРН. 1037800025834 ИНН: 7801123624
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.10.2022г. по 24 часа 00 минут 30.09.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.10.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
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 - Договор страхования гражданской ответственности №922/2244138745 от 07.09.2022г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Код

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



Страховщик

М.П. (подпись, подпись)

По Доверенности № 3-035/22-ка от 01.06.2022г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2453949391

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

Дата оформления полиса «18» сентября 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Институт независимой оценки» Юридический адрес: 190006, г. Санкт-Петербург, МО Измайловское, ул. Егорова, д. 23А, офис 304 ОГРН: 1037800025834 ИНН: 7801123624
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.10.2023г. по 24 часа 00 минут 30.09.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.10.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
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 - Договор страхования гражданской ответственности №922/2453949391 от 18.09.2023 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Голубева Галина Александровна
	Код 32689339

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись, печать)

52-35307

52-35307



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 20 ноября 2009 года регистрационный номер 0009

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый № 0288 от 20.11.2009

ЦВЕТКОВА
Ольга Анатольевна

ИНН: 782064020165
ИНН/Паспортные данные

является полномочным членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской
Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в НП «СПО»

Председатель
Совета Партнерства

Директор



В. С. Мурашов

Т. В. Каткова

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

Место нахождения: Россия, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, офис 233
Почтовый адрес: 190000, Санкт-Петербург, Санкт-Петербургский почтамт, а/я №1

тел./факс: +7 (812) 245-39-65
www.cpa-russia.org

e-mail: info@cpa-russia.org
Skype: cpa-russia-conf

исх. № 156 от 20 февраля 2017 г.

Членам СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

Уведомление
об изменении наименования

НП СРОО «СПО», ИНН 7838029191, уведомляет Вас об изменении наименования.

Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО») переименовано в Саморегулируемую организацию Ассоциацию оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»).

Данные изменения в наименовании юридического лица зарегистрированы в установленном законом порядке в Главном Управлении Министерства Юстиции Российской Федерации, что подтверждается Свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 01 февраля 2017 г. за государственным регистрационным номером 2177800033442.

В связи с изменением наименования организации изменены печать, штампы и фирменный бланк СРО Ассоциации оценщиков «СПО». Другие реквизиты, в том числе ОГРН, ИНН, место нахождения организации, банковские реквизиты (за исключением наименования) остались без изменений.

Ранее выданные свидетельства о членстве в СРО Ассоциация оценщиков «СПО» сохраняют законную силу.

Директор



В.В. Жуковский

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2244103690
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 407018104014000000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Санкт-Петербург

Дата выдачи полиса «07» сентября 2022 г.

Страхователь:	Цветкова Ольга Анатольевна, Дата рождения: 07.10.1985г. Адрес по месту регистрации: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Малая, д. 64, кв. 67 Паспорт: 4005 773638, выдан: 27.10.2005г. Управлением внутренних дел Пушкинского района Санкт-Петербурга Член СРО оценщиков: СРО СПО
Представитель страховщика:	Голубева Галина Александровна Код 32689339

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.10.2022г. , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 30.09.2023г.
2. Объекты страхования:	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, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01.10.2020 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производятся в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	300 000 (Триста тысяч) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	1 200 (Одна тысяча двести) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 01.10.2022г. включительно

Страхователь

Цветкова

Страховщик

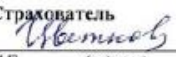
Росо

- 1 -

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.  (подпись)



По Доверенности № СЗ-035/22-кв от 01.06.2022г.

1890505

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2453557529
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/773001001, р/с 407018104014000000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Санкт-Петербург

Дата выдачи полиса «19» сентября 2023 г.

Страхователь:	Цветкова Ольга Анатольевна, Дата рождения: 07.10.1985г. Адрес по месту регистрации: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Малая, д. 64, кв. 67 Паспорт: 4005 773638, выдан: 27.10.2005г. Управлением внутренних дел Пушкинского района Санкт-Петербурга Член СРО оценщиков: СРО СПО
Представитель страховщика:	Голубева Галина Александровна
	Код 32689339

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.10.2023г. , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 30.09.2024г.
2. Объекты страхования:	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, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01.10.2020 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	300 000 (Триста тысяч) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	1 200 (Одна тысяча двести) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 01.10.2023г. включительно

Страхователь _____

Страховщик _____

- 1 -

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователем, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика призывать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьями копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Оценщик Правил страхования получил с ознакомлением и согласием.

Страхователь

М.П. (подпись)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

III-1 № 050978

Настоящий диплом выдан

*Цветковой
Ольге Анатольевне*

в том, что он(а) с "01" октября 2007 г. по "04" июля 2008 г.

получил(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Восточно-Сибирский государственный университет экономики и финансов" - филиале федерального государственного образовательного учреждения "Сибирский федеральный университет" (СФУ) по специальности "Экономика и кредит" (наименование программы, специальности, направления подготовки, специальности)

по программе "Экономика и кредит" (Оценки стоимости предприятия (бизнеса))

Государственная аттестационная комиссия решением от "23" июня 2008 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Цветковой*

Ольги Анатольевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город *Саяно-Туркестан* 2008

Мин. Россия 1396

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер **6749**

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023056-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Цветковой Ольге Анатольевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.

АО «СПИДРЕС», Москва, 2021 г., № 13 № 464

СВИДЕТЕЛЬСТВО

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

112

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2244124929
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 407018104014000000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Санкт-Петербург

Дата выдачи полиса «07» сентября 2022 г.

Страхователь:	Либровская Ольга Викторовна, Дата рождения: 07.04.1969г. Адрес по месту регистрации: Ленинградская область, Всеволожский р-н, ст. Корнево, ул. Дачная, д. 30 Паспорт: 4114 №609339, выдан: 26.06.2014 года ТП №93 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Всеволожском р-не Член СРО оценщиков: СРО «Союз»
Представитель страховщика:	Голубева Галина Александровна Код 32689339

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.10.2022г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 30.09.2023г.
2. Объекты страхования:	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, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01.10.2020 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	300 000 (Триста тысяч) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	1 200 (Одна тысяча двести) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 01.10.2022г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RECO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2454973585
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН КПП: 7710045520/775001001, р/с 407018104014000000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Санкт-Петербург

Дата выдачи полиса «20» сентября 2023 г.

Страхователь:	Либровская Ольга Викторовна. Дата рождения: 07.04.1969г. Адрес по месту регистрации: Ленинградская область, Всеволожский р-н, ст. Корнево, ул. Дачная, д. 30 Паспорт: 4114 №609339, выдан: 26.06.2014 года ПП №93 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Всеволожском р-не Член СРО оценщиков: СРО «Сотюз»
Представитель страховщика:	Голубева Галина Александровна Код 32689339

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.10.2023г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 30.10.2024г.
2. Объекты страхования:	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, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01.10.2020 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	300 000 (Триста тысяч) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	1 200 (Одна тысяча двести) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 01.10.2023г. включительно

Страхователь _____ Страховщик _____

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0148



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 347398

Настоящий диплом выдан
Лидеровской
Ольге Викторовне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *12* *ноября* *2001* г. по *28* *июня* *2002* г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Санкт-Петербургском*
государственном университете экономики и финансов
(наименование)
по профессиональной переподготовке в области оценочной
деятельности
(наименование)
по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование)

Государственная аттестационная комиссия решением от *25* *июня* *2002* г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) *Лидеровской*
(фамилия, имя, отчество)
Ольги Викторовны
на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки стоимости*
предприятия (бизнеса)
(наименование)



Лидеровской
(фамилия, имя, отчество)
Ольги Викторовны
Председатель государственной
аттестационной комиссии
Ректор (директор)
2002

М.П. Галица, 1996

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 028669-2

« 25 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Либровской Ольге Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » августа 20 21 г. № 214

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » августа 20 24 г.

АО «Институт», Москва, СВЕТЛ. ДБ, ПЗ № 454

16.2. Рыночная информация

Информация об объектах аналогах была актуализирована путем телефонного опроса представителей собственников с целью уточнения адресов объектов, информации о площади, составе передаваемых прав, ценовой информации и т.п. Таким образом, информация, о стоимости объектов аналогов представленная на скриншотах может расходиться с той, что представлена в расчетах. Оценщик не несет ответственности за достоверность предоставленной информации в сети Интернет.

Аналоги нового оборудования

Газовая горелка Oilon

The screenshot displays the website of Oilon, a company specializing in gas and diesel burners. The main product featured is the Gas Burner Oilon GP-150 M, which is shown in a red and black color scheme. The product page includes a detailed description, technical specifications, and a price tag of 915 766 p. The website also features a navigation menu on the left side, a search bar at the top, and a list of new arrivals on the right side. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various open applications.

Газовая горелка Oilon GP-150 M

915 766 p

Код товара: 140
Артикул: GP150M020

Мощность, кВт: 2700
Давление газа, мбар: 100
Длина пламенной головки: 230
Регулирование: Модулируемое
Размер газового клапана: 50/50

Средняя оценка 0 (по оценкам 0 пользователей)

В корзину Сравнить Отложить

Описание Характеристики Отзывы Печатная форма

Вы можете купить Газовая горелка Oilon GP-150 M по безналичному расчету с НДС или сделав заказ через корзину интернет-магазина.

Новинки

Контроллер Siemens RWF55-50A9
52 432 p с НДС

В корзину Отложить

Контроллер температуры Oilon ESCC-QX2ALUM
37 477 p

В корзину Отложить

<https://oilon.spb.ru/id/gazovaya-gorelka-oilon-gp-150-m-140.html>

Горелка комбинированная Oilon GKP-150 M

126 325руб. Артикул: 777-255-083

Характеристики

Производитель	Oilon
Габариты	62x105x143 см
Класс пылевлагозащиты	IP 20
Рабочая температура	от 0 до +40 °C
Тип соединения	DN 15
Вид горелки	комбинированная
Мощность горелки	от 660 до 2700 кВт
Электропитание	400 В
Электродвигатель	5500 Вт
Расход топлива	56-227 кг/ч

Наши преимущества

- Более 40 000 позиций на складе
- Снизим цену, если у вас есть предложение лучше
- Доставка по всей России и СНГ

https://gorelco.ru/catalog/gorelki_promyshlennnye/kombinirovannye_gorelki/gorelka_kombinirovannaya_oilon_gp_150_m/

Котел водяной

Viessmann | Купить Kotel Vitoplex 100 PV1B с Vitotronic 300 CM1E, мощностью 2000 кВт PV1B090 в Санкт-Петербурге: цена, фото, гарантия.

Поиск товара по каталогу

8 (812) 649-96-10
info@viessmann-spb.ru

Каталог оборудования

О компании | Гарантия | Сервисные услуги | Наши работы | Вопросы | Вакансии | Контакты | Статьи

Котлы / Vitoplex 100 / Kotel Vitoplex 100 PV1B с Vitotronic 300 CM1E, мощностью 2000 кВт PV1B090

1 Авторизованный сервисный центр
Сервис / Ремонт / Обслуживание / Монтаж и пуско-наладочные работы

Уважаемые покупатели, информируем Вас, что в связи с нестабильной ситуацией на валютном рынке и в сфере логистики, информация на сайте может быть не актуальной. Пожалуйста, уточните стоимость и наличие по телефону (812) 649-96-10.

Котел стальной Vitoplex 100 PV1B с автоматикой Vitotronic 300 CM1E, мощностью 2000 кВт PV1B090

Производитель: Viessmann
Артикул: PV1B090
Код товара: 13423-01
MG: W8

3 930 670 руб.

