

Исх. №10/25

от 11.02.2025 года

ОТЧЕТ № ОН-5021/02/25

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/п
Ивановский, д. Петровское:**

- **сооружение, кадастровый номер 50:08:0000000:158382, объект нежилого назначения (газопровод среднего давления), протяженность – 5357 м.**
- **- сооружение, кадастровый номер 50:08:0050350:516, объект нежилого назначения (распределительный газопровод среднего давления), протяженность – 96 м.**
- **- сооружение, кадастровый номер 50:08:0000000:148303, объект нежилого назначения (газопровод высокого давления с МРП-1000), протяженность – 44 м**

ДАТА ОЦЕНКИ: 03 февраля 2025 года

ЗАКАЗЧИК: ООО «Люкс-Проект»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Институт независимой оценки»

НОМЕР ДОГОВОРА: № 04-25/О от 03 февраля 2025 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 11 февраля 2025 года

Санкт-Петербург

2025

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором на проведение оценки № 04-25/О от 03 февраля 2025 года, заключенным между ООО «Люкс-Проект» и ООО «Институт независимой оценки», оценщиком ООО «Институт независимой оценки» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Ивановский, д. Петровское, (далее – «Объект», «Объект оценки»), а именно:

- сооружение, кадастровый номер 50:08:0000000:158382, объект нежилого назначения (газопровод среднего давления), протяженность – 5357 м.
- сооружение, кадастровый номер 50:08:0050350:516, объект нежилого назначения (распределительный газопровод среднего давления), протяженность – 96 м.
- сооружение, кадастровый номер 50:08:0000000:148303, объект нежилого назначения (газопровод высокого давления с МРП-1000), протяженность – 44 м

Оценка проведена по состоянию на 03 февраля 2025 года с целью определения рыночной стоимости имущества. Результаты оценки могут быть использованы при проведении торгов в рамках процедуры банкротства Заказчика.

Оценка выполнена в соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности: Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями), Федеральными стандартами оценки (ФСО I-VI), утвержденными Приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 года, Федеральным стандартом оценки (ФСО 7), утвержденными Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014 г., а также Стандартами и Правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщества профессионалов оценки» (в последней редакции).

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

При оценке Оценщик исходил из предположения, что Объект не заложен, свободен от притязаний третьих лиц и каких-либо обременений.

На основании проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик ООО «Институт независимой оценки» пришел к следующему заключению.

По состоянию на 03 февраля 2025 года, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость недвижимого имущества, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Московская область, Истринский район, с/п Ивановский, д. Петровское	
сооружение, кадастровый номер 50:08:0000000:158382, объект нежилого назначения (газопровод среднего давления), протяженность – 5357 м	18 787 664,93
сооружение, кадастровый номер 50:08:0050350:516, объект нежилого назначения (распределительный газопровод среднего давления), протяженность – 96 м	192 387,23
сооружение, кадастровый номер 50:08:0000000:148303, объект нежилого назначения (газопровод высокого давления с МРП-1000), протяженность – 44 м	155 713,42
ИТОГО	19 135 765,57

Обращаем Ваше внимание, что сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Отдельные части прилагаемого Отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Генеральный директор
ООО «Институт независимой оценки»



Глибровская Ольга Викторовна

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ, ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	9
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	11
3.1. <i>ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</i>	<i>11</i>
3.2. <i>ОСОБЫЕ ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....</i>	<i>12</i>
4. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	13
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	16
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
8.1. <i>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	<i>17</i>
8.2. <i>Идентификация объекта оценки</i>	<i>17</i>
8.3. <i>ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....</i>	<i>17</i>
8.4. <i>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....</i>	<i>18</i>
8.5. <i>РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ.....</i>	<i>18</i>
8.6. <i>ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</i>	<i>18</i>
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	19
9.1. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого имущества.....</i>	<i>19</i>
9.1. <i>ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. Выводы.....</i>	<i>20</i>
9.2. <i>СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ. Выводы.....</i>	<i>24</i>
9.3. <i>Анализ рынка.....</i>	<i>27</i>
9.3.1. <i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....</i>	<i>27</i>
9.3.2. <i>Обзор рынка газопроводов</i>	<i>27</i>
9.4. <i>Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений.....</i>	<i>30</i>
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	32
11.1. <i>Процесс оценки</i>	<i>32</i>
11.2. <i>Описание подходов и методов, используемых при проведении оценки. Последовательность определения стоимости объекта оценки. Анализ возможности применения.</i>	<i>32</i>
11.2.1. <i>Доходный подход</i>	<i>32</i>
11.2.2. <i>Затратный подход.....</i>	<i>32</i>
11.2.3. <i>Сравнительный подход</i>	<i>33</i>
11.3. <i>Определение рыночной стоимости Объекта оценки с использованием затратного подхода.....</i>	<i>34</i>

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И ИТОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	39
13. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) О СООТВЕТСТВИИ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	40
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	42
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	61

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ, ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Данные об Отчете и Объекте оценки	
Основание для проведения работ	Договор на проведение оценки № 04-25/О от 03 февраля 2025 года, заключенный между ООО «Люкс-Проект» и ООО «Институт независимой оценки»
Номер Отчета	ОН-5021/02/25
Дата составления Отчета	11 февраля 2025 года
Осмотр объекта оценки	Осмотр объекта не проводится по согласованию с Заказчиком
Объект оценки	<p>Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Ивановский, д. Петровское, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> • сооружение, кадастровый номер 50:08:0000000:158382, объект нежилого назначения (газопровод среднего давления), протяженность – 5357 м. • сооружение, кадастровый номер 50:08:0050350:516, объект нежилого назначения (распределительный газопровод среднего давления), протяженность – 96 м. • сооружение, кадастровый номер 50:08:0000000:148303, объект нежилого назначения (газопровод высокого давления с МРП-1000), протяженность – 44 м
Дата оценки	03 февраля 2025 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости имущества. Результаты оценки могут быть использованы при проведении торгов в рамках процедуры банкротства Заказчика
Денежная единица	Рыночная стоимость Объекта оценки определена в рублях РФ
Анализ наиболее эффективного использования	Продолжение использования Объекта по своему прямому назначению
Применяемые подходы и методы	При определении рыночной стоимости применен затратный подход
Основные допущения и ограничивающие условия	<ul style="list-style-type: none"> • Оценка производится исходя из предположения, что оцениваемое имущество не заложено, не обременено обязательствами и правами третьих лиц. • Оценщик не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки. • Итоговая величина стоимости Объекта оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или для предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. • Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Права, учитываемые при определении стоимости	Право собственности
Собственник Объекта оценки	<p>Юридический адрес: РФ, 123242, г. Москва, ул. Большая Грузинская, д. 20, подвал, пом. IV ком 1 офис 62 ИНН 7722606876 КПП 7703001001 ОГРН 5077746436906 Дата присвоения ОГРН 29.03.2007 года</p>
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	<ul style="list-style-type: none"> • сооружение, кадастровый номер 50:08:0000000:158382, объект нежилого назначения (газопровод среднего давления), протяженность – 5357 м., балансовая стоимость – 211 566,35 рублей

ООО «Институт независимой оценки»

	<ul style="list-style-type: none"> • сооружение, кадастровый номер 50:08:0050350:516, объект нежилого назначения (распределительный газопровод среднего давления), протяженность – 96 м., балансовая стоимость – 177 979,00 рублей • сооружение, кадастровый номер 50:08:0000000:148303, объект нежилого назначения (газопровод высокого давления с МРП-1000), протяженность – 44 м., балансовая стоимость – 96 034,50 рублей
Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым у Оценщика заключен трудовой договор	
Исполнитель	ООО «Институт независимой оценки»
Реквизиты Исполнителя	Юридический (почтовый) адрес: РФ, 190005, Санкт-Петербург, МО Измайловское, ул. Егорова, д. 23а, литера А, офис 123; ИНН 7801123624, КПП 783901001; ОГРН 1037800025834, дата присвоения 09.01.2003 г.
Генеральный директор	Либровская О. В.
Информация о добровольном страховании гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в CAO «РЕСО-Гарантия» страховой полис №922/2684151568, период страхования с 01.10.2024 г. по 30.09.2025 г.
Сведения об Оценщике	
Оценщик (физическое лицо, работающее на основании трудового договора с Исполнителем, проводившее оценку)	Цветкова Ольга Анатольевна
Местонахождение Оценщика	РФ, 190005, Санкт-Петербург, МО Измайловское, ул. Егорова, д. 23а, литера А, офис 123
Телефон	8-812-703-43-04
Трудовой договор	№4/с от 03.10.2005 г.
ИНН / СНИЛС	782064020165 / 129-346-329 71
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 №922/2684162660 с 01 октября 2024 г. по 30 сентября 2025 г.
Данные о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимого имущества» №040431-1 от 02.07.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности (после получения диплома)	С 2008 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,

	<p>лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>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.</p> <p>В рамках настоящей оценки, Оценщик и Исполнитель являются независимыми в отношении указанных факторов.</p>
--	--

Сведения о Заказчике	
Заказчик	ООО «Люкс-Проект»
Сведения о Заказчике	Юридический адрес: РФ, 123242, г. Москва, ул. Большая Грузинская, д. 20, подвал, пом. IV ком 1 офис 62 ИНН 7722606876 КПП 7703001001 ОГРН 5077746436906 Дата присвоения ОГРН 29.03.2007