Кол-во: 1 **В корзину** **Быстрый заказ**

Краткие характеристики

Вид энергоносителя: Газ / Дизель

100% Оригинальное оборудование

Правильный сервис

Установим и возмем на обслуживание

1978 довольных клиентов

Краткие характеристики

Вид энергоносителя: Газ / Дизель
Материал теплообменника: Сталь
Высота, мм: 1970
Глубина, мм: 2939

Все характеристики

Установим и возмем на обслуживание

1978 довольных клиентов

Описание | Характеристики | Отзывы (0) | Вопросы/ответы (0) | Гарантия

- Интегрированная функция управления каскадом до 8 котлов управление максимум 2-мя отопительными контурами со смесителем
- Раздельная настройка временных программ, кривых отопления, заданных значений температуры и режимов работы
- Регулировка температуры емкостного водонагревателя
- Информационный обмен через шину LON-BUS (телекоммуникационный модуль LON встроен в Vitotronic 300)

Основные характеристики и преимущества:

- Котел отопления, эксплуатированный на жидком и газообразном топливе
- Допустимая температура подачи 115 °C
- Допустимое избыточное давление в котле 6,0 бар
- Нормативный КПД: 88% (Hs) / 94% (Ht)
- Возможность увеличения КПД котла посредством использования утилизатора уходящего газа из высококачественной нержавеющей стали Vitotrans 300
- Отсутствие ограничений по минимальному объему расхода теплоносителя через котел – значительные расстояния между жаровыми трубами и большая емкость котлового блока создают высокую естественную циркуляцию и обеспечивают эффективный теплосъем
- Духовидовая конструкция котла с низким значением тепловыражаемости камеры сгорания позволяет минимизировать объемы выделяющихся окислов азота
- Благодаря компактным габаритам котла упрощается его монтаж, а также экономится площадь при модернизации установки или сервисном обслуживании
- Соединения системы ФастФикс (быстроразъемные) дают возможность ускорить процесс установки котла даже в многоэтажных зданиях котлов средних и больших размеров
- Интервалы времени включения горелки увеличены благодаря большому аккумулятирующему способностям котла, что снижает вредные выбросы
- Экономичность и надежность работы отопительной установки обеспечивается благодаря цифровой программной системе управления Vitotronic. Сделанный по единому стандарту, телекоммуникационный модуль LON дает возможность полностью осуществить интеграцию отопительной установки в единую диспетчерскую систему управления. Возможен удаленный контроль работы отопительной установки по Интернету с помощью использования системы с Vitocom и Vitodata
- Высокая надежность и эксплуатационная безопасность за счет использования высококачественных материалов и современных методов сварки

О производителе

Viessmann

Фирма Viessmann - ваш партнер во всех областях Компания Viessmann Group является одним из ведущих в мире производителей систем отопления/охлаждения и

<https://viessmann-spb.ru/kotel-vitoplex-100-pv1b-c-vitotronic-300-tip-cm1e-moschnostyu-2000-kvt>

Насос подмешивающий

Циркуляционный насос Wilo TOP-S 65/15 DM PN 6/10 (1685 Вт) — купить в интернет-магазине по низкой цене на Яндекс Маркете

Маркет

Москва

от 25 минут

Сочно

Инео

Алиса

ИКЕА

Маркет 15

Универмаг

Продукты

Дом

Одежда

Детям

Покупайте как коршун

Продавайте на Маркете

Строительство и ремонт

Сантехника и товары для ванной комнаты

Водоснабжение

Насосы и комплектующие

Электрические водные насосы

Wilo

Циркуляционный насос Wilo TOP-S 65/15 DM PN 6/10 (1685 Вт)

Оставить отзыв

1 оценка

Характеристики

3 вопроса

121 человек интересовался за 2 месяца

Следить за снижением цены

8 избранное

Сравнить

Коротко о товаре:

Тип	ловорюностной циркуляционный
Макс. производительность	51 м³/ч, макс. напор
Номинальная мощность	1240
Функции	защита от перегрева
Вес	30.4 кг

Установка:

Подробнее

Задать вопрос о товаре

Все товары Wilo

199 411.

от 199 411

5 000 с Картой Плюса

Доставка с 8 июня '22

Картой онлайн

Империя Инструмента 4.9/4.8

Добавить в корзину

11919₽ - 24 мес

Ежемесячно

Переплата 69 773₽

Оформить

Все 2 предложения

от 192 985 ₽

Пожалуйста на описание товара

Торговать на Маркете

Еще может подойти

<https://market.yandex.ru/product--tsirkuliatsionnyi-nasos-wilo-top-s-65-15-dm-pn-6-10-1685-vt/1780059848?text=wilo%20top-s%2065%2F10&cpc=PREzrsqAHNu9nyEPDdBHOkP8Vzm6-IkH2IXY2ut0wrBPATaI0rfpyNB0A5sOYuTchm8wfnxiWMbsAc0-1iykBF87RFvkvCno-uk1FIT3OgfuZsEo-AMnHbcnQIZohLq-ALgB8IYslcTBD-ytW-X7h1pMCiHCoWzdIvQg8xhHloAlpAJe5wU2vUkHij8VSMFV1ePWzjWtY%2C&sku=165768959&do-waremd5=0xi9Rt8-fulCydgENPGbew&cpa=1&nid=18060428>

Вимкор

Купить насос wilo top-s 65/10 em pn6/10 (2165536) в интернет-магазине vimkor.ru с доставкой!

Доставка и оплата О компании Контакты Дилерство

(863) 30-33-905
г. Ростов-на-Дону, ул. Таганрогская, д. 128 Б
zakaz@vimkor.ru

Данные о вашем местоположении
Сайт <https://vimkor.ru> запрашивает разрешение на использование данных о вашем местоположении.
Разрешить Блокировать

Все товары Поиск товара Корзина Личный кабинет

Главная / Сантехника и водоснабжение / Электрические водяные насосы / Насос Wilo TOP-S 65/10 EM PN6/10 (2165536)

Насос Wilo TOP-S 65/10 EM PN6/10 (2165536)

☆☆☆☆ Написать отзыв (0) 129157

184 700.00 Р

Производитель: Wilo

В корзину

Связаться с менеджером

Отложить Сравнить Поделиться

Характеристики Описание Условия оплаты Доставка и самовывоз Отзывы

Характеристики Насос Wilo TOP-S 65/10 EM PN6/10 (2165536)

Производитель	Wilo	Макс. мощность (кВт)	0.79
Артикул	2165536 истар. 2080058	Качество воды	чистая
Тип	поверхностный	Напряжение сети	230 В
Установка	горизонтальная	Напор	10 м

<https://vimkor.ru/nasos-wilo-top-s-65-10-em-pn6-10-2165536/?yclid=806590800211738623>

ТЕПЛО ПРОФИ

Купить циркуляционный насос Wilo IL 125/160-3/4 2786181 : заказать по цене производителя

Москва поиск по сайту sale14@teploprofi.com +7 (812) 603-78-82

ГЛАВНАЯ КАТАЛОГ ПОДБОР ОБОРУДОВАНИЯ ДОСТАВКА И ОПЛАТА КАК ЗАКАЗАТЬ О НАС КОНТАКТЫ

в связи перебои или полной остановки поставок многими европейскими производителями, предлагаем перевод на насосного и теплообменного оборудования на качественные аналоги. Инженеры подберут оборудование под технические характеристики, бюджет и срок.

Каталог > Насосы > Wilo > Циркуляционные > Cronoline-IL

НАСОС WILO CRONOLINE IL 125/160-3/4 (арт. 2786181)

Бесплатная доставка Официальный дилер Помощь в подборе Отзывы

Артикул: 2786181
Производитель: Wilo
Рейтинг: ★★★★★ (1)
Наличие: уточняйте у менеджера

Цена: **263 070 Р** ~~286 000 Р~~

Доставка: бесплатно по России и СНГ

ПОЛУЧИТЬ КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ПЕРЕЗВОНИТЬ ВАМ?

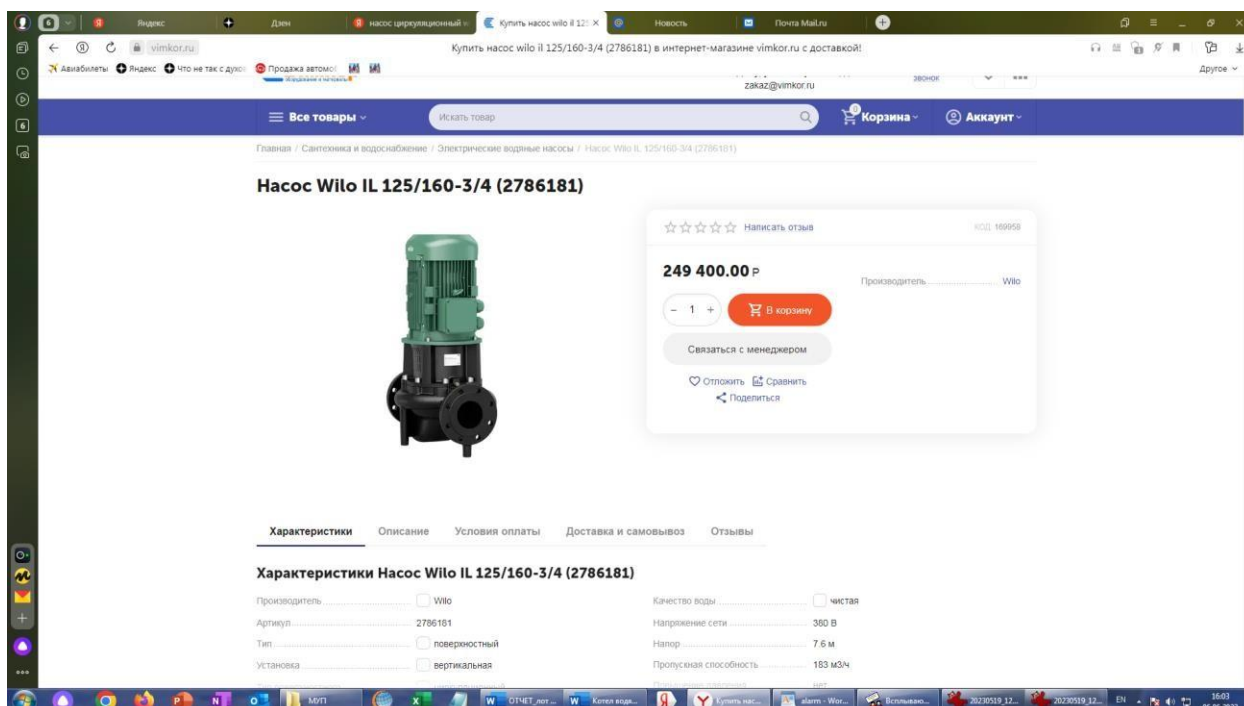
Подберем аналог от 3 часов
Хочу скидку!

Подберем аналог насоса Wilo из наличия или с малым сроком поставки

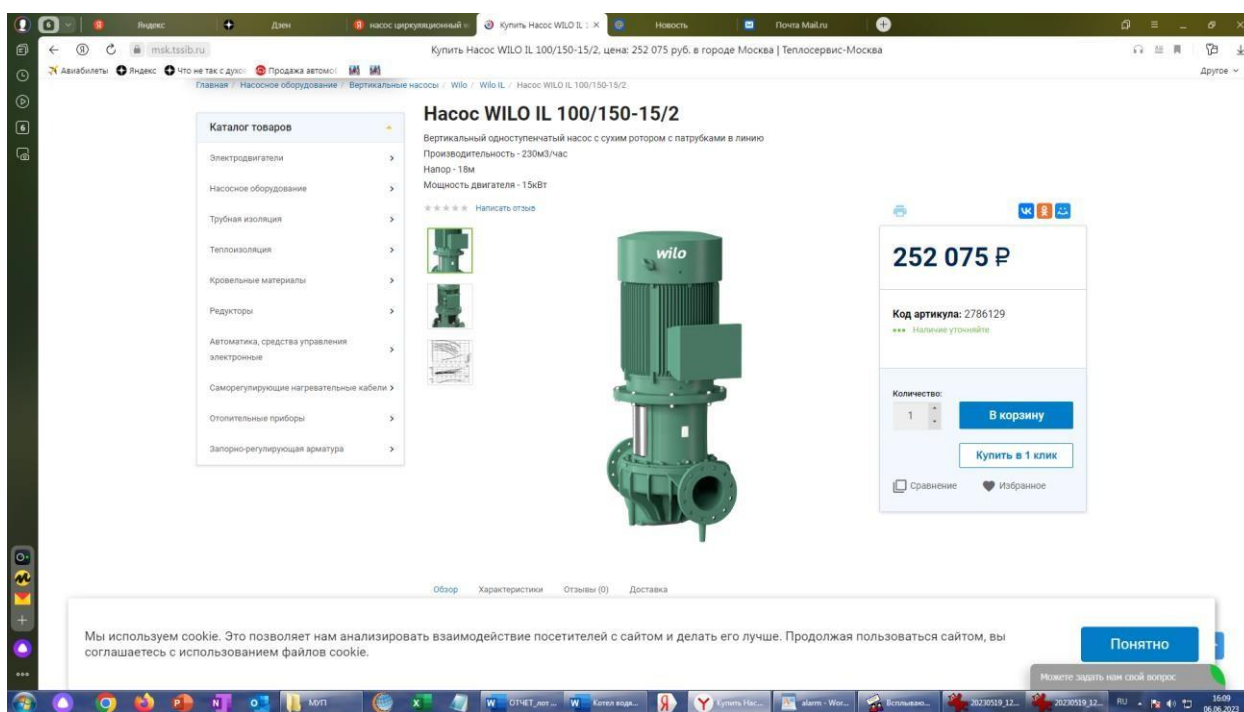
УЗНАТЬ ПОДРОБНЕЕ

Подобрать теплообменник
Подобрать запорный к теплообменнику
Подобрать насос или утилитарную стоимость
Связаться со специалистом

https://www.teploprofi.com/catalogue/show/wilo-il-125-160-3-4-2786181/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=cid%7C38438396%7Csearch&utm_content=gid%7C3778583538%7Caid%7C7341426571%7C16429419052_16429419052&utm_term=IL%20125%20160%203%204&pm_source=none&pm_block=premium&pm_position=4&roistat=direct1_search_7341426571_IL%20125%20160%203%204&roistat_referrer=none&roistat_pos=premium_4&yclid=4424283033855590399



<https://vimkor.ru/wilo-il-125160-34-2786181-103815/?yclid=14327313593890766847>



https://msk.tssib.ru/nasosnoe-oborudovanie/vertikalnye/wilo/wilo-il/nasos-wilo-il-100150-152/?utm_source=ya&utm_medium=

nasosclub.ru Насос Wilo CronoLine IL 100/150-15/2 | Интернет-магазин НасосКлуб - насосное оборудование

Главная > Каталог > Вертикальные насосы "In-Tain" > Wilo > CronoLine IL > CronoLine IL 100 > Насос Wilo CronoLine IL 100/150-15/2 (артикул 2786129)

Wilo Насос Wilo CronoLine IL 100/150-15/2 (артикул 2786129)

Артикул: 2786129

Насос промышленный, центробежный
Серия: WIL-O-CronoLine IL 100
Тип агрегата: линейный, односторонний
Модель: Wilo CronoLine IL 100/150-15/2 (артикул 2786129)
Материалы:
Корпус - чугун 5.1301 EN-GJL-250
Промежуточный корпус - чугун 5.1301 EN-GJL-250
Фланцы по DIN - чугун
Рабочее колесо насоса - стандарт EN-GJL-200
Полное уплотнение «сальник» типа (AGEGO)
Вал - хромированная сталь 1.4122
Электрический мотор - класс IE2
Трефазное подключение - 3x400V 50Hz
Производитель - WIL-O Германия

270 270 руб. (цена по запросу)

Наличие Нет

Количество: 1 шт

В корзину

Купить в 1 клик

Сравнить

Описание Запасные части Техническая документация Технические характеристики Подбор аналога Отзывы

Применение:
Для промышленных инженерных систем охлаждения, отопления, кондиционирования требуются мощные насосные агрегаты, способные перекачивать теплоноситель. Односторонний насос фирмы WIL-O модель CronoLine IL 100 предназначен для работы с охлаждающей жидкостью, горячей водой, водопроводными системами (дода насосов) воды системы отопления (ГОСТ 20335). По запросу, возможно изготовить насос из устойчивых материалов для перекачивания масляного теплоносителя. Насос фирмы WIL-O модель CronoLine IL имеет современный двигатель класса IE2, обладает оптимизированным КПД. В корпусе мотора имеется отверстие для выхода конденсата. Стойкое покрытие, нанесенное в производственных условиях методом катафореза, надежно защищает все чугунные элементы и детали насоса от коррозии. Линейные патрубки фланцевого типа изготовлены по DIN, позволяют производить удобный монтаж Wilo CronoLine IL 100/150-15/2

Рабочее поле

https://nasosclub.ru/catalog/vertikalnye_nasosy_in_layn_wilo-veroline/cronoline_il/il_100/nasos_wilo_cronoline_il_100_150_15_2_artikul_2786129/

nasosclub.ru Насос Wilo CronoLine IL-E 40/200-7,5/2 | Интернет-магазин НасосКлуб - насосное оборудование

Главная > Каталог > Вертикальные насосы "In-Tain" > Wilo > CronoLine IL-E > Насос Wilo CronoLine IL-E 40/200-7,5/2 (артикул 2159315)

Wilo Насос Wilo CronoLine IL-E 40/200-7,5/2 (артикул 2159315)

Артикул: 2159315

Насос энергоэффективный с нуля насос
Серия: WIL-O-CronoLine IL-E
Тип агрегата: центробежный, односторонний
Исполнение насоса: вращательное
Модель: Wilo CronoLine IL-E 40/200-7,5/2 (артикул 2159315)
Технология "красная кнопка" для управления функциями на дисплее
Используемые материалы:
Спиральный корпус - чугун 5.1301 EN-GJL-250
защитное покрытие (метод катафореза)
Фланцы с перфорацией - чугун
Рабочее колесо - INFERIOR 30
Фланцы - чугун 5.1301 EN-GJL-250
защитное покрытие (метод катафореза)
Вал - сталь 1.4021 X20Cr13
Электрический мотор IE2
Трефазное подключение - 3x400V 50Hz
Интегрированная электронная система регулирования мощности
Встроенная защита мотора (KLF)
Безусловно высокий КПД
Производитель - WIL-O Германия

481 780 руб. (цена по запросу)

Наличие Нет

Количество: 1 шт

В корзину

Купить в 1 клик

Сравнить

Описание Запасные части Техническая документация Технические характеристики Отзывы

Современный энергоэффективный насос немецкой фирмы Wilo CronoLine IL-E, оснащён электродвигателем с интегрированным частотным преобразователем для автоматического регулирования мощности в зависимости от потребности инженерной системы. Центробежные насосы Wilo CronoLine тип IL-E устанавливаются на фундамент, также возможен монтаж на трубопровод до 15 кПа, либо монтаж на консоль. Конструкция многоканального насоса выполнена с патрубками, расположенными в одну линию ("In-Line"). Фланцы по DIN позволяют легко выполнять монтажные работы, торцовое уплотнение спиральное, предназначенное для перекачивания рабочих жидкостей до 120 °C. Область использования насоса распространяется на промышленные системы отопления, пром. кондиционирования, охлаждения. Простое, интуитивно-понятное управление

https://nasosclub.ru/catalog/vertikalnye_nasosy_in_layn_wilo-veroline/cronoline_il_e/nasos_wilo_cronoline_il_e_40_200_7_5_2_artikul_2159315/

2159315 Wilo IL-E 40/200-7,5/2 купить в Москве. Циркуляционные насосы.

Более выгодная цена на товары из категории Водяные насосы в магазине koooboox.site на Яндекс.Маркете — 299287₽ + 5000₽ Бесплатно

Экономия 279143₽ Посмотреть Еще предложения

Внешний вид товаров и/или упаковки может быть изменен изготовителем и отличаться от изображенных на Яндекс.Маркете.

wilo

Поиск по названию или коду товара

О компании Каталог продукции Сферы применения Доставка Гарантия Новости Контакты

Насосы Wilo → Продукция → Циркуляционные насосы → Циркуляционный насос с сухим ротором Wilo IL-E 40/200-7,5/2

0.0 (0 голосов)

Циркуляционный насос с сухим ротором Wilo IL-E 40/200-7,5/2

Артикул: 2159315 (2082994)
Серия: IL-E
Производитель: Wilo
Модель: IL-E 40/200-7,5/2

Цена 578 430 р

В корзину Купить в один клик

В наличии Вы можете забрать товар без предварительного заказа по адресу: Красногорск, Вокзальная улица, дом 35, склад №1

Сферы применения: Отопление, Кондиционирование

Комфорт в эксплуатации Гарантия Устойчивость к коррозии Германская или корейская сборка

Отзывы Рейтинг магазина 5 звезд Яндекс.Маркет

Характеристики Инструкции Другие модели серии IL-E

Общие данные Номер EAN: 4048482663364-EAN

Закажите звонок

<https://elit-nasos.ru/products/nasos-il-e-40200-752>

Купить теплообменник «Теплотекс АПВ» SR2 (Теплотекс 50-А)

ОБОРУДОВАНИЕ УСЛУГИ СФЕРЫ ПРИМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ОПЛАТА И ДОСТАВКА О КОМПАНИИ КОНТАКТЫ

Главная → Услуги → Теплообменники от известных производителей → Теплообменники «Теплотекс АПВ» → Теплообменник «Теплотекс АПВ» SR2 (Теплотекс 50-А)

ТЕПЛОБМЕННИК

Поскольку для теплообменников

Насосы

Схема пластинчатого теплообменника

Системы автоматизированного управления

Трубопроводные теплообменники

Паллет, таблетированная соль

Насосы для очистки теплообменника

Средства и жидкости для промывки теплообменника

Оборудование для промывки теплообменников

Производители насосов

Пластины для теплообменников

Теплоносители для систем отопления

Обслуживание инженерных систем

Теплообменник «Теплотекс АПВ» SR2 (Теплотекс 50-А)

Производитель: Теплотекс АПВ

Рабочая температура: 50 А

Присоединение: от -30 °C до +200 °C

Рабочее давление: 16 бар

Материал прокладок: Nitrile, EPDM, Viton

Материал пластин: SMO 254, AISI 304, AISI 316, Titanium

Площадь одной пластины: 0,172 м²

Площадь теплообмена: 0,172 м²

Допустимое количество пластин: 8 - 71 шт.

Срок эксплуатации: не менее 10 лет

от 43 890 руб.

купить

<https://www.pto-service.com/services/zakazat-teploobmennik/teploobmenniki-teploteks/teploobmennik-sr2/>

Пластиначатый теплообменник APV SR2 (50-A) 645.57789, купить в Санкт-Петербурге, цена в интернет-магазине

Дюпад

Поставки инженерного и теплообменного оборудования по России.

Ваш город: Санкт-Петербург

8 (800) 775-01-83
zakaz+694901@dupad.ru
почта для заявок

Заказать звонок

Сравнение

Корзина

Если товара нет в наличии, подберем аналог из наличия или с минимальным сроком поставки в рамках вашего бюджета. Ждем ваших заявок!

Пластиначатый теплообменник APV SR2 (50-A) (645.57789)

Гарантия на товар от 6 мес. до 3 лет
Узнать точный срок

Доставка: самовывоз, транспортная компания, компания-партнер
Узнать точную дату доставки

Оплата по реквизитам или в отделении банка при сумме больше 25 000 Р

Цена **44 820 Р** или в сравнении

1 В корзину

Подобрать аналог

Получить КП

Сэкономьте ваше время на выбор оборудования
Подберем под ваши цели

Имя

Телефон

Нажали на кнопку "Отправить", я даю согласие на

Отправить

Нужна консультация?

Я согласен

<https://sanktpeterburg.dupad.ru/teplobmeniki/plastinchatye-razbornye-teplobmenniki/645.57789-plastinchatyy-teplobmennik>

Насос WIL0 MVE3202-3/16/E/3-2 - Купить - Самовсасывающие насосы WIL0 - Интернет-магазин - Компания ТЕПЛОРОСТ. Запорная арматура - Купить со скидкой, Лучшая цена

Мы ценим Ваше время!