Результаты расчета		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход	Вес (при согласовании)	Значение, руб.
Затратный подход	100%	19 135 765,57
Сравнительный подход	Не применялся	-
Доходный подход	Не применялся	-
Согласованное значение стоимости, руб.	19 135 765,57	

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки	
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб.	<i>19 135 765,57</i>
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 № 2
к Договору № 04-25/О
«03» февраля 2025 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	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Ивановский, д. Петровское, в составе: - сооружение, кадастровый номер 50:08:0000000:158382, объект нежилого назначения (газопровод среднего давления), протяженность – 5357 м. - сооружение, кадастровый номер 50:08:0050350:516, объект нежилого назначения (распределительный газопровод среднего давления), протяженность – 96 м. - сооружение, кадастровый номер 50:08:0000000:148303, объект нежилого назначения (газопровод высокого давления с МРП-1000), протяженность – 44 м. Права, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки – право собственности.
2	Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества Результаты оценки будут использованы при проведении торгов 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	<ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) • Предполагаемое использование объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование) • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи)
6	Дата оценки	03 февраля 2025 года
7	Специальные допущения	Отсутствуют
8	Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • 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 не проводит осмотр объектов оценки по согласованию с Заказчиком
10	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке имеет силу только в полном объеме, трактовка и использование его частей отдельно друг от друга не допустима
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

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
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 результат стоимости, выраженного в российских рублях Оценщик вправе не приводить свое суждение о возможных границах интервала стоимости
16	Срок проведения оценки	В течении 10 (десяти) рабочих дней при условии своевременного предоставления Заказчиком документов, запрашиваемых Исполнителем
17	Применяемые стандарты оценочной деятельности	Оценка проводится в соответствии с требованиями: <ul style="list-style-type: none"> • 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.

ИСПОЛНИТЕЛЬ


 Либровская О.В.

ЗАКАЗЧИК:

_____ Боравченков А.А.

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

Нижеуказанные допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью Отчёта и определяют условия использования результатов оценки.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия распространяются и на правопреемника и исполнителей Сторон. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если имущественное право на объекты, которыми он располагает, полностью или частично перейдет к другому лицу.

- Настоящий Отчёт достоверен лишь в полном объеме и с учётом указанной цели оценки. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.

- Возможные способы использования Отчета (с учетом содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика.

- От Исполнителя (его персонала или представителей) не требуется появляться в суде или иных органах и организациях, а также свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцениваемого имущества, кроме как на условиях возможного дополнительного соглашения с Заказчиком или по официальному вызову суда.

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к нему, вследствие легального использования третьими лицами данного Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика и/или Исполнителя в процессе выполнения работы по оценке.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на рыночную стоимость объекта.

- Отчет об оценке не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.

- Сведения и информация, полученные Оценщиком от Заказчика, как в письменном виде, так и в устной форме, считаются достоверными. Заказчик несет ответственность за достоверность предоставляемой информации.

- В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние Объекта оценки и величину оценки стоимости, и не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемого имущества.

▪ Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности и полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

▪ Оценщик не обязан приводить специальные материалы или иллюстрации по процессу оценки. Все приложения включены в Отчёт по оценке исключительно для того, чтобы помочь Заказчику и (или) иному пользователю получить более полное представление об Объекте оценки.

▪ Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

▪ Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel» без округления, однако в тексте Отчета приводятся округленно с учетом правил математического округления. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в Отчете.

▪ Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы и оценки действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий.

3.2. ОСОБЫЕ ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

▪ Оценка производится, исходя из предположения, что оцениваемое имущество не заложено, не обременено обязательствами и правами третьих лиц.

▪ Оценщик не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

▪ Объем работ по анализу рынка ограничен открытыми данными, представленными в сети Интернет. Необходимости в специализированном исследовании перед Оценщиком не ставится.

▪ Техническая экспертиза объектов недвижимого имущества не проводилась. Оценщик не несет ответственности за возможное несоответствие технического состояния объектов, принятого в расчетах, их действительному состоянию. Оценка проводилась в предположении о том, что оцениваемые объекты находятся в техническом состоянии, соответствующем срокам и условиям их эксплуатации по прямому назначению.

▪ Оценщик, использует при проведении оценки объекта документы, полученные от Заказчика, и допускает, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик объекта оценки не произошло.

▪ Осмотр объекта оценки не проводится.

▪ Итоговая величина стоимости объекта оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

4. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями, внесенными Федеральным законом от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» для целей указанного закона,

«Под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Имущество – обладающие полезностью объекты владения или использования физических, или юридических лиц. Другими словами, имуществом является совокупность имущественных прав конкретного юридического или физического лица.

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

Дата составления отчета – календарная дата, на которую было сделано последнее изменение в отчете.

Дата осмотра объекта оценки – календарная дата проведения оценщиком осмотра объекта оценки (если осмотров было несколько, то указывается дата последнего).

Обременения (ограничения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

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.

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

Сравнительный подход оценки – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка выполнена в соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, а именно:

- Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями).
- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (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 недвижимого имущества (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014 г.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в последней редакции).

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» является обязательными, поскольку Оценщик, выполнивший настоящий отчет об оценке является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с требованиями ФСО № III «Процесс оценки», проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке объекта оценки

В ходе выполнения оценки был проведен ряд независимых исследований и анализов. Оценщик связывался с брокерами, девелоперами, экспертами рынка недвижимости для получения необходимой информации. Информация относительно нормативно-правовых актов, связанных с недвижимым имуществом, была получена из правовых баз данных. Были проанализированы различные аспекты рынка недвижимости рассматриваемого региона – как прошлые тенденции, так и текущие данные.

В соответствии с ФСО №V, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

ФСО №7 рекомендует в случае недостатка рыночной информации для реализации того или иного подхода в соответствии с требованиями ФСО, указывать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Итоговое суждение о стоимости основано на анализе оценщиком всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только конкретное значение итоговой оценки стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости.

Выбранные подходы к оценке стоимости, исходные данные, допущения и результаты проведенных расчетов подробно рассмотрены и изложены в следующих разделах отчета.

Все расчеты в рамках данного отчета проводились с использованием программного продукта Microsoft Excel. При копировании расчетных таблиц в редактор Microsoft Word в таблицах отображаются значения, которые не являются округленными, а отражают лишь заданное в Microsoft Excel количество разрядов. В связи с этим возможны несовпадения при пересчете отображенных в Microsoft Word значений расчетных таблиц, что является следствием того, что Microsoft Excel осуществляет расчеты с использованием полного числа разрядов, а Microsoft Word демонстрирует их ограниченное число.

7. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При оценке и подготовке Отчета использовалась следующая информация:

- сведения о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки, предоставленные Заказчиком;
- информация, полученная из отечественных специализированных обзоров, периодических изданий и сети Интернет (источники информации указаны в каждом разделе обособленно).

Оценщик провел анализ предоставленной Заказчиком информации о характеристиках объекта оценки, проанализировали рынок и принимает данную информацию к расчетам как достоверную.

Перечень документов, используемых Оценщиком в расчетах, приведен в разделе 8.1 настоящего Отчета. Копии документов, предоставленных Оценщику и использованных при проведении оценки, представлены в Приложении.

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):

- Инвентаризационная опись основных средств №1 от 18.08.2023 года;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2025-16754132 от 22.01.2025 года;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2025-16760509 от 23.01.2025 года;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2025-16746008 от 23.01.2025 года;
- Договор на выполнение проектных и строительно-монтажных работ (СМР) №158 от 20.10.2008 года.

8.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Договору № 04-25/О от 03 февраля 2025 года в настоящем Отчете была проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Ивановский, д. Петровское:

- сооружение, кадастровый номер 50:08:0000000:158382, объект нежилого назначения (газопровод среднего давления), протяженность – 5357 м.
- сооружение, кадастровый номер 50:08:0050350:516, объект нежилого назначения (распределительный газопровод среднего давления), протяженность – 96 м.
- сооружение, кадастровый номер 50:08:0000000:148303, объект нежилого назначения (газопровод высокого давления с МРП-1000), протяженность – 44 м

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

8.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 гл. 13 Гражданского Кодекса Российской Федерации (закон от 31.11.1994 №51-ФЗ) 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.

Описание Объекта оценки выполнено на основании предоставленных Оценщику документов, и открытых источников информации.

Табл. 1 Описание объектов оценки

1. Полиэтиленовый подземный газопровод в/д д-160мм-40м с зем.р-ми
2. Установка задвижки д-160мм AVK в подземном исполнении - 1шт
3. МРП /монтаж/
4. МРП -7000/стоимость/
5. Молниезащита МРП /монтажные работы/
6. Молниезащита МРП /строительные работы/
7. Ограждение МРП с задвижками /фундамент/- 4мх8м
8. Ограждение МРП с задвижками 4мх8м
9. Благоуст-во площадки под МРП с задвижками /5мх9м/
10. Установка задвижки д-160мм AVK в подземном исполнении - 1шт
11. Полиэтиленовый подземный газопровод ср/д д-160мм-240м с зем.р-ми
12. Полиэтиленовый подземный газопровод н/д д-110мм-5090м с зем.работами

Объект не заложен и не обременен ограничениями на возможное использование.

8.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ

Осмотр не проводился.

8.6. 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 согласно требованиям, Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 года, Оценщиком не идентифицированы.

9. 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.