Поставка оборудования для систем теплоснабжения и нефтегазовой области

ТЕПЛОРОСТ

Главная • Интернет-магазин • Насосы • Насосы WIL0 • Самовсасывающие насосы WIL0

Насос WIL0 MVE3202-3/16/E/3-2

Рейтинг: 0,0/0

Производитель: WIL0 / Германия / Артикул: 4059709

Наличие: Насос есть в наличии

Гарантия: 12 месяцев с даты поставки

Единица: шт.

420213.50 рублей Цена: 382011.70 рублей

Купить в один клик

Описание Изображения Отзывы Доставка Сертификат Разрешение Паспорт Чертеж 3D Прайс 2023 года Обсудить Продать

Техническое описание товара:

Нормально-всасывающий многоступенчатый насос WIL0 / WIL0 Multivent MVE со встроенным частотным преобразователем. Предназначение насосов: • Системы водоснабжения и повышения давления • Системы пожаротушения • Промышленные циркуляционные системы • Технологическое водоснабжение • Циркуляция охлаждающей воды • Моченные и поливочные установки. Характеристики насоса: • Допустимый диапазон температуры перекачиваемой жидкости от -15 до +120 градусов Цельсия; • Рабочее давление максимально: 16/25 атмосфер; • Входное давление максимально: 6 атмосфер; • Класс защиты IP 54 • Создаваемые помпы соответствуют EN 50081 T2 (опция EN 50081 T1) • Понехоустойчивость соответствует EN 50082 T2 • Овальные фланцы при PN 16 • Фланцевые соединения при PN 25 • Опция – соединения Viciatic. • Простой ввод в эксплуатацию • Полная защита мотора • Широкий диапазон регулирования • MVI 100 ... 1600 • Все части насоса, контактирующие с перекачиваемой жидкостью, выполнены из нержавеющей стали 1.4301 (AISI 304) • MVI 1600 ... MVI 9500 Все части насоса, контактирующие с перекачиваемой жидкостью, устойчивы к воздействию коррозии • Все основные части насоса имеют допуски KTW и WRAS.

Цена на Насос WIL0 MVE3202-3/16/E/3-2 указана розничная. Стоимость указанная на сайте не является окончательной. Мы всегда готовы пойти вам навстречу и предложить хорошие скидки. Если у вас уже есть предложение от другой компании на данный товар, мы всегда сделаем вам цену дешевле!

Если вы находитесь в регионе, но уже завтра отправим в ваш город оборудование совершенно **бесплатно!**

Наши контакты:

Телефон: (495) 105-84-00

E-mail: mail@teploros.ru

Скайп: teploros

ICQ: 241613474

Корзина

Ваша корзина пуста

Валюта

Рубли

Поиск

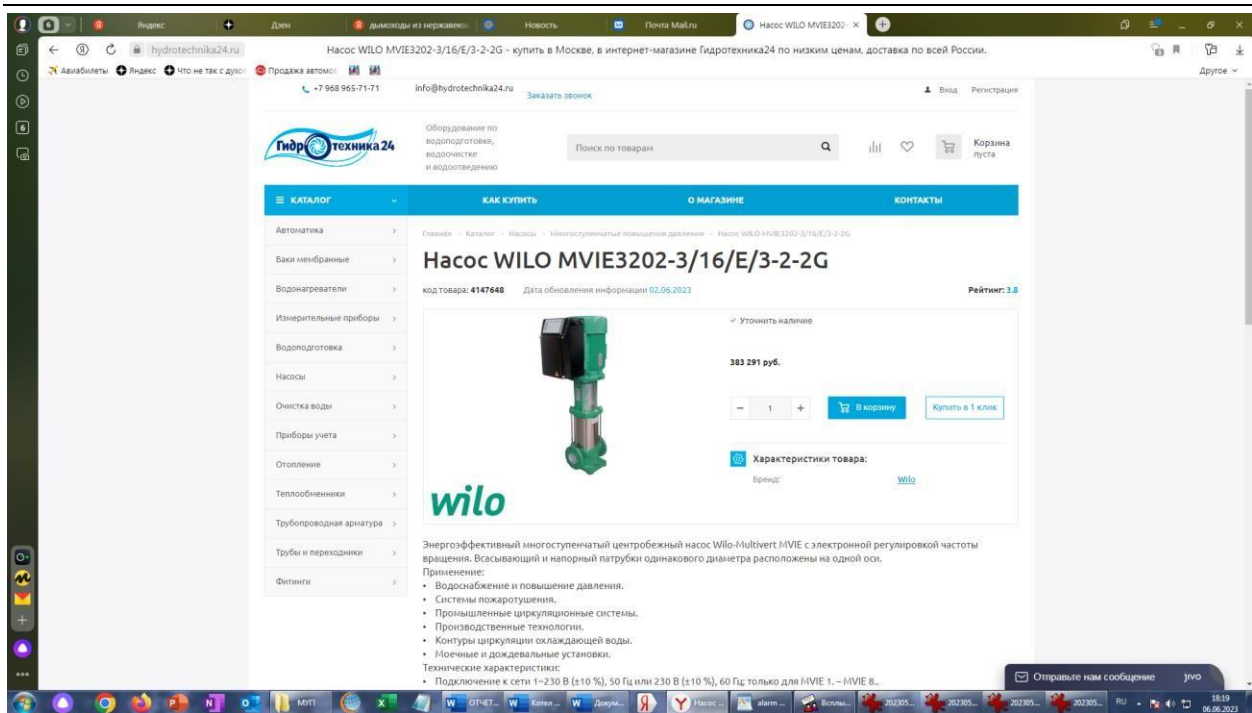
Найти

Предложения

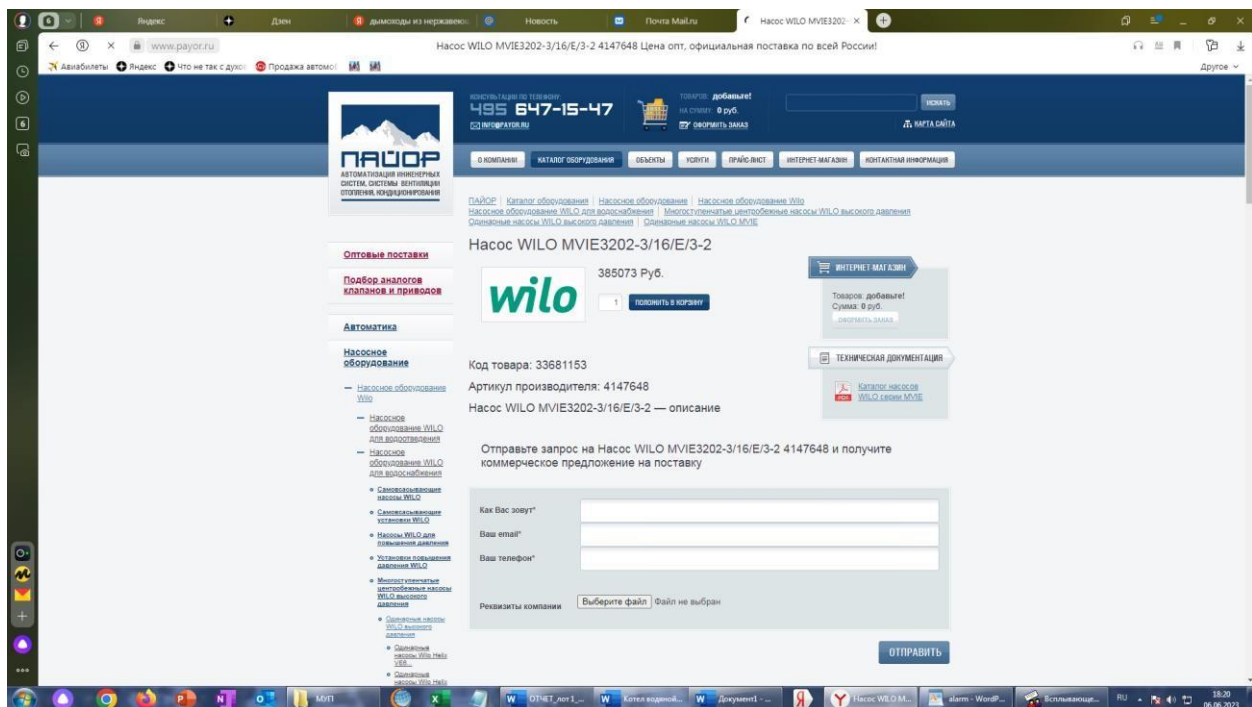
ФИЛЬТРЫ

НЕРЖАВЕЮЩИЕ

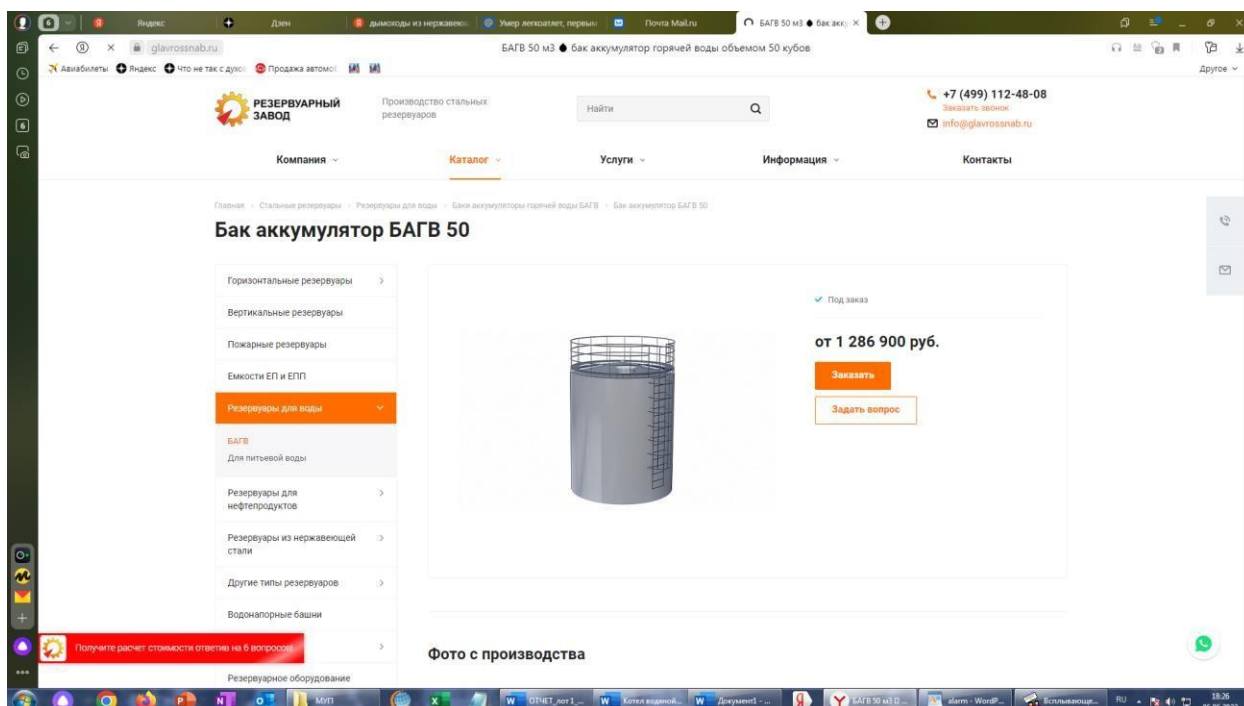
<https://teploros.ru/shop/3724/desc/nasos-wilo-mvie3202-3-16-e-3-2>