Объем исследований определялся оценщиками, исходя из принципа достаточности.

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

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;

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.

9.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ¹. ВЫВОДЫ.

1. По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2024 года рост ВВП составил +3,2% г/г, как и месяцем ранее (*оценка за сентябрь уточнена в связи с выходом предварительной оценки Росстата за III квартал 2024 года*). С исключением сезонного фактора рост на +0,1% м/м SA после +0,7% м/м SA в сентябре.

В целом за 10 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,1% г/г.

2. Рост промышленного производства в октябре ускорился до +4,8% г/г после +3,2% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности также ускорение до +11,2% после +9,9% месяцем ранее. С исключением сезонности в октябре промышленность выросла на +0,7% м/м SA после +0,1% м/м SA в сентябре.

По итогам 10 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.

3. Основным драйвером роста выступила обрабатывающая промышленность, которая в октябре показала ускорение темпов до +9,6% г/г после +6,6% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности также сохраняется высокий рост: +21,9% после +20,4% месяцем ранее. С устранением сезонности в октябре выпуск увеличился на +1,6% м/м SA после +1,5% м/м SA в сентябре.

В целом за 10 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,1% г/г.

- 3.1. Основной драйвер – по-прежнему машиностроительный комплекс – он обеспечил почти 50% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в октябре (*вклад в рост обрабатывающего сектора +4,7 п.п.*). По итогам октября выпуск комплекса увеличился на +29,5% г/г после +23,8% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности рост на +70,7% после +73,3% в сентябре.

Внутри комплекса практически все отрасли в октябре улучшили свои показатели. Наибольшие темпы роста остаются в производстве компьютеров и электроники (*+49,9% г/г после +31,5% г/г месяцем ранее*) и прочих транспортных средств и оборудования (*+44,0% г/г после +50,4% г/г*). Ускорение темпов роста зафиксировано в автопроизводстве (*+15,6% г/г после +5,2% г/г*). В производстве электрооборудования рост на +9,3% г/г после -0,1% г/г месяцем ранее.

По итогам 10 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +21,3% г/г.

- 3.2. Темпы роста металлургического комплекса в октябре увеличились до +1,0% г/г после +0,2% г/г в предыдущем месяце (*вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.*). К уровню двухлетней давности рост на +11,5% после +14,1% месяцем ранее.

В целом за 10 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +6,6% г/г.

- 3.3. Рост химической промышленности в октябре ускорился до +4,3% г/г после +2,7% г/г в сентябре (*вклад в рост обрабатывающего сектора +0,4 п.п.*) – динамика улучшилась во всех подотраслях. В производстве лекарственных средств в сентябре рост выпуска увеличился до

¹ <https://www.economy.gov.ru/>

+13,2% г/г после +7,9% г/г месяцем ранее. В производстве химических веществ и продуктов прирост выпуска составил +3,7% г/г после +3,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска сохранился на высоком уровне: +16,3% после +11,9% месяцем ранее.

В целом за 10 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +4,9% г/г.

- 3.4. Деревообрабатывающий комплекс в октябре показал рост на +7,2% г/г после +1,2% г/г в сентябре (*вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.*). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост на +16,9% после +7,7% месяцем ранее.

В целом за 10 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса составил +6,0% г/г.

- 3.5. Рост выпуска пищевой промышленности в октябре ускорился до +4,6% г/г после +2,8% г/г в сентябре (*вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.*). Производство пищевых продуктов выросло на +3,1% г/г после +2,5% г/г в сентябре, производство напитков – на +9,8% г/г после +6,7% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска также вырос до +8,9% после +7,3% месяцем ранее.

В целом за 10 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +4,6% г/г.

- 3.6. Выпуск нефтеперерабатывающего комплекса в октябре составил -2,0% г/г после околонулевой динамики в сентябре (0,0% г/г). К уровню двухлетней давности: -3,9% против -0,5% в сентябре. В целом за 10 месяцев 2024 года динамика выпуска в нефтеперерабатывающем комплексе составила -2,3% г/г.

4. Выпуск в добывающем секторе в октябре составил -2,0% г/г после -1,8% г/г в сентябре. При этом добыча металлических руд показала рост на +3,9% г/г после околонулевой динамики месяцем ранее, а добыча прочих полезных ископаемых выросла на +9,0% г/г после -1,8% г/г в сентябре.

К уровню двухлетней давности выпуск в целом по сектору составил -2,2% в октябре после -2,7% месяцем ранее. С устранением сезонного фактора -0,3% м/м SA после -1,8% м/м SA в сентябре.

По итогам 10 месяцев 2024 года динамика производства в добывающем секторе в целом составила -0,7% г/г

5. Инвестиционная активность по итогам III квартала 2024 года увеличилась на +5,1% г/г после +8,3% г/г кварталом ранее. С учётом фактора сезонности -0,8% кв/кв SA после +1,1% кв/кв SA. К уровню двухлетней давности сохраняется значительный рост +20,3% после +22,7%.

Наибольшие темпы роста наблюдались по инвестициям в машины и оборудование: +15,1% г/г после +11,8% г/г кварталом ранее. Кроме того, высокие темпы сохраняются по инвестициям в жилые здания и помещения: +11,5% г/г после +18,3% г/г.

По итогам 9 месяцев 2024 года в целом рост инвестиций составил +8,6% г/г.

6. Рост объёма строительных работ в октябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после околонулевой динамики в сентябре. К уровню двухлетней давности рост составил +2,8% после +7,2% месяцем ранее.

В результате в целом за 10 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,2% г/г.

7. Рост объёмов оптовой торговли в октябре ускорился до +7,1% г/г после +2,7% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности рост на +30,0% после +22,3% месяцем ранее.

В целом за 10 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +7,8% г/г.

8. В октябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -3,6% г/г после -0,6% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности два месяца подряд без изменений (0,0% г/г).

В целом за 10 месяцев 2024 года грузооборот транспорта практически сохранился на уровне прошлого года (-0,1% г/г).

9. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в октябре вырос на +4,5% г/г в реальном выражении после +5,6% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности рост составил +17,3% после +18,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 10 месяцев 2024 года потребительская активность в целом выросла на +6,6% г/г.

Оборот розничной торговли в октябре увеличился на +4,8% г/г в реальном выражении после +6,5% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности – +19,3% после +21,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,6% м/м SA. За 10 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,5% г/г.

Рост платных услуг населению в октябре составил +2,8% г/г после +2,2% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности – +10,3% после +9,7% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора околонулевая динамика 0,0% м/м SA. За 10 месяцев 2024 года прирост составил +3,4% г/г.

Оборот общественного питания в октябре показал ускорение темпов роста до +9,0% г/г после +7,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +20,7% после +18,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,4% м/м SA. По итогам 10 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,5% г/г.

10. Инфляция в октябре замедлилась до 8,54% г/г после 8,63% г/г в сентябре. По состоянию на 25 ноября 2024 года инфляция год к году 8,78% г/г (на 18 ноября 8,68% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в октябре составил +7,1% г/г после +7,8% г/г в сентябре. В целом по промышленности в октябре индекс вырос на +2,7% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

11. На рынке труда в октябре уровень безработицы вновь обновил исторический минимум и составил 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста заработной платы в сентябре (по последним оперативным данным) ускорились. В номинальном выражении рост составил +17,8% г/г после +17,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,4% г/г после +7,7% г/г, а её размер составил 84 324 рубля.

По итогам 9 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,0% г/г, реальной заработной платы – +9,0% г/г, а её размер 83 709 рублей.

ООО «Институт независимой оценки»

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																	
ВВП	4,1	3,2	3,1	3,2	2,5	3,4	4,1	3,2	4,7	4,6	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-3,8	-11,7	-5,5	0,2	-14,2	0,6	0,7	0,1	0,6	1,4	1,2	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	2,2	0,1	0,2	0,0	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	7,8	7,1	3,2	2,7	0,8	6,3	9,1	2,6	12,0	13,4	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,6	4,5	5,4	5,6	4,8	5,8	6,8	5,9	6,9	7,6	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,5	4,8	6,0	6,5	5,1	6,2	7,5	6,4	7,7	8,4	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,4	2,8	2,6	2,2	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,5	9,0	10,4	7,7	13,0	10,8	9,3	10,8	7,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,1	-3,6	0,6	-0,6	1,0	1,2	-0,6	-0,7	0,8	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,4	-8,2	-2,3	-3,6	0,2	-3,6	-1,5	-2,1	-0,1	-2,5	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	8,6 ¹	-	5,1	-	-	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,4	4,8	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,7	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	8,1	9,6	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция																	
Индекс потребительских цен	8,3	8,5/8,8 ²	8,9	8,6	9,1	9,1	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																	
Промышленность	13,5	2,7	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	22,7	-11,0	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	11,9	7,1	10,0	7,8	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,0 ¹	-	8,1	8,4	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	83 709 ¹	-	83 891	84 324	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,0 ¹	-	17,8	17,8	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2 ¹	-	8,5	-	-	-	8,8	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6 ¹	-	9,4	-	-	-	9,8	-	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,0	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,1	75,9	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,7	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,1	74,6	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,1	-21,2	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,5	61,4	61,5	61,3	61,4	61,3	61,5	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,6	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,6	2,3	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–сентябрь 2024 г.