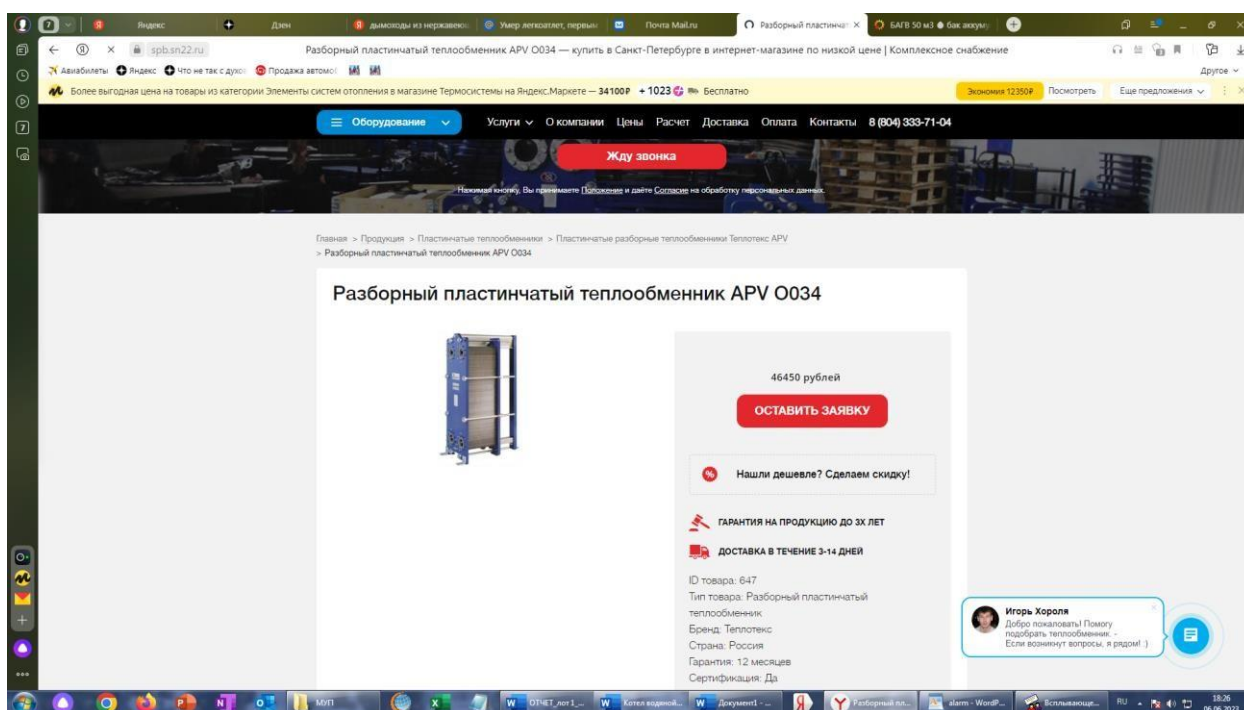
<https://hydrotechnika24.ru/catalog/detail/95202/>



<https://www.payor.ru/catalog/nasosnoe-oborudovanie/wilo/WILO-wodosnab/mnogostupenchatye-centrobezhnye-nasosy-vysokogo-davleniya/odinarnye-nasosy/mvie/4059709-mvie3202-316e3-2/>



<https://glavrossnab.ru/product/rezervuary-dlya-vody/bagv/bagv-50/>



<https://spb.sn22.ru/catalog/plastinchatie-teploobmenniki/teploteks-apv/o034/>

3.1.1. Установки пропорционального дозирования HYDROTECH DS серия 6E

Комплект поставки:
Импульсный водосчетчик, насос-дозатор, расходная емкость, монтажный комплект.

Приобретаются отдельно:
Реагенты серии HydroChem, NaClO или другие жидкие реагенты

№	НАИМЕНОВАНИЕ	Присоедин. водосчетчика, мм	Производ. насоса, л/ч	Объем емкости, л	Цена, USD с НДС
1	HYDROTECH DS 6E1506	15	6	60	688,00
2	HYDROTECH DS 6E2006	20	6	60	709,00
3	HYDROTECH DS 6E2506	25	6	60	801,00
4	HYDROTECH DS 6E151	15	6	100	710,00
5	HYDROTECH DS 6E201	20	6	100	733,00
6	HYDROTECH DS 6E25N1	25	6	100	824,00
7	HYDROTECH DS 6E32N1	32	6	100	840,00
8	HYDROTECH DS 6E40N1	40	6	100	948,00
9	HYDROTECH DS 6E50N1	50	6	100	1 248,00
10	HYDROTECH DS 6E6510N2	65	6	200	1 326,00

https://hydrotech.nt-rt.ru/?utm_medium=cpc&utm_source=yandex.search&utm_campaign=20333339&utm_content=9438370654&utm_term=DS%206E50N1&utm_division=450&utm_type=%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B8%D1%8F&utm_model=DS&utm_category=%D0%A3%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B8&id=c136682&yclid=808895045438013439 1 248 дол * 79,3071 = 98 975,26

HYDROTECH DS 6E50N1 Установка пропорционального дозирования

Цена: 88 894,80 P

Указана рекомендованная цена. Окончательная стоимость товара и размер скидки зависит от объема закупки и формы оплаты. Стоимость транспортных расходов зависит от способа и региона доставки.

Артикул: HT00136713

Где купить? в 59 городах или с доставкой

Оформить заказ

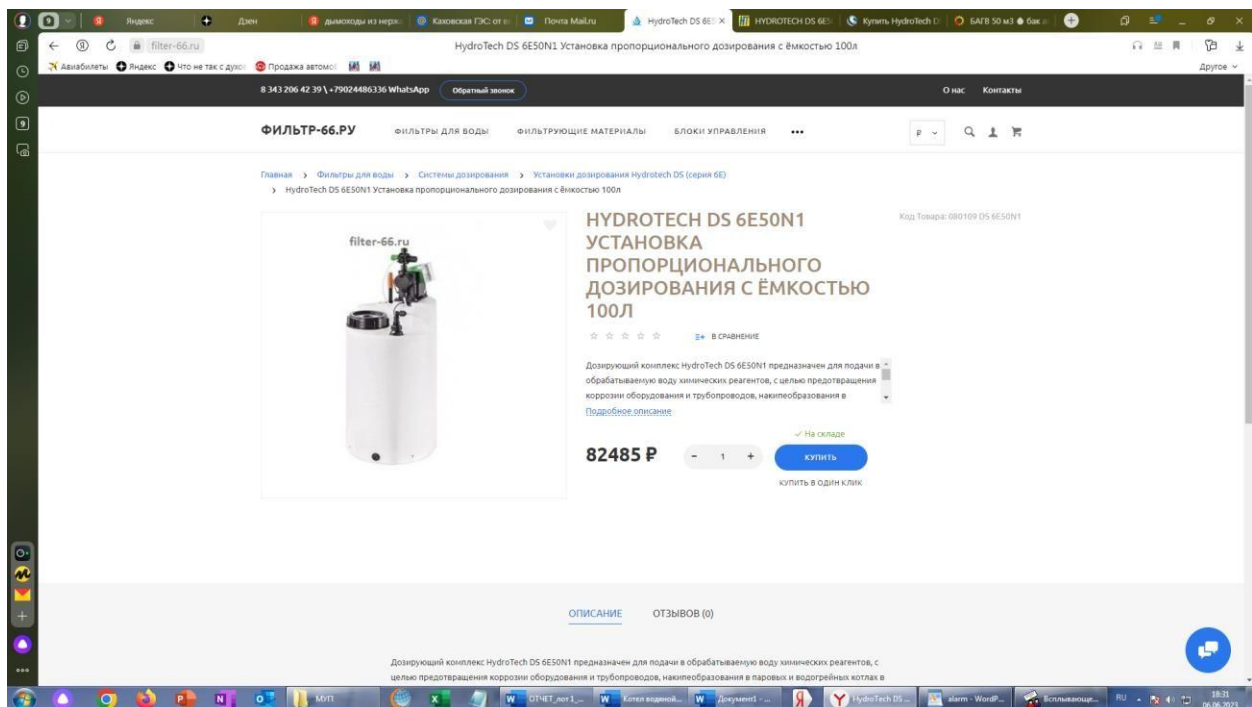
Техническая поддержка
Проектным организационным
Ковалев И.И. (инженер) от ГК Новые технологии

Продукция HYDROTECH отличается повышенной надежностью и долгим сроком службы, именно поэтому товары фирмы положительно зарекомендовали себя и пользуются большим спросом на рынке России и ряда других стран.

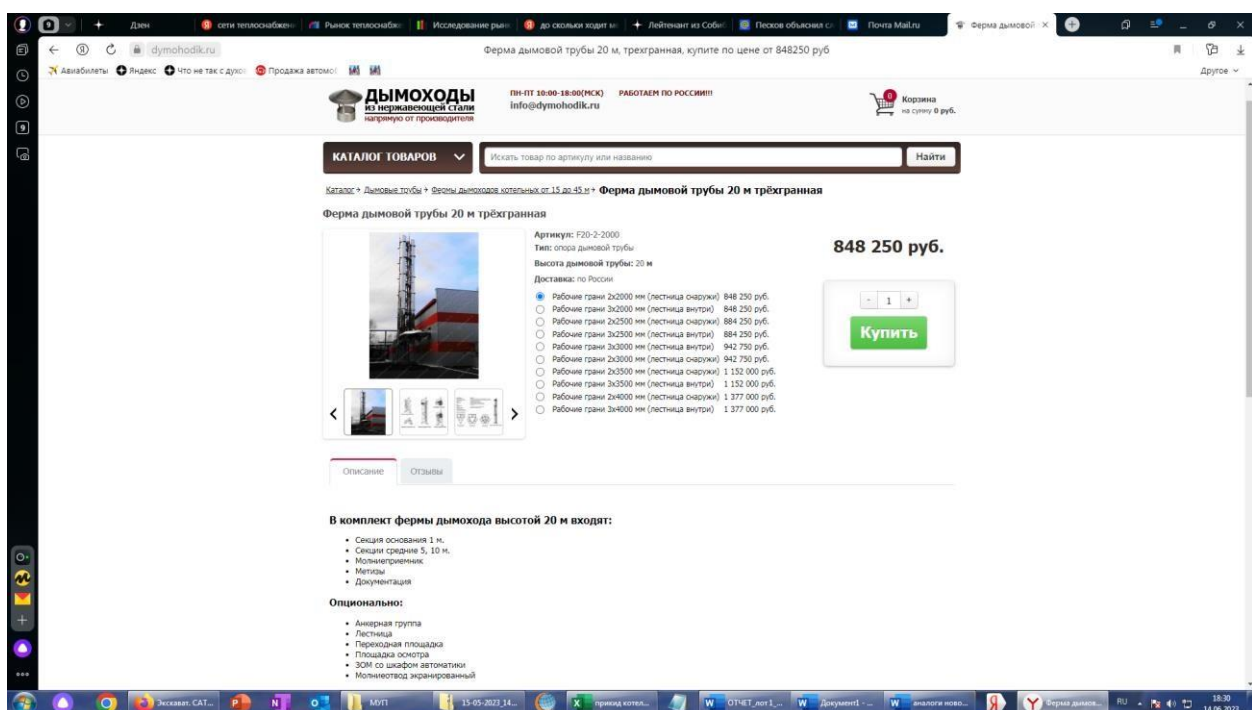
Купить установка пропорционального дозирования арт. DS 6E50N1, цена которого снижена, благодаря системе сезонных и персональных скидок. Вы можете на нашем сайте.

Если у Вас возникнут вопросы, связанные с HYDROTECH DS 6E50N1, такие как: технические характеристики, паспорт, документы, габариты, доставка по России или отправка на экспорт в другие страны, включая стоимость и сроки доставки, обращайтесь к нашим специалистам.