² В октябре / по состоянию на 25 ноября 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,4	4,8	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,7	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,2	-1,0	-2,8	-0,6	-3,6	-4,4	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,6	3,9	1,2	0,0	4,6	-1,1	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,3	9,0	-4,8	-1,8	-2,5	-10,2	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,9	-1,3	2,5	1,7	8,5	-2,7	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	8,1	9,6	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
пищевая промышленность	4,6	4,6	2,3	2,8	3,2	0,9	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	4,1	3,1	1,3	2,5	2,8	-1,5	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,8	9,8	10,1	6,7	8,6	14,7	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-2,8	17,1	-3,9	-5,8	-7,9	1,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	4,1	4,2	1,6	1,4	2,6	0,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	4,6	1,8	0,5	-2,8	0,8	3,7	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	5,1	12,1	6,2	9,5	6,8	1,7	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	0,1	-13,4	-9,5	-13,8	-6,1	-8,5	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	6,0	7,2	2,3	1,2	1,5	4,3	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	5,0	9,6	0,6	2,8	-2,3	1,4	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,6	3,3	3,8	1,1	3,9	6,5	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,8	14,0	1,7	-2,6	3,6	4,4	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,3	-2,0	-0,6	0,0	1,1	-2,7	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,9	4,3	3,8	2,7	4,7	4,3	4,1	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,8	3,7	2,6	3,0	3,3	1,6	2,3	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	13,9	13,2	15,4	7,9	19,2	20,5	15,7	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,7	-0,8	-0,8	-2,5	-1,6	1,7	1,9	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2

Источники: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ². ВЫВОДЫ.

Московская область занимает 2 место по численности населения (8,7 млн человек на 01.01.2024 с учетом итогов ВПН-2020, или 5,9% от общей численности населения страны) и 3 место – по объему ВРП (по итогам 2022 года – 7,7 трлн рублей, или 5,5% суммарной валовой добавленной стоимости Российской Федерации).

По итогам января-сентября 2024 года в Московской области наблюдался рост:

- промышленного производства – на 10,4%, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 11,3% (по объемам – 3 и 2 место в России соответственно);
- инвестиций в основной капитал – на 6,4% (4 место по объему);

² <https://mef.mosreg.ru/>

- ввода жилья – на 3,4% (1 место по объему);
- объема платных услуг – на 4,1% (4 место по объему);
- розничного товарооборота – на 9,6% (2 место по объему);
- оборота оптовой торговли – на 11,9% (3 место по объему);
- оборота общественного питания – на 9,5% (3 место по объему);
- уровня среднемесячной заработной платы – на 19,3%;
- среднесписочной численности работников – на 1,4%.

При этом в строительстве и сельском хозяйстве отмечена отрицательная динамика:

- производства продукции сельского хозяйства снизилось на 10,2%;
- объема строительных работ – на 2% (3 место по объему в стране)

В среднем за отчетный период потребительские цены на товары и услуги выросли на 7,7% к соответствующему уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 8,1%, непродовольственные – на 5,7%, услуги – на 9,1%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2024 года составила 6,4 тыс. человек, что вдвое ниже уровня конца сентября прошлого года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,1% от численности рабочей силы.

Развитие промышленного производства. Промышленность формирует почти четверть валового регионального продукта Московской области (21,7% добавленной стоимости по итогам 2022 года).

В январе-сентябре 2024 года индекс промышленного производства составил 110,4%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 99,1%, обрабатывающих производствах – 111,3%, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 106,7%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 91,9%.

Развитие сельского хозяйства. Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в январе-сентябре 2024 года составил 89,8%.

Инвестиции. По итогам января-сентября 2024 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах вырос относительно аналогичного уровня 2023 года на 6,4% и составил 1 091,3 млрд рублей.

Уход иностранных инвесторов, приостановка инвестиционной деятельности компаниями в связи с санкционными ограничениями и постепенный переход к политике импортозамещения в целом изменили видовую структуру инвестиций. Доля инвестиций в машины и оборудование выросла до 41% (+1,3 п.п. к уровню 3 января-сентября 2023 года). А инвестирование в жилую и нежилую недвижимость сократилось до 17,6% и 37,3% соответственно (на 0,7 п.п. и 0,3 п.п. соотв.).

Строительство. В январе-сентябре 2024 года продолжается снижение деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 441,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 2% ниже соответствующего уровня предыдущего года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 48,3 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 13,4 млн кв. метров.

За счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 80,9 тыс. новых квартир. Общая площадь новых жилых домов составила 9,4 млн кв. метров, что на 3,4% больше, чем в январе-сентябре 2023 года. При этом организациями застройщиками возведено 362 жилых здания (или 1,6 млн кв. метров, что составляет всего 62,3% от аналогичного показателя 2023 года), населением построено 47,1 тыс. жилых домов, из них 14 тыс. домов – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

Значительную роль в формировании жилого фонда региона играют индивидуальные застройщики. Объем построенного населением жилья составил 7,8 млн кв. метров (или 83,4% от общего объема введенного жилья).

Потребительский рынок. В структуре валового регионального продукта пятая часть добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (21% по итогам 2022 года).

Оборот розничной торговли Московской области в январе-сентябре 2024 года составил 3 246,2 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 9,6% выше аналогичного уровня 2023 года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (5 318,3 млрд рублей).

В общем объеме оборота розничной торговли 77,2% приходилось на крупные организации (в январе-сентябре 2023 г – 77,9%), 10,9% – на малые предприятия, включая микропредприятия (в январе-сентябре 2023 г – 11,2%), 8,5% – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок (в январе-сентябре 2023 г – 8%), 2,2% – на субъекты среднего предпринимательства (в январе-сентябре 2023 г – 1,6%), 1,2% – на розничные рынки и ярмарки (в январе-сентябре 2023 г – 1,2%).

В товарной структуре оборота 53,9% занимали непродовольственные товары (рост на 11% к соответствующему уровню 2023 года в сопоставимых ценах) и 46,1% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (рост на 8%).

В январе-сентябре 2024 года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 693,4 млрд рублей, что на 4,1% выше аналогичного уровня 2023 года.

Наиболее существенный вклад в прирост внесли:

- медицинские услуги (8,8% от общего объема платных услуг) – рост на 11,1% к соответствующему уровню прошлого года;
- услуги системы образования (5,9% от общего объема) – на 8,1%;
- бытовые услуги (17,8% от общего объема) – на 6,1%;
- услуги гостиниц и аналогичные услуги по предоставлению временного жилья (2,7% от общего объема) – на 5,3%;
- коммунальные услуги (29% от общего объема) – на 3,5%.

По сравнению с уровнем января-сентября 2023 года цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 7,74%, в том числе продукты питания подорожали на 8,05%, непродовольственные товары – на 5,73%, услуги – на 9,09%.

Рынок труда, занятость и заработная плата. Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы (Московская область – 4,7 млн человек, г. Москва – 7,3 млн человек).

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в январе-сентябре 2024 года составила 2,4 млн человек, что на 1,4% выше соответствующего уровня 2023 года.

Наибольшая доля работников (21,1% из общей численности) заняты в обрабатывающих отраслях, 19,7% – в торговле, 8,2% – в транспортировке и хранении грузов, 8% – в образовании, 7,5% – в здравоохранении и социальных услугах, 5,9% – в области профессиональной, научной и технической деятельности.

Уровень общей безработицы по методологии МОТ в Московской области в среднем за июль-сентябрь 2024 года составил 1,7%, что ниже среднероссийского значения на 0,7 п.п. (2,4%).

Уровень зарегистрированной безработицы на конец сентября 2024 года составил 0,1% (в среднем по России – 0,4%). В январе-сентябре 2024 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Московской области составила 93 900,1 рубля, что выше аналогичного уровня 2023 года на 19,3%.

На протяжении десяти лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая гг. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания.

Наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (145,3 тыс. рублей), финансовых и страховых организациях (143,1 тыс. рублей), в организациях, осуществляющих профессиональную, научную и техническую деятельность (118,8 тыс. рублей), добыче полезных ископаемых (106,4 тыс. рублей), транспортировке и хранении (102,8 тыс. рублей), обрабатывающих производствах (97,2 тыс. рублей).

9.3. АНАЛИЗ РЫНКА

Целью данного анализа рынка недвижимости является получение информации - основных данных о сделках и предложениях, ценообразующих факторах и корректировках, которые впоследствии будут использоваться в расчетах рыночной стоимости, а также обеспечение данными для проверки результатов оценки на предмет соответствия рыночным условиям.

9.3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Понятие сегмента рынка в какой-то мере отражено в п.22 б) ФСО №7: «б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Оценщик полагает, что Объект оценки, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Ивановский, д. Петровское относится к сегменту линейной инфраструктуры –газопровод.

9.3.2. Обзор рынка газопроводов³

10 лет назад «Газпром» приступил к строительству первого участка «Силы Сибири» – самого дорогого экспортного газопровода России, который способен поставлять в Китай до 38 млрд куб. м голубого топлива ежегодно. «Ведомости» изучили, какими еще путями РФ поставляет газ за рубеж.

«Ямал – Европа»

Создан для диверсификации маршрутов поставок газа с месторождений Западной Сибири в страны Евросоюза. Проходит по территории России, Белоруссии, Польши и Германии. Конечная западная точка – компрессорная станция «Мальнов» в районе Франкфурта-на-Одере (земля Бранденбург, Германия). Общая протяженность газопровода – более 2000 км, протяженность российского участка – 402 км. Проектная мощность – 32,9 млрд куб. м газа в год.