<https://hydrotech.nt-rt.ru/price/product/136713>



<https://filter-66.ru/hydrotech-ds-6e50n1-ustanovka-proporcionalnogo-dozirovaniya-c-yomkostyu-100l.html>



<https://dymohodik.ru/promyshlennye-dymovye-truby/fermy-dymovyh-trub-ot-15-do-45-m/kupit-fermu-dymovoj-truby-20-m-cena-proizvoditelya>

Аналоги земельные участки

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/285434032/>

Обновлено: 30 май, 16:49 • 551 просмотр, 4 за сегодня

Участок, 6,94 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Южковское с/пос, Лутуполово деревня. На карте
Выборское шоссе 7 км от КАД, Приозерское шоссе 7 км от КАД

В избранное

3 500 000 ₽
Следить за изменением цены
Цена за метр 504 323 ₽/сот.
Показать телефон
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Городской департамент
недвижимости
Документы проверены

РИЕЛТОР
Павел Полягалов
5.0 • 1

На пороге мечты
Строим коттеджи по немецкому панельно-каркасному методу со системой теплоснабжения «Thermo Around»

Реконструкция и продажа ООО «Северный Звезд», ОГРН 1237800013516, 191036, Санкт-Петербург, вл. тер. г. Муниципальный округ Сосновское, пр-кт Невский, д. 140, литера А

Перейти на сайт

Продаётся земельный участок 7 соток. Без обременений.

Продаётся земельный участок 7 соток. Без обременений.
Категория: земли населенных пунктов.
Разрешённое использование: индивидуальные жилые дома.
Участок правильной формы размерами 16х43 м.
Небольшой уклон. Сухой. Подъезд к участку грунтовая дорога 150 метров. Запланировано асфальтирование на 2024 год.
Удаление от Приозерского шоссе 300 метров.
Электричество 15кВт. на участке.
Возможно подключение к сетям центрального водопровода и магистрального газа.
Один собственник более 2 лет (ДКП).
47:07:0408001:1059
Свернуть

Спросите у автора объявления

Выбрать квартиру непросто, застройщик поможет, подберет персональные условия и ответит на вопросы

Как добраться? Можно взять в ипотеку? Что есть поблизости?
Где рядом можно отдохнуть? Какой налог на землю?

Показать контакты

3 500 000 ₽
Следить за изменением цены
Цена за метр 504 323 ₽/сот.
Показать телефон
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Городской департамент
недвижимости
Документы проверены

РИЕЛТОР
Павел Полягалов
5.0 • 1

На пороге мечты
Строим коттеджи по немецкому панельно-каркасному методу со системой теплоснабжения «Thermo Around»

Реконструкция и продажа ООО «Северный Звезд», ОГРН 1237800013516, 191036, Санкт-Петербург, вл. тер. г. Муниципальный округ Сосновское, пр-кт Невский, д. 140, литера А

Перейти на сайт

ИПотечная

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/284028386/>

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинградской области > Всеволожский район > Южновское с/пос > д. Лупполово > Выборгское шоссе > Приозерское шоссе

2 июн, 19:23 109 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 16 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Южновское с/пос, Лупполово деревня, 3А На карте

Выборгское шоссе, 8 км от КАД Приозерское шоссе, 8 км от КАД

В избранное

Показать телефон

Написать

Агентство недвижимости Этажи Санкт-Петербург

Риелтор Олеся Викторовна Аушакимова

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,3%

Своя земля в готовом посёлке с газом от 1983 870 Р

Вам закончится тут жить! Участки с центральными коммуникациями: газ, вода, эл-во.

16.0 сот. Площадь

ДЛЯ ТЕХ, КТО ЖЕЛАЕТ ЖИТЬ В СВОЕМ ДОМЕ КОТОРЫЙ БУДЕТ РАСПОЛОЖЕН В МЕСТНОСТИ С РАЗВИТОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ!!!

Продам большой земельный участок, на котором вы построите дом своей мечты! Газ проходит по улице, 200 м от участка. Возможность подключиться к водоснабжению центральному, либо к скважине.

В шаговой доступности:

- Детский садик
- Школа (ехать 5 минут)
- Магазины
- Дачи
- Почта России
- МФЦ
- Озон

Приглашаю именно вас на просмотр! При необходимости помогу одобрить ипотеку на выгодных для вас условиях.

Почему нужно работать с Федеральной компанией "Этажи"?

- Юридическое сопровождение сделки и гарантия финансовой защиты
- Уникальные условия на услуги страхования объекта и гражданской ответственности
- Скидки на услуги компании "Этажи" при покупке недвижимости для клиентов
- Эксклюзивные скидки для клиентов компании "Этажи" от партнеров по программе "Этажи Бонус". Номер в базе: 8953234.

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продаете? Хочу посмотреть

Своя земля в готовом посёлке с газом от 1983 870 Р

Вам закончится тут жить! Участки с центральными коммуникациями: газ, вода, эл-во.

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/288113929/>

31 май, 22:27 110 просмотров, 5 за сегодня

Участок, 6,95 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Юкковское с/пос, Лупполово деревня На карте

00 Проспект Просвещения 00 Озерки 00 Удельная

Выборгское шоссе, 7 км от КАД Приозерское шоссе, 7 км от КАД

В избранное

Показать фото



6.95 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Площадь Статус земли

Продам шикарный земельный участок с лесом, который подходит и для строительства жилого дома и для коммерческой недвижимости. Расположен вдоль Приозерского шоссе. Коммуникация в стоимость земельного участка не входит. Но есть возможность получить 15кВт от ПАО Сети Ленэнерго, центральный водопровод и центральную канализацию, и магистральный газ. Оплатить полную стоимость нужно до 22 июня. Рассрочка и ипотека нет.

Координаты для самостоятельного просмотра: 60.155575, 30.283178

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продаёте? Хочу посмотреть

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

2 300 000 Р

330 935 Р/сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ID 169694

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,3%

Нужны регулируемые опоры? Дарим скидку 5%!

950 Р 4000 Р

Регулируемые опоры LEVEL. Монтаж за 2 недели. Гарантия на работы.

Узнать больше

Участки у основого леса в Шапках

31 май, 22:27 110 просмотров, 5 за сегодня

Участок, 6,95 сот.

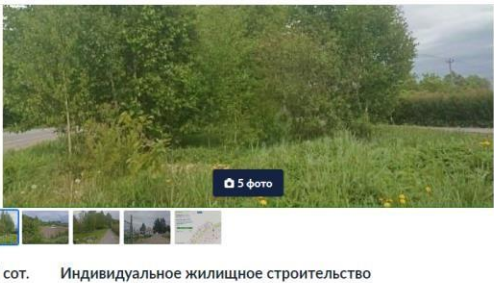
Ленинградская область, Всеволожский район, Юкковское с/пос, Лупполово деревня На карте

00 Проспект Просвещения 00 Озерки 00 Удельная

Выборгское шоссе, 7 км от КАД Приозерское шоссе, 7 км от КАД

В избранное

Показать фото



6.95 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Площадь Статус земли

Продам шикарный земельный участок с лесом, который подходит и для строительства жилого дома и для коммерческой недвижимости. Расположен вдоль Приозерского шоссе. Коммуникация в стоимость земельного участка не входит. Но есть возможность получить 15кВт от ПАО Сети Ленэнерго, центральный водопровод и центральную канализацию, и магистральный газ. Оплатить полную стоимость нужно до 22 июня. Рассрочка и ипотека нет.

Координаты для самостоятельного просмотра: 60.155575, 30.283178

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продаёте? Хочу посмотреть

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

2 300 000 Р

330 935 Р/сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ID 169694

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,3%

Нужны регулируемые опоры? Дарим скидку 5%!

950 Р 4000 Р

Регулируемые опоры LEVEL. Монтаж за 2 недели. Гарантия на работы.

Узнать больше

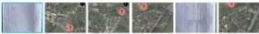
Участки у основого леса в Шапках

https://www.avito.ru/sertolovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._izhs_232

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

Участок 20 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

8 000 000 ₽

400 000 ₽ за соту
или [предложить свою цену](#)

[Показать телефон](#)
 8 XXX XXX XX XX

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#)
[Подумать?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
 Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

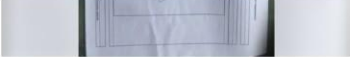
Площадь: 20 сот Расстояние от КАД: 6 км

Расположение

Ленинградская область, Всеволожский р-н, Южновское сельское поселение, д. Путолово
Приозерское шоссе, 6 км

[Скрыть карту](#)






8 000 000 ₽

400 000 ₽ за соту
или [предложить свою цену](#)

[Показать телефон](#)
 8 XXX XXX XX XX

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#)
[Подумать?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
 Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 20 сот Расстояние от КАД: 6 км

Расположение

Ленинградская область, Всеволожский р-н, Южновское сельское поселение, д. Путолово
Приозерское шоссе, 6 км

[Скрыть карту](#)



Описание

Продан участок, пять минут магазин магнит, детский сад, метро
Просвещение. Парнас. 15-20 минут езды. кадастровый номер 47 07 0408001 1181

№ 2321129419 - 18 мая в 22:54 - 1806 просмотров (+0 сегодня)

[Появляется](#)

https://www.avito.ru/sertolovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_3027389097

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

4 500 000 ₽
450 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить записку



Показать телефон
8 808 XXX-XX-XXX

Пользователь
Частное лицо

Документы проверены
Экологический вклад -13 кг СО₂

Подписаться на продажи

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние от КАД: 6 км

Расположение
Ленинградская область, Всеволожский р-н, Юксовское сельское поселение, д. Пушловое
Приозерское шоссе, 6 км



avito.ru/sertolovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_3027389097

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние от КАД: 6 км

Расположение

Ленинградская область, Всеволожский р-н, Юксовское сельское поселение, д. Пушловое
Приозерское шоссе, 6 км

Скрыть карту



Показать телефон
8 808 XXX-XX-XXX

Пользователь
Частное лицо

Документы проверены
Экологический вклад -13 кг СО₂

Подписаться на продажи

Описание
продать участок расположенный всеволожский район, юксовское с п, д Пушловое, пер Пшеничный с кадастровым номером 47 07 0408003 364.
Земли ИЖС
написано заведение на дорогу газ, электричество
в шаговой доступности магазин Магнит, ооо, Яндекс Маркет, остановка, детская и спортивная площадка

№ 3027389097 30 мая в 19:46 397 просмотров (+3 сегодня) Показать

Похожие объявления



https://www.avito.ru/sertolovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izh_788962642

← → ↻ avito.ru/sertolovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izh_788962642

Журнал про владу... ОТЧЕТ Методические рек... АООС Справочник Справочник коэф... Республика Башкортостан Таблицы (физичес... МР_Экспроу.PDF AutoSale.ru Спец... Валюты средней... Участок 11,6 сот. (...) Васильевский остр... Калкуляторы уро...

Avito

Поиск по объявлениям

Найти

Санкт-Петербург и Ленинградская область...

Главная » Недвижимость » Земельные участки » Купить » Поселение (ИЖС)

Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



4 950 000 ₽

412 500 ₽ за сотку или предложите свою цену

Показать телефон 8 968 XXX-XX-XX

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торж. уместно?

Когда можно посмотреть?

Товары

Частное лицо

На Avito с апреля 2016

Документы проверены

Экологический вклад -6180 кг CO2

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12 сот

Расстояние от КАД: 6 км

Расположение

Ленинградская область, Всеволожский р-н, Южновское сельское поселение, д. Путолово, Зелёная ул.

Пригородная дорога, 6 км

Показать карту

← → ↻ avito.ru/sertolovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izh_788962642

Журнал про владу... ОТЧЕТ Методические рек... АООС Справочник Справочник коэф... Республика Башкортостан Таблицы (физичес... МР_Экспроу.PDF AutoSale.ru Спец... Валюты средней... Участок 11,6 сот. (...) Васильевский остр... Калкуляторы уро...

Avito

Поиск по объявлениям

Найти

Санкт-Петербург и Ленинградская область...

Главная » Недвижимость » Земельные участки » Купить » Поселение (ИЖС)

Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



4 950 000 ₽

412 500 ₽ за сотку или предложите свою цену

Показать телефон 8 968 XXX-XX-XX

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торж. уместно?

Когда можно посмотреть?