Строительство газопровода началось в 1994 г. и полностью завершилось в 1999 г. В 1999 г. «Газпром» начал поставки газа по этому маршруту. В 2006 г. газопровод вышел на проектную мощность.

Долгосрочный договор «Газпрома» с Польшей на транзит газа по газопроводу «Ямал – Европа» истек в 2020 г., в 2020-2021 компания бронировала мощности трубопровода на аукционах. В конце 2021 г. поставки газа по газопроводу прекратились, их возобновление сейчас невозможно из-за антироссийских санкций и контрсанкций России.

«Голубой поток»

Предназначен для поставок российского газа в Турцию через акваторию Черного моря, минуя третьи страны. Протяженность морской части газопровода – 396 км. Трубопровод проходит от компрессорной станции «Береговая» у села Архипо-Осиповка (Краснодарский край) до приемного терминала в район

³ <https://www.vedomosti.ru/business/articles/2024/09/06/1060702-istoriya-rossiiskih-gazoprovodov>

Самсуна (Турция). Проектная мощность газопровода составляет 16 млрд куб. м газа в год. Стоимость проекта – \$3,2 млрд.

Проект был реализован в рамках межправительственного соглашения между Россией и Турцией, подписанного в декабре 1997 г. Для поставок газа по трубопроводу «Газпром» заключил коммерческий контракт с турецкой компанией Botas на поставку 365 млрд куб. м газа в Турцию в течение 25 лет. Для реализации проекта в 1999 г. была создана компания-оператор Blue Stream Pipeline Company. Паритетным партнером «Газпрома» в проекте стала итальянская Eni.

Строительство морского участка «Голубого потока» началось в сентябре 2001 г. и завершилось в мае 2002 г. Коммерческие поставки газа по трубопроводу начались в феврале 2003 г.

В 2021 г. экспорт газа по газопроводу составил 15,98 млрд куб. м. В настоящее время поставки продолжаются, но их объемы «Газпром» не раскрывает.

«Северный поток»

Создан для прямых поставок российского газа в Германию и другие страны Евросоюза по дну Балтийского моря. Протяженность трубопровода – 1224 км. Проходит от компрессорной станции «Портовая» близ Выборга, (Ленинградская область) до приемной станции в районе Грайфсвальда (земля Мекленбург-Передняя Померания, Германия). Газопровод состоит из двух ниток суммарной проектной мощностью 55 млрд куб. м газа в год. Общие инвестиции в проект составили 7,4 млрд евро.

Проект начал обсуждаться в конце 1990-х гг. В 2000 г. Еврокомиссия присвоила ему статус TEN (Трансевропейские сети), который получают проекты, имеющие ключевое значение для обеспечения устойчивого развития и энергобезопасности Европы.

В 2005 г. консорциумом в составе E.ON (ныне – Uniper), BASF/Wintershall (ныне – Wintershall Dea), Gasunie и GDF Suez (ныне – Engie) был создан оператор проекта – компания Nord Stream AG. В 2005 г. в Вологодской области началось строительство газопровода «Грязовец – Выборг», необходимого для транспортировки газа из ресурсов «Газпрома» в Западной Сибири до «Северного потока». Строительство газопровода началось в апреле 2010 г. Уже в ноябре 2011 г. состоялся ввод в эксплуатацию первой нитки «Северного потока», в октябре 2012 г. – второй нитки.

С 2018 г. поставки газа по трубопроводу превышали проектный уровень В 2020 и 2021 гг. по газопроводу был поставлен рекордный объем газа – 59,2 млрд куб. м.

Летом 2022 г. поставки по «Северному потоку» резко снизились из-за проблем с обслуживанием газоперекачивающих агрегатов на фоне антироссийских санкций. В конце августа по этой же причине экспорт был приостановлен.

В сентябре 2022 г. в результате диверсии были повреждены обе ветки газопровода. Генпрокуратура РФ инициировала дело об акте международного терроризма. Сроки и стоимость восстановления газопровода на данный момент неизвестны. Президент РФ Владимир Путин заявлял, что ремонт газопровода будет иметь смысл только в случае дальнейшей экономической обоснованной его эксплуатации и обеспечении безопасности маршрута.

«Сила Сибири»

Создан для поставок газа в Китай с Ковыктинского месторождения в Иркутской области и Чайандинского месторождения в Якутии. Протяженность трубопровода составляет более 3000 км. Газопровод проходит по территориям Иркутской области, Якутии и Амурской области до границы с Китаем. Проектная экспортная мощность – 38 млрд куб. м в год. Инвестиции в проект превысили 1,1 трлн руб.

Обсуждение проекта началось еще в 1990-е гг. В июне 2014 г. «Газпром» и китайская CNPC подписали долгосрочный контракт на поставку российского газа в КНР в объеме до 38 млрд куб. м в год. Уже в сентябре началось строительство газопровода. Поставки газа по трубопроводу начались в декабре 2019 г. В декабре 2022 г. «Газпром» начал поставки также со второго месторождения проекта – Ковыктинского.

В 2020 г. поставки по газопроводу в Китай составили 4,1 млрд куб. м, в 2021 г. – 10,4 млрд куб. м, в 2022 г. – 15,4 млрд куб. м, в 2023 г. они достигли 22,7 млрд куб. м. По итогам 2024 г. ожидается увеличение поставок до 30 млрд куб. м. В 2025 г. газопровод должен выйти на проектную мощность.

«Турецкий поток»

Создан для увеличения объема поставок российского газа в Турцию и для экспорта газа в страны Южной и Юго-Восточной Европы через акваторию Черного моря.

Трубопровод проходит от компрессорной станция «Русская» в районе Анапы (Краснодарский край) до побережья Турции, где газ поступает на приемный терминал Кыйыкёй. Протяженность морского участка газопровода – более 930 км, сухопутного на территории Турции – 180 км.

Проектная мощность газопровода – 31,5 млрд куб. м (две нитки 15,75 млрд куб. м каждая). Одна нитка предназначена для поставок на турецкий рынок, вторая – для экспорта в Европу. Стоимость проекта – 7 млрд евро.

Решение о создании проекта была принято после блокировки Евросоюзом проекта экспортного газопровода «Южный поток», который должен был пройти через Черное море в Болгарию. В декабре 2014 г. «Газпром» и Botas подписали меморандум о взаимопонимании по строительству газопровода, в октябре 2016 г. было подписано межправительственное соглашение между Россией и Турцией.

Строительство газопровода началось в мае 2017 г., в ноябре 2018 г. укладка газопровода в Черном море была завершена. Поставки газа по «Турецкому потоку» начали в январе 2020 г.

Сейчас «Турецкий поток» – один из двух сохранившихся маршрутов поставок российского газа в Европу (второй – транзит через газотранспортную систему Украины). В 2023 г. экспорт газа из России в ЕС по газопроводу составил 13,6 млрд куб. м. В этом году он почти ежедневно превышает проектный уровень. В январе – июле 2024 г. поставки выросли на 40,5% до 9,26 млрд куб. м (43,5 млрд куб. в сутки).

«Северный поток – 2»

«Северный поток – 2» – второй экспортный газопровод из России в Европу через Балтийское море. Протяженность газопровода – более 1200 км. Он проходит от компрессорной станции «Славянская» в районе Усть-Луги (Ленинградская область), до приемной станции в районе Грайфсвальда, недалеко от точки выхода «Северного потока». Как и «Северный поток», газопровод состоит из двух ниток суммарной проектной мощностью 55 млрд куб. м газа в год. Общие инвестиции в проект – 9,5 млрд евро.

Решение о создании газопровода «Северный поток – 2» основывалось на успешном опыте работы газопровода «Северный поток». Партнерами «Газпрома» по проекту стали немецкие Uniper и Wintershall Dea, британско-нидерландская Shell, австрийская OMV и французская Engie. Для реализации проекта была создана компания Nord Stream AG.

Строительство газопровода началось сентябре 2018 г. и завершилось в сентябре 2021 г. При строительстве использовались технологии, отработанные при строительстве «Северного потока».

Несмотря на участие в проекте европейского бизнеса, он встретил активное сопротивление со стороны регулирующих органов стран ЕС и отдельных государств сообщества. Разрешение на начало эксплуатации трубопровода до сих пор так и не было выдано и поставки по нему не начались.

В сентябре 2022 г. в результате диверсии были повреждена одна из двух веток газопровода.

«Сила Сибири – 2»

Планируемый газопровод для поставок газа в Китай по «западному маршруту» – от месторождений Западной Сибири на запад Китая транзитом через территорию Монголии. Планируемая протяженность – порядка 3000 км. Проектная мощность поставок – 50 млрд куб. м в год. Стоимость проекта не известна, предположительная стоимость – 1,1-1,5 трлн руб. (оценки экспертов).

Обсуждения вопроса поставок российского газа в Китай по западному маршруту (газопровод «Алтай») начались еще в 2000-е гг. В 2014 г. «Газпром» и CNPC подписали рамочное соглашение о поставках газа по «западному маршруту».

В сентябре 2020 г. «Газпром» сообщил о начале проектирования газопровода «Сила Сибири – 2». Он должен объединить газотранспортные системы востока и запада России, что создаст дополнительные условия для газификации регионов Восточной Сибири. Коммерческий контракт по газопроводу пока не подписан, сроки начала поставки неизвестны.

«Дальневосточный маршрут»

Планируемый газопровод для поставок российского газа в Китай по «дальневосточному маршруту» до границы в районе городов Дальнереченск (Россия) и Хулинь (Китай). Проектная мощность газопровода – 10 млрд куб. в год.

В феврале 2022 г. «Газпром» и CNPC подписали долгосрочный договор на поставки газа по «дальневосточному маршруту». В августе того же года «Газпром» сообщил о начале проектирования трассы газопровода. Протяженность газопровода и его предполагаемая стоимость пока неизвестны.

Ресурсную базу для поставок по «дальневосточному маршруту» «Газпром» не раскрывал. Компания планирует соединить газопровод с трубопроводами «Сила Сибири» и «Сахалин – Хабаровск – Владивосток», поэтому ресурсной базой могут быть как месторождения Сибири, так и шельфа Сахалина.

Поставки газа по трубопроводу должны начаться в январе 2027 г.

9.4. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Стоимость строительства новой ветки газопровода составляет от 10000 – 75000 рублей за 1 м. и зависит от многих факторов: количества прокладываемых нитей, типа грунтов, типа монтажа, типа труб, региона монтажа и др.

Вторичный рынок продажи газопроводов не развит. Единичные сделки проходят через муниципальные торги. Круг покупателей ограничен, это связано с узкой специализацией объекта оценки. Специализированное имущество — это «имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке отдельно от продажи всего бизнеса или организации, частью которого (которой) оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и другими свойствами» (МСО 2007, 8-е издание, РОО, 2008, стр. 381). Таким образом, рынок таких объектов имеет ограниченный характер, спрос на специализированное имущество низкий.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость Объектов оценки.

Правомочность – рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат действующему законодательству;

Физическая осуществимость – рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования;

Финансовая оправданность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;

Максимальная эффективность – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Допустимость с точки зрения законодательства. Оцениваемые сооружения относятся к элементам инфраструктуры, юридически допустимо использовать их только по прямому назначению.

Физическая возможность. Техническое состояние сооружений позволяет осуществлять их нормальную эксплуатацию в течение достаточно длительного периода времени. Физически возможно использовать объект по их прямому назначению.

Финансовая осуществимость. Оцениваемые сооружения должны использоваться по их прямому назначению.

Максимальная эффективность. Максимально эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является использование в качестве нежилых сооружений городской инфраструктуры.

Вывод по анализу наиболее эффективного использования Объектов оценки

На основании выполненного исследования Оценщик полагает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является использование по прямому существующему назначению.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ.

Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V) установлены три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

11.2.1. Доходный подход

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

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Для линейных объектов инфраструктуры не являются возможным спрогнозировать постоянный доход от реализации данного имущества, так как объекты являются специфическими и предложения на открытом рынке отсутствуют.

На основании вышесказанного для оценки рыночной стоимости нежилых сооружений доходный подход не будет использован.

11.2.2. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CУ_{В/З} - I_{нак.} + C_{Зу}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

СУВ/З. – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

Сзу стоимость земельного участка;

ИНАК – накопленный (суммарный) износ улучшений

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

Оценщик принял решение использовать затратный подход при определении рыночной стоимости нежилых сооружений, так как данный подход является наиболее возможным к применению оценки линейных объектов инфраструктуры.

11.2.3. Сравнительный подход

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.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи или ценах предложений на аналогичные объекты. Если такая собственность на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход неприменим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

При анализе информации о нежилых сооружениях городской инфраструктуры, рассматриваемых в качестве аналогов объектам оценки, Оценщик не выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке отсутствовали объявления по продаже линейных объектов инфраструктуры. На основании вышесказанного для оценки рыночной стоимости нежилых сооружений не будет использован сравнительный подход.

Вывод:

С учетом имеющейся информации по объектам оценки, предоставленной Заказчиком и результатов анализа рынка, стоимость объектов оценки в рамках данного отчета определялась с использованием затратного подхода.

11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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:

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

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

S_1 – величина затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки, руб.

НИ – величина накопленного износа, %.

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 индексации».

Определение величины затрат на воспроизводство объектов оценки с использованием метода индексации.

Метод индексации с помощью ценовых индексов затратного типа метод реализуется с помощью формулы:

$$V_0 = V_{\text{base}} \times I,$$

где:

V_0 - затраты на воспроизводство оцениваемого объекта, руб.;

V_{base} - затраты на воспроизводство оцениваемого объекта в базовом периоде (на определенный момент времени, отличный от даты оценки), руб.;

I - индекс изменения цен.

В качестве базовой стоимости для расчета Оценщиком использовалась сумма, указанная в Договоре на выполнение проектных и строительно-монтажных работ (СМР) №158 от 20.10.2008 года

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) в данном разделе был выполнен с применением данных об инфляции в стране производителя⁴. Индекс для перехода на дату оценки рассчитан на с помощью интернет ресурса – Калькулятор инфляции⁵.

Алгоритм работы заключается в воде первичных данных (наименования, балансовые стоимости, даты постановки на баланс), расчете индекса изменения цен и определение стоимости воспроизводства (замещения) на дату оценки.

Расчет стоимости воспроизводства (замещения) представлен в таблице ниже.

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.

⁴ <https://www.qks.ru/> «Индексы потребительских цен на непродовольственные товары по Российской Федерации в 1991 – 2021 годах»

⁵ <https://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5-%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B>

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 неустраняемыми. 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 неустраняемым. 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».

Метод хронологического возраста

Данный метод реализуется по формуле:

$$k_{ph} = \frac{t_{ch}}{t_n},$$

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 документов⁶, данных производителей оборудования, анализа среднего максимального возраста выбытия (или модернизации)

⁶ Постановление Правительства РФ от 01 января 2002 года №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» (в действующей редакции), Постановление СМ СССР от 22 октября 1990 года №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»

подобных активов, а также отраслевыми специалистами, владеющими информацией о фактических сроках службы основных средств.

Табл. 2.Сроки экономической жизни оцениваемого имущества

Код подгруппы	Категория	Тип имущества	Группа ОС	Подгруппа ОС	Расшифровка	СЭЖ, лет	Нижняя граница износа	Верхняя граница износа
1-3-04-00	ОН	линейные объекты	Вик	—	системы водопровода, канализации, прочие трубопроводы	25,00	5%	70%
1-4-09-00	ОН	сооружения	резервуары	—	резервуары, бассейны	40,00	5%	70%

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 объектов оценки.

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 внешнее устаревание.

Оценщиком не были обнаружены признаки функционального износа у объектов оценки.

Табл. 3 Расчет стоимости воспроизводства (замещения) методом индексации

Наименование	Стоимость воспроизводства в базовом периоде, руб.	База затрат на воспроизводство	Индекс пересчёта	Стоимость воспроизводства на дату оценки, (индексация)	Срок экономической жизни, лет	Хронологический возраст, лет	Физический износ, % (расчетный)	Рыночная стоимость, руб.
сооружение, кадастровый номер 50:08:0000000:158382, объект нежилого назначения (газопровод среднего давления), протяженность – 5357 м.	17 465 313,16	Декабрь 2011	149,01%	43 490 376,30	25	14	56,00%	19 135 765,57
сооружение, кадастровый номер 50:08:0050350:516, объект нежилого назначения (распределительный газопровод среднего давления), протяженность – 96 м.								
сооружение, кадастровый номер 50:08:0000000:148303, объект нежилого назначения (газопровод высокого давления с МРП-1000), протяженность – 44 м								

Далее рыночная стоимость объекта оценки с разбивкой по каждому объекту входящего в состав Объекта оценки определена пропорционально доле объектов недвижимости, исходя из кадастровой стоимости⁷.

Таким образом, по состоянию на 03 февраля 2025 года, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Московская область, Истринский район, с/п Ивановский, д. Петровское	
сооружение, кадастровый номер 50:08:0000000:158382, объект нежилого назначения (газопровод среднего давления), протяженность – 5357 м	18 787 664,93
сооружение, кадастровый номер 50:08:0050350:516, объект нежилого назначения (распределительный газопровод среднего давления), протяженность – 96 м	192 387,23
сооружение, кадастровый номер 50:08:0000000:148303, объект нежилого назначения (газопровод высокого давления с МРП-1000), протяженность – 44 м	155 713,42
ИТОГО	19 135 765,57

⁷ Данные о кадастровой стоимости получены в открытых источниках на сайте <https://rosreestr.gov.ru/>

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик Объектов оценки является сопоставление и согласование расчетных величин рыночной стоимости Объектов оценки, полученных при помощи использованных в Отчете подходов. Целью согласования результатов является определение итоговой величины рыночной стоимости через взвешивание преимуществ и недостатков применяемых подходов.

В рамках данного Отчета была рассмотрена возможность использования трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Оценщик обоснованно отказался от применения доходного и затратного подходов. Для расчета величины рыночной стоимости Объектов оценки в Отчете применен сравнительный подход.

Стандарты оценки предписывают формировать окончательное суждение о стоимости (результат согласования) путём расчёта взвешенного значения оценок, полученных при использовании различных подходов.