Товары

Частное лицо

На Avito с апреля 2016

Документы проверены

Экологический вклад -6180 кг CO2

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12 сот

Расстояние от КАД: 6 км

Расположение

Ленинградская область, Всеволожский р-н, Южновское сельское поселение, д. Путолово, Зелёная ул.

Пригородная дорога, 6 км

Показать карту

Описание

Продан участок 12 соток инж. электричество, колодезь, постройки, проводат газ.

Помощь в продаже не нужна!

**16.3. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1. Запрос на проведение оценки;
2. Акт осмотра здания от 04.05.2023 года;
3. Справка о состоянии сетей теплоснабжения от 04.05.2023 года;
4. Выписка из Технического паспорта на здание по состоянию на 20.06.2007 года;
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2023-131349334 от 06.06.2023 года;
6. Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АД №156183 от 23.07.2009 года

Запрос на проведение оценки

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербург и Ленинградской области от 07.12.2022 (р/ч) по делу №А56-7499/2022 Муниципальное предприятие «Северное Ремонтно-эксплуатационное предприятие» Юккловского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области (ИНН 4703064012) (далее МП «Северное РЭП» ЮСП) признано несостоятельным (банкротом), введена процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим утверждена Бухарова Виктория Николаевна (ИНН 470316712088, адрес: 197136, г. Санкт-Петербург, наб. реки Карповки, д. 36, кв. 9, электронная почта 9202359@mail.ru), член Ассоциации ВАУ «Достояние» (ИНН 7811290230).

В соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный управляющий привлекает оценщика для определения стоимости имущества должника. В соответствии с настоящим Федеральным законом привлечение оценщика для определения стоимости имущества должника является обязательным, отчет оценщика об оценке имущества должника – унитарного предприятия либо имущества должника – акционерно общества (далее также – отчет об оценке), более двадцати пяти процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности, направляется конкурсным управляющим в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на подготовку заключений по отчетам оценщиков.

Прошу Вас определить стоимость следующего имущества Должника, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Юккловское сельское поселение, д. Лупполово, стр. 12:

- здание поселковой газовой котельной №48 (инв. №2104351) с кадастровым номером 47:07:0000000:72057, площадью 519,50 кв.м. Закреплено за МП «Северное РЭП» ЮСП на праве хозяйственного ведения.
- оборудование в составе, закреплено за МП «Северное РЭП» ЮСП на праве хозяйственного ведения:
 1. Котел водяной «Viessmann» (Vitoplex 100PVI, 2,0 MBт) – 2 шт.
 2. Газовая горелка «Oilon» (GP 150M) – 1 шт.
 3. Горелка комбинированная «Oilon» (GKP 150M) – 1 шт.
 4. Насос подмешивающий котлов «Wilo» (TOP-S 65/10 DN65/PN10) – 2 шт.
 5. Насос котловой циркуляционный «Wilo» (IL 125/160-3/4) – 2 шт.
 6. Насос сетевой циркуляционный «Wilo» (IL 100/150-15/2) – 2 шт.
 7. Насос ГВС циркуляционный «Wilo» (IL E 40/200-7.5/2-R1) – 2 шт.
 8. Насос циркуляционный «Wilo» (IL 40/210-1.1/4) – 2 шт.
 9. Насос подпиточный «Wilo» (MVE 3202/PN16) – 2 шт.
 10. Система химводоподготовки (Hidrotech DS 6E5ON1) – 1 шт.
 11. Пластинчатый теплообменник (SR 2-12) – 2 шт.
 12. Пластинчатый теплообменник (O 034 EnergySaver) – 2 шт.
 13. Бак аккумулятор ГВС V=50 м3 – 2 шт.
 14. Дымовая труба
 15. Сети теплоснабжения в 4х трубном исчислении

Конкурсный управляющий



Бухарова В.Н.

Акт осмотра здания (помещений)

«04» мая 2023 г.

Настоящий Акт осмотра здания составлен по результатам обследования технического состояния здания **Здание поселковой газовой котельной №48**

(наименование)

расположенного по адресу:

Ленинградская область, Всеволожский район, Юккловская волость, дер. Лупполово, дом №6/н

Состав комиссии:

Члены комиссии:

Конкурсный управляющий Муниципальное предприятие «Северное ремонтно-эксплуатационное предприятие» Юккловского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области
Бухарова В.Н.
Энергетик
Буторин А.С.

Генеральный директор ООО «Институт независимой оценки»

Либровская О.В.

Оценщик ООО «Институт независимой оценки»

Цветкова О.А.

Комиссией произведено визуальное обследование технического состояния здания (помещений) с целью выявления дефектов, наличия и состояния инженерных сетей, оценки повреждения конструктивных элементов.

Комиссией установлено:

I. Идентификация объекта:

1. Назначение здания **Здание поселковой газовой котельной №48 (нежилое)**
2. Год постройки **1975**
3. Год проведения ремонтных работ **2014**
4. Этажность **2**
5. Объем здания **3 782 куб.м.**
6. Площадь здания **519,50 кв.м**

II. Описание состояния обследуемых конструкций и систем, инженерного оборудования, состояния помещений:

№№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание (материал, конструкция и т.д.),	Состояние	
1.	Фундамент	Бетонный ленточный	удовлетворительное	Имеются отдельные глубокие трещины, выпучивание отдельных участков стен.
2.	Стены	Кирпичные	удовлетворительное	Имеется выветривание швов на площади до 30%, трещины в кладке карниза и перемычек, следы сырости на поверхности, выкрашивание отдельных кирпичей
	Перегородки		удовлетворительное	Мелкие трещины на поверхности
3.	Перекрытия	ЖБ плиты	хорошее	Местами неровности потолка, отслоение выравнивающего слоя
4.	Кровля	Толь на мастике по жб плитам	удовлетворительное	Вздутие поверхности, местами повреждение верхнего слоя, частично погнутые настенные желоба
5.	Полы	бетонные	удовлетворительное	Стертости в ходовых частях, местами выбоины
6.	Окна	Окна - двухстворные,	удовлетворительное	Оконные переплеты расшатаны

	Двери	металлопластиковые; двери - простые, окрашены	удовлетворительное	Повреждены наличники, дверные полотна имеют неплотный притвор по периметру коробки
7.	Внутренняя отделка (стены)	отштукатурены	удовлетворительное	Выпучивание и отпадение штукатурки
	Внутренняя отделка (потолок)		удовлетворительное	
8.	Водопровод	есть	удовлетворительное	Капельные течи, проржавления труб, потеря эластичности, местами повреждения изоляции
	Канализация	есть	удовлетворительное	
	Отопление	есть	удовлетворительное	
	Электроснабжение	скрытая электропроводка	удовлетворительное	

III. Заключение

**В результате визуального осмотра здания комиссия пришла к заключению:
Объект годен к эксплуатации**

Вывод:

**Состояние здания - отличное, хорошее, удовлетворительное, плохое,
неудовлетворительное (нужное подчеркнуть).**

Состав комиссии:

Члены комиссии:

Бухарова В.Н.

Буторин А.С.

Либровская О.В.

Цветкова О.А.



Цветкова

ООО «Институт независимой оценки»
190005, г. Санкт-Петербург, ул. Егорова, д. 23а, оф. 123
ino7034304@mail.ru

Справка о состоянии сетей теплоснабжения

расположенных по адресу:

Ленинградская область, Всеволожский район, Юккловская волость, дер. Лупполово, дом №б/н

Идентификация объекта:

1. Назначение Сети теплоснабжения
2. Год постройки 1975
3. Общая протяженность - 2100 м.
4. Диаметр труб – 80 мм.
5. Тип канала – непроходной канал в ППУ

II. Описание состояния:

В 2014 году была произведена замена 200 м. труб. Состояние труб хорошее.
1900 м. труб находятся в аварийном состоянии, желательно произвести замену.

Конкурсный управляющий Муниципальное предприятие
«Северное ремонтно-эксплуатационное предприятие»
Юккловского сельского поселения
Всеволожского муниципального района Ленинградской области
Энергетик



Бухарова В.Н.
Буторин А.С.

Правоустанавливающим документом не является
Составлена по фактическому пользованию

Ленинградская область код 47
Филиал ГУ «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Всеволожское БТИ №2



ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

на здание 2 этажн. Поселковой газовой котельной №48 (инв.№
2104351) (лит. А)

назначение котельная

использование по назначению

адрес объекта Ленинградская область
или Всеволожский район
местоположение Юкковская волость
дер. Лупполово
дом № б/н

Составлена по данным инвентаризации от 20 июня 2007г.

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

109

Год постройки: 1975
Год ввода в эксплуатацию:

Форма утверждена
приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 11.03.2003 г. № 4

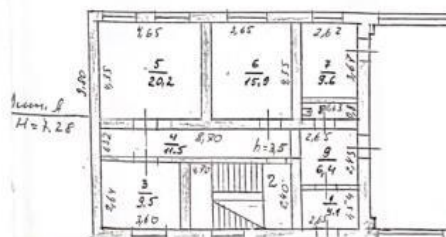
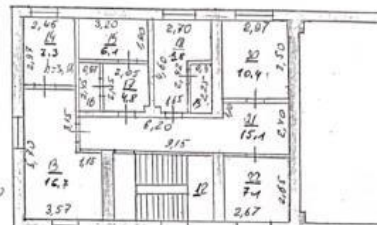
Выписка действительна с приложением плана (схемы) земельного участка и поэтажного плана объекта.

I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество собственника	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие
	Муниципальное образование "Южковское сельское поселение"		целое

II. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	Площадь по наружному обмеру, кв.м	Характеристика конструктивных элементов		
			фундамент	стены	крыша
1	2	3	4	5	6
А	2-эт. Поселковая газовая котельная №48	518,2	бетонный	кирпичные	Совмещённая кровля по ж/б плитам из толя на мастике