Степень адекватности полученных моделей различна и обусловлена широким кругом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информативность сторон рыночных сделок, неэффективное управление и т.д. Все это не позволяет в качестве конечной стоимости использовать результат, полученный тем или иным подходом.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- Действенность подхода и использованного метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- Способность подхода и использованного метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

С целью получения оценки более близкой к реальности необходимо воспользоваться соотношением, учитывающим результаты трех моделей и дающим средневзвешенную оценку. Каждому из подходов присваивался вес, и, путем перемножения веса на соответствующую величину рыночной стоимости, определялась итоговая величина рыночной стоимости за Объект оценки.

При определении рыночной стоимости Объектов оценки использовался только один подход - затратный. Согласование не проводится.

Результаты расчета		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход	Вес (при согласовании)	Значение, руб.
Затратный подход	100%	19 135 765,57
Сравнительный подход	Не применялся	-
Доходный подход	Не применялся	-
Согласованное значение стоимости, руб.		19 135 765,57

13. 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);
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (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 недвижимого имущества (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014 г.
 - ✓ Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в последней редакции).

Оценка проведена по состоянию на 03 февраля 2025 года.

Оценка проведена с целью определения рыночной стоимости имущества. Результаты оценки могут быть использованы при проведении торгов в рамках процедуры банкротства Заказчика.

В работе над оценкой принимали участие следующие специалисты:

Цветкова О.А. – анализ публичной информации о текущем состоянии рынка имущества аналогичного оцениваемому; обоснование концепции оценки и выбора использованных подходов; проведение расчетов в рамках выбранных подходов; согласование расчетных параметров; разработка алгоритма расчетов, организация обработки рыночных данных; подготовка разделов Отчета и расчетных таблиц.

ООО «Институт независимой оценки»

На основании проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик ООО «Институт независимой оценки» пришел к следующему заключению.

По состоянию на 03 февраля 2025 года, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость недвижимого имущества, составляет:


Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Московская область, Истринский район, с/п Ивановский, д. Петровское	
сооружение, кадастровый номер 50:08:0000000:158382, объект нежилого назначения (газопровод среднего давления), протяженность – 5357 м	18 787 664,93
сооружение, кадастровый номер 50:08:0050350:516, объект нежилого назначения (распределительный газопровод среднего давления), протяженность – 96 м	192 387,23
сооружение, кадастровый номер 50:08:0000000:148303, объект нежилого назначения (газопровод высокого давления с МРП-1000), протяженность – 44 м	155 713,42
ИТОГО	19 135 765,57

Оценщик

 Цветкова Ольга Анатольевна

Генеральный директор
ООО «Институт независимой оценки»



 Либровская Ольга Викторовна

14. 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.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей на дату оценки редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (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 недвижимого имущества (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014 г.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в последней редакции).

• Техническая, справочная и специальная литература

- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости – С-Пб.: Издательство «Маросейка», 2009.
- Кузнецов Д.Д. Экономика недвижимости. Примеры и задачи. СПб.: Издательство СПбГТУ, 2001.
- Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости», СПб.: Изд-во «МСК», 2007 г.
- Тарасевич Е.И.. Методы оценки недвижимости.- С-Пб, 1998.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
- Данные из сети Internet

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Инвентаризационная опись основных средств №1 от 18.08.2023 года;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2025-16754132 от 22.01.2025 года;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2025-16760509 от 23.01.2025 года;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2025-16746008 от 23.01.2025 года;
- Договор на выполнение проектных и строительно-монтажных работ (СМР) №158 от 20.10.2008 года.

Унифицированная форма № ИНВ-1
 Утверждена постановлением Госкомстата
 России от 18.08.98 № 88

Общество с ограниченной ответственностью «ЛЮКС-ПРОЕКТ» (ИНН 7722606876, ОГРН 5077746436906) <small>(организация)</small>	Форма по ОКУД	Код	0317001
		по ОКПО	80701314
Основание для проведения инвентаризации: _____	Приказ <small>(инициальное заглавное)</small>	Вид деятельности	70.22
		номер	1
	Дата начала инвентаризации	22.05.2023	
	Дата окончания инвентаризации	22.08.2023	
		Вид операции	

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств	Номер документа	Дата составления
	1	18.08.2023

Основные средства находящиеся _____
в собственности
(в собственности организации, на ответственном хранении, а т.ч. арендованные)

Местонахождение _____
 123242, г. Москва, ул. Большая Грузинская, д.20, эт/подвал/пом IV ком. 1 офис 62

Арендодатель * _____

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

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

_____	_____	_____
<small>(должность)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(расшифровка подписи)</small>
_____	_____	_____
<small>(должность)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(расшифровка подписи)</small>

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость (кадастровая), руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	Сооружение (газоснабжение) протяженностью 44 м., кадастровый номер 50:08:0000000:148303, по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Ивановский, д. Петровское	-	-	-	-	-	-	-	1	96 034,50	-	-
2	Сооружение (газоснабжение) протяженностью 5357 м., кадастровый номер 50:08:0000000:158382, по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Ивановский, д. Петровское	-	-	-	-	-	-	-	1	211 566,35	-	-
3	Сооружение (распределительный газопровод среднего давления) протяженностью 96 м., кадастровый номер 50:08:0050350:516, по адресу: Московская область, Истринский район, сельское поселение Ивановское, д. Петровское.	-	-	-	-	-	-	-	1	177 979,00	-	-
Итого									3	485 579,85	-	-

Итого по странице:

- а) количество порядковых номеров три (прописью)
- б) общее количество единиц фактически три (прописью)
- в) на сумму фактически четыреста восемьдесят пять тысяч пятьсот семьдесят девять рублей 85 копеек (прописью)

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров три (прописью)
- б) общее количество единиц фактически три (прописью)
- в) на сумму фактически четыреста восемьдесят пять тысяч пятьсот семьдесят девять рублей 85 копеек (прописью)

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

Председатель комиссии Конкурсный управляющий  Боравченков А.А.
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии:

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

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


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

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

« _____ » _____ г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил Конкурсный управляющий  Боравченков А.А.
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)
« 18 » августа 2023 г.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.01.2025, поступившего на рассмотрение 21.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.01.2025г. № КУВН-001/2025-16754132			
Кадастровый номер:	50:08:0000000:158382		
Номер кадастрового квартала:	50:08:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.06.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 049:021-21343/2; Условный номер 50-50-08/099/2011-140		
Местоположение:	Московская область, Истринский район, с/п Ивановский, д.Петровское		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	5357	в метрах
Назначение:	газоснабжение		
Наименование:	Газопровод среднего давления		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	0, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	22007721.7		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Боравченко Алексей Александрович		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ДОКУМЕНТАЛЬНОСТИ
полное наименование должности
ОМЕЛЬЧАК ИРИНА СЕРГЕЕВНА
22.01.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC518A023B64597F1E2379BFB50
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.01.2025г. № КУВН-001/2025-16754132			
Кадастровый номер:	50:08:0000000:158382		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Люкс-Проект", ИНН: 7722606876, ОГРН: 5077746436906
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-08/134/2011-032 06.12.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		15.01.2018 11:35:26
	номер государственной регистрации:		50:08:0000000:158382-50/011/2018-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Выписка из ФССП по п/и 51624/17/77011-ИП от 11.08.2017, № 3510244606, выдан 10.01.2018, судебный пристав-исполнитель Кузнецов Т.И.
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ДОКУМЕНТАЛЬНОСТИ
полное наименование должности
ОМЕЛЬЧАК ИРИНА СЕРГЕЕВНА
22.01.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC518A023B64597F1E2379BFB50
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

Сооружение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 3	
22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-16754132	
Кадастровый номер: 50:08:0000000:158382	
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:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 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

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ДОКУМЕНТОБОРОТУ
полное наименование должности
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ЗВЕЗДА, Д. 29
ОМЕДЧАК ИРИНА СЕРГЕЕВНА
22.01.2025 11:18

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009160DC181A023B64897F1E25798BE7B30
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

проверено 2 лист
Ведущий специалист по документообороту
ОМЕДЧАК ИРИНА СЕРГЕЕВНА
22.01.2025

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.01.2025, поступившего на рассмотрение 21.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-16760509			
Кадастровый номер:		50:08:0050350:516	
Номер кадастрового квартала:		50:08:0050350	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.11.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, Истринский район, сельское поселение Ивановское, д. Петровское	
Основная характеристика (для сооружения):		тип	значение
		протяженность	96
		единица измерения в метрах	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Распределительный газопровод среднего давления	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2014	
Кадастровая стоимость, руб.:		225360.87	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:08:0050350:239	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Боравченко Алексей Александрович	

23.01.2025 16:34

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
полное наименование должности
САКТИ - ПЕТЕРБУРГ УЛ. ЗВЕЗДНАЯ ДУ К4
КОТЛЯР АЛИНА МАРКОВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009106DC181A023B64397E1E2379BEF850
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-16760509			
Кадастровый номер:		50:08:0050350:516	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Люкс-Проект", ИНН: 7722606876, ОГРН: 5077746436906
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:08:0050350:516-50/011/2018-1 29.03.2018 20:12:13
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	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	

23.01.2025 16:34

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
полное наименование должности
САКТИ - ПЕТЕРБУРГ УЛ. ЗВЕЗДНАЯ ДУ К4
КОТЛЯР АЛИНА МАРКОВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009106DC181A023B64397E1E2379BEF850
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

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

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-16760509			
Кадастровый номер:		50:08.0050350:516	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
 СЕКТОР № ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ
 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ЗВЕЗДНАЯ ДВ. 4Ф
 КОТЛЯР Алина Марковна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 000100000100238649991102370810050
 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