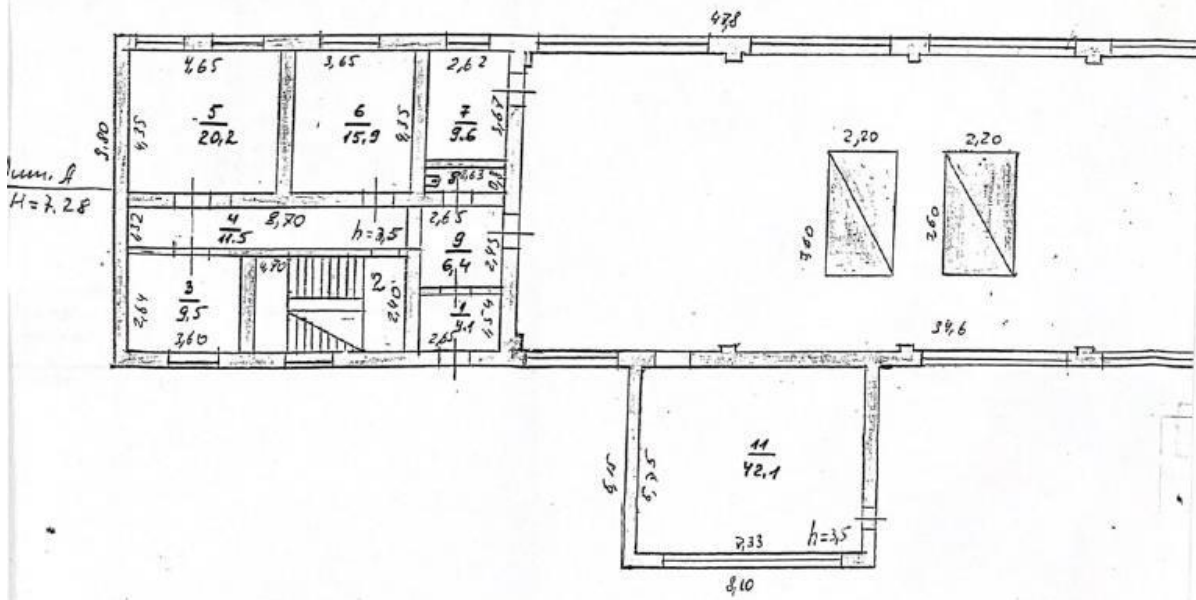
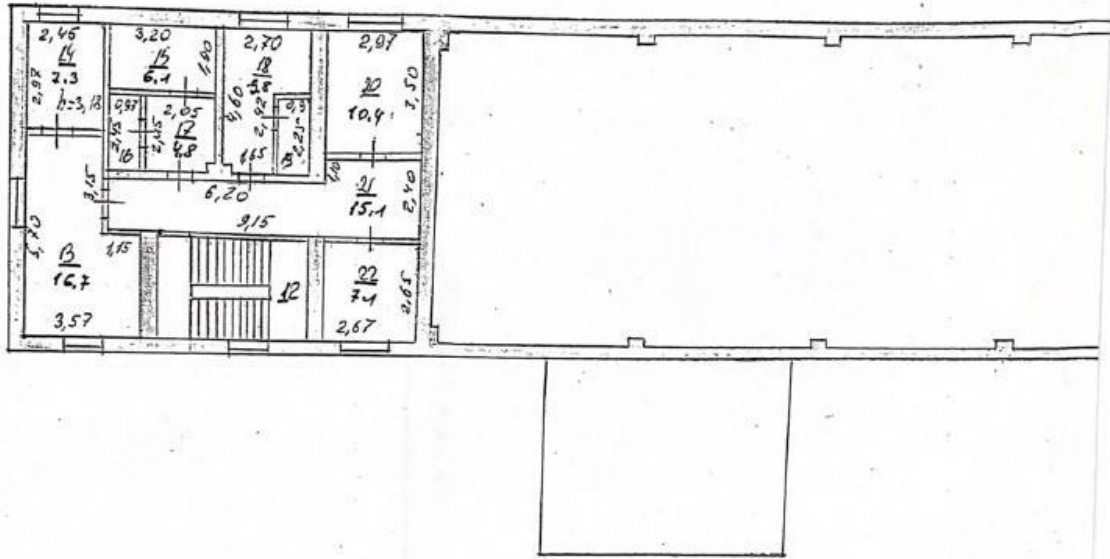
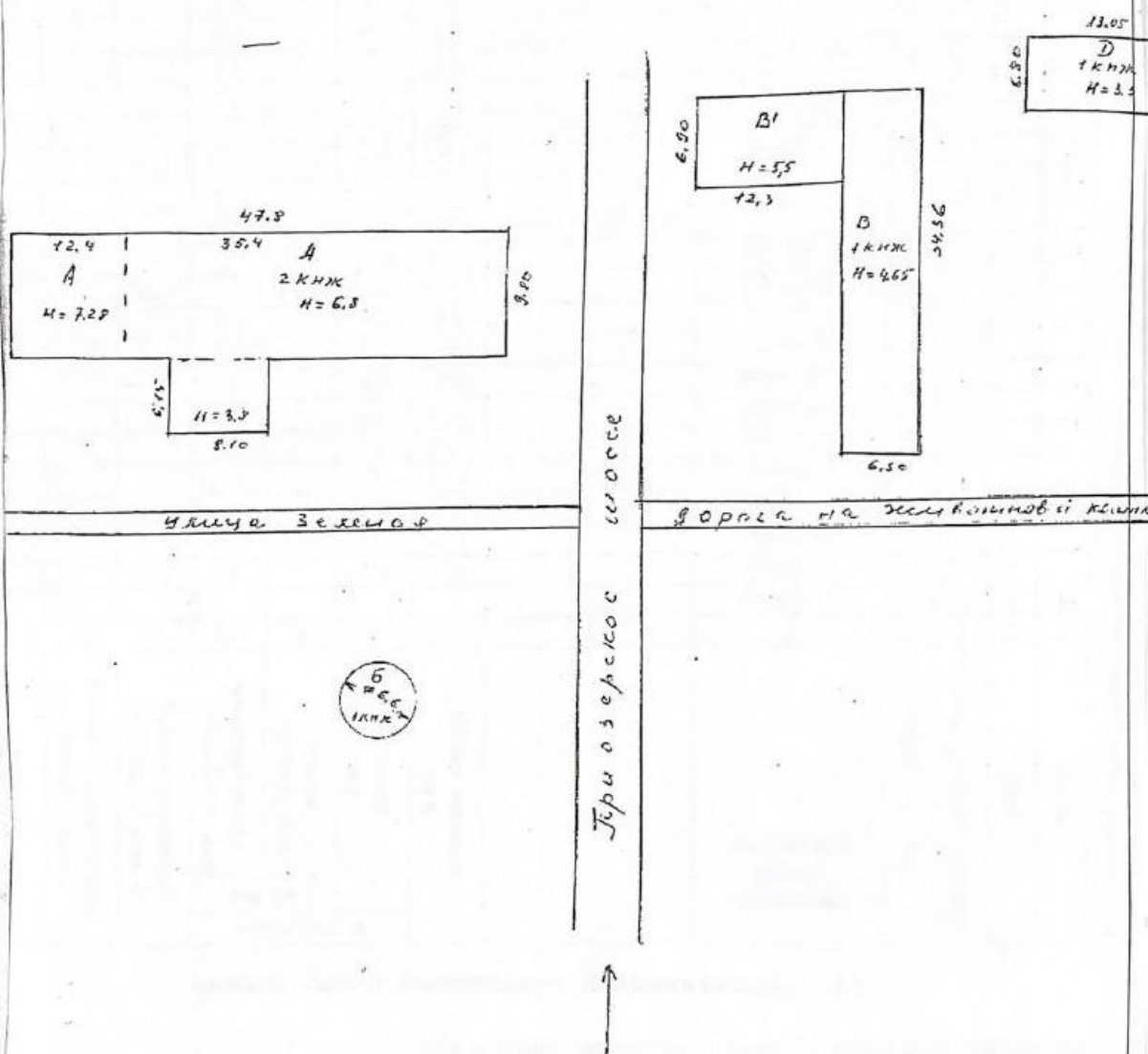


СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



РФ	филиал ГУ "Леноблинвентаризация"		инв.№
Л	Всеволожское БТИ №2		
С	Схема земельного участка		
лист №	в д. Лупполово		
Дата	Исполнитель	ФИО	Подпись
25.08.02	Исполнитель	Смирнов П.А.	
04.09.02	Проверил	Копничева А.В.	

III. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость на текущий год, руб
1	2	3	4
A	2-эт. Поселковая газовая котельная №48	29	

Балансовая стоимость на 2006 г. составляет 2093316 руб.

IV. Экспликация к поэтажному плану здания

Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения		Общая площадь, кв.м	в том числе		Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание	
							площадь , кв.м	из нее				
								основная (жилая), кв.м				вспомогательная (подсобная), кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	1	1		котельная								
			1	коридор		4,1	4,1		4,1	3,00		
			2	лестница		11,3	11,3		11,3			
			3	кладовая		9,5	9,5		9,5			
			4	коридор		11,5	11,5		11,5			
			5	кладовая		20,2	20,2		20,2			
			6	кладовая		15,9	15,9		15,9			
			7	подсобная		9,6	9,6		9,6			
			8	туалет		2,1	2,1		2,1			
			9	коридор		6,4	6,4		6,4			
			10	котельная		293,8	293,8	293,8		6,50		
			11	насосная		42,1	42,1	42,1		3,50		
					Итого по 1 этажу	426,5	426,5	335,9	90,6			
A	2	1		котельная								
			12	лестница		11,3	11,3		11,3	3,18		
			13	кабинет		16,7	16,7	16,7				
			14	подсобная		7,3	7,3		7,3			
			15	подсобная		6,1	6,1		6,1			
			16	туалет		2,4	2,4		2,4			
			17	коридор		4,8	4,8		4,8			
			18	подсобная		9,8	9,8		9,8			
			19	подсобная		2,0	2,0		2,0			
			20	подсобная		10,4	10,4		10,4			
			21	коридор		15,1	15,1		15,1			
			22	кабинет		7,1	7,1	7,1				

* в экспликации жилых помещений соответствует понятию общей площади жилого помещения, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5)

Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения		Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							площадь *, кв.м	из нее				
								основная (жилая), кв.м	вспомогательная (подсобная), кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
					Итого: котельная	519,5	519,5	359,7	159,8			
					Итого по 2 этажу	93,0	93,0	23,8	69,2			
				ВСЕГО		519,5	519,5	359,7	159,8			
				В том числе по назначению	прочее	519,5	519,5	359,7	159,8			

«28» 08 2007 г.
 «04» 08 2007 г.
 «04» 09 2007 г.

Исполнил П.А. Смирнов
 Проверил А.В. Копищева
 Начальник БТИ Г.С. Бушко



В данном деле проматрировано
и прошито 5 листов
(М.В.М.М.)

ВЕРНО

Спасибо

Т.Е. Корнилова



Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131349334			
Кадастровый номер: 47:07:0000000:72057			
Виды разрешенного использования:			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:			
Сведения о кадастровом инженере:			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Особые отметки:			
Получатель выписки:			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 394487974854616074474866478
Владельцем: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

152

Лист 4

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131349334			
Кадастровый номер:		47-07/0000000:72057	
4.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной; ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке; вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной; ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке; вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Запрещение регистрации 19.04.2023 18:06:15 47-07/0000000:72057-47/060/2023-5 не установлен не определено данные отсутствуют Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 393645279/4721, выдан 18.04.2023, Всеволожское РосПИ данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют Запрещение регистрации 19.04.2023 15:22:34 47-07/0000000:72057-47/054/2023-4 не установлен	
4.3			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 3943397-4835A5E107A0A7C4A8E478 Выдано: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 11.05.2022 по 10.05.2023	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131349334			
Кадастровый номер: 47-07/0000000:72057			
4.4	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Всеволожское РОСП, № 393645288/4721 (152444/23/47021-ИП), выдан 18.04.2023. Всеволожское РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	11.04.2023 09:05:01	
	номер государственной регистрации:	47-07/0000000:72057-47/097/2023-3	
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Всеволожское РОСП, № 390788028/4721 (123462/23/47021-ИП), выдан 10.04.2023. Всеволожское РОСП		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат 20048797456106743456478	
Входящее №, ДИРАЛАННАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.05.2023	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 6

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131349334			
Кадастровый номер:		47:07:0000000:72057	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Муниципальное образование "Южское сельское поселение" Всеволожского муниципального района Ленинградской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 47-78-13/046/2009-133 22.07.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 30943774834561078425AD6F6A28	Инициалы, фамилия
Подпись: ЮРИДИЧЕСКАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности	

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131349334			
Кадастровый номер: 47:07:0000000:72057			
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат ЭП: 48374821676A4343AD6E478
	Идентификатор: 06.06.2023г. 13:13:49.334
	РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023
	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи:

"23" июля 2009 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи имущества юридического лица от муниципального образования "Всеволожский район Ленинградской области" в ведение вновь образованного муниципального образования Юкковское сельское поселение по состоянию на "1" октября 2005 года • Перечень объектов недвижимого имущества, передаваемых от муниципального образования "Всеволожский муниципальный район" Ленинградской области в муниципальную собственность муниципального образования "Юкковское сельское поселение" Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденный областным законом от 16.02.2007г. №15-оз

Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование "Юкковское сельское поселение" Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Вид права: Собственность

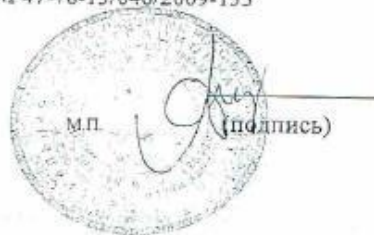
Объект права: Здание Поселковой газовой котельной №48 (инв.№2104351), назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 519,5 кв. м, инв.№ 109, лит. А, адрес объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, д.Лупполово, д.б/н

Кадастровый (или условный) номер: 47-78-13/046/2009-133 ✓

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"22" июля 2009 года сделана запись регистрации № 47-78-13/046/2009-133

Регистратор

Тимофеев А. Ф.



78-АД 156183