23. 01. 2025 16:34

3 лист 2
 Ведущий специалист по документообороту
 Ф.И.О. Котляр Алина Марковна
 23.01.2025 г.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.01.2025, поступившего на рассмотрение 21.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-16746008			
Кадастровый номер:		50:08:0000000:148303	
Номер кадастрового квартала:	50:08:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.04.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 049-021-21343/1; Условный номер 50-50-08/099/2011-144		
Местоположение:	Московская область, Истринский район, с/п Ивановский, д.Петровское		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	44	в метрах
Назначение:	Газоснабжение		
Наименование:	Газопровод высокого давления с МРП-1000		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	0, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	182401.46		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Боравченков Алексей Александрович		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ИЮ
ДОКУМЕНТООБОРОТ
полное наименование должности
ОМЕЛЬЧАК ИРИНА СЕРГЕЕВНА
24.01.2025 12:29/10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2379BE7B30
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-16746008			
Кадастровый номер:		50:08:0000000:148303	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Люкс-Проект", ИНН: 7722606876, ОГРН: 5077746436906
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-08/134/2011-031 06.12.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		15.01.2018 11:29:32
	номер государственной регистрации:		50:08:0000000:148303-50/011/2018-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Выписка из ФССП по п/н 51624/17/77011-ИП от 11.08.2017, № 3510244606, выдан 01.01.2018, судебный пристав-исполнитель Кузнецов Т.И.
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ИЮ
ДОКУМЕНТООБОРОТ
полное наименование должности
ОМЕЛЬЧАК ИРИНА СЕРГЕЕВНА
24.01.2025 12:29/10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2379BE7B30
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
инициалы, фамилия

Сооружение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 3	
23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-16746008	
Кадастровый номер:	50:08:0000000:148303
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:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об итъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правоприязания 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



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО
ДОКУМЕНТОБОРОТУ
полное наименование должности

ОМЕЛЬЧАК ИРИНА СЕРГЕЕВНА
24.01.2025 12:29

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сertifikaat: 009F0BDC181A023B64997F1E2579BEFB50
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 21.10.2025

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

промуеровано 2 лист 3

Ведущий специалист по документоборуду

Омельчак Ирина Сергеевна

подпись: 

24.01.2025 г.



ДОГОВОР № 158
на выполнение проектных и строительно-монтажных работ (СМР)

г. Домодедово

20 Октября 2008 г.

ООО "Люкс-Проект", именуемый в дальнейшем "ЗАКАЗЧИК", в лице _____, действующего на основании Устава и ЗАО "ГАЗСТРОЙ", именуемое в дальнейшем "ПОДРЯДЧИК", в лице генерального директора Крымского Д.Б., действующего на основании Устава, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ПОДРЯДЧИК обязуется произвести работы по газоснабжению объекта:

Проектирование и строительство газопровода в/д и ср/д к ж/д ООО "Люкс - Проект", Истринский район, Московская область.

Подземный газопровод с земляными работами: в/д д-160мм -40м; МРП-7000 -1шт с молниезащитой, ограждением, благоустройством; ср/д д-160мм -240м, д-110мм -5090м Лобщ.=5370м; предусмотренных настоящим договором, а ЗАКАЗЧИК обязуется принять их и своевременно оплатить.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности ПОДРЯДЧИКА

2.1.1. В соответствии с техническими условиями, техническим заданием ЗАКАЗЧИКА, проектно-сметной документацией выполнить предусмотренные настоящим договором работы, указанные в пункте 1.1, в срок:

2.1.2. Обеспечить надлежащее качество проектных и строительно-монтажных работ в соответствии с действующими нормами СНиП и Правилами.

2.1.3. Выполнить работы по представленным документам, обеспечить материалами и оборудованием согласно расчету стоимости работ, предлагаемому к договору и согласованному с ЗАКАЗЧИКОМ.

2.1.4. Передать ЗАКАЗЧИКУ исполнительно-техническую документацию для предъявления комиссии по приемке газопровода в эксплуатацию (после полной оплаты ЗАКАЗЧИКОМ выполненных работ).

2.2. Обязанности ЗАКАЗЧИКА:

2.2.1. Передать ПОДРЯДЧИКУ для выполнения проектных работ:

- техническое задание на проектирование;
- технические условия на газификацию;
- акт выбора земельного участка под строительство газопровода и Постановление (Распоряжение) Главы Администрации района о согласовании места размещения газопровода;
- топографическую съемку в масштабе М 1:500, согласованную с ОГА;
- теплотехнический расчет газифицируемых зданий;
- определиться в ГУП МО "МОСОБЛГАЗ" с правом собственности на проектируемый газопровод.

2.2.2. Оформить Разрешение на строительство газопровода.

2.2.3. Зарегистрировать извещение о начале строительства в отделе Госстройнадзора.

2.2.4. Передать ПОДРЯДЧИКУ согласованную и зарегистрированную в соответствующих муниципальных и государственных органах, а при необходимости и в других организациях, проектно-сметную документацию в 2-х экземплярах для выполнения строительно-монтажных работ.

2.2.5. Подготовить согласно проектной документации трассу газопровода к началу строительно-монтажных работ:

- освободить ее на ширину полосы, указанной ПОДРЯДЧИКОМ, от имеющихся препятствий (нагромождений, деревьев, строительных материалов и т.д.);
- произвести разбивку (обозначить кольшками направление) трассы с обозначением смежных коммуникаций;
- произвести шурфовку мест существующих коммуникаций;
- при необходимости выполнить вскрытие и восстановление дорожного покрытия, зеленых насаждений.

В случае выполнения земляных работ самим ЗАКАЗЧИКОМ, полностью подготовить траншею для прокладки газопровода при наличии ордера на производство работ, выданных отделом Главного архитектора Администрации района. Правильность выполнения работ согласовать с технадзором.

О выполнении ЗАКАЗЧИКОМ предусмотренных настоящим пунктом подготовительных работ составляется двусторонний акт.

2.2.6. При несвоевременности выполнения ЗАКАЗЧИКОМ перечисленных работ в п.2.2.1., п.2.2.2., п.2.2.3., п.2.2.4. и п.2.2.5. продлевается срок выполнения договора ПОДРЯДЧИКОМ.

2.2.7. Передать ПОДРЯДЧИКУ:

- приказ и протокол аттестации на лицо, осуществляющий технический надзор за строительством;
- контрольно-исполнительную съемку (в электронном виде) построенного газопровода, выполненную специализированной организацией.

ЗАКАЗЧИК _____

ПОДРЯДЧИК _____

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость работ, поручаемых ПОДРЯДЧИКУ по настоящему договору определяется на основании расчета стоимости работ, согласованного с ЗАКАЗЧИКОМ, составленного в ценах 1984 г. с коэффициентом пересчета и прочих лимитированных затрат, не входящих в СМР. Коэффициент пересчета определяется Г У "Мособлгосэкспертиза" ежемесячно.

3.2. Стоимость работ, поручаемых ПОДРЯДЧИКУ, составляет **17 465 313,16** руб., с коэффициентом удорожания - Сентября 2008 г., в т.ч. НДС – 2 664 200,31 руб., проектирование - 1 398 090,23 руб., строительно-монтажные работы – 16 067 222,93 руб.

3.3. Экспертизы рабочего проекта: Главгосэкспертиза, ОВОС, Охрана окружающей среды, проект МЧС, ПОС, не предусмотренные ценой настоящего договора, выполняет ЗАКАЗЧИК самостоятельно, при необходимости.

3.4. ЗАКАЗЧИК берет на себя решение вопросов, возникающих при согласовании рабочего проекта с владельцами земель, по которым проходит трасса газопровода.

3.5. Согласование проектной документации с заинтересованными организациями оплачивается ЗАКАЗЧИКОМ по отдельным счетам, представленным ПОДРЯДЧИКОМ, или выполняет самостоятельно.

3.6. В договор не входит выполнение и оплата услуг:

- регистрация проекта, технадзор за ведением СМР, проверка изоляции на металлическом газопроводе, осуществление пооперационных приемок, приемка и проверка кабеля-спутника на полиэтиленовом газопроводе, приемка и проверка исполнительно-технической документации, проверка потенциалов на металлическом газопроводе, ревизия газового оборудования МРП, врезка газопровода в существующий газопровод и пуск газа и других услуг, выполняемых филиалами ГУП "Мособлгаз";

- регистрация исполнительно-технической документации в отделе архитектора Администрации района;

- выполнение контрольной исполнительной съемки;

- раскопка котлована под врезку в действующий газопровод.

3.7. В течение 10 дней с даты заключения настоящего Договора, ЗАКАЗЧИК перечисляет ПОДРЯДЧИКУ аванс в размере 50% от стоимости работ по договору.

Внесенный ЗАКАЗЧИКОМ аванс при окончательном расчете не индексируется. В случае не поступления аванса в указанный срок, ПОДРЯДЧИК имеет право считать договор аннулированным.

3.8. При возникновении у ПОДРЯДЧИКА необходимости, по вине или просьбе ЗАКАЗЧИКА, производства дополнительных работ, непредусмотренных настоящим Договором, ЗАКАЗЧИК оплачивает их отдельно, по расчетам, представленным ПОДРЯДЧИКОМ.

3.9. Начальная цена Договора к моменту окончательных расчетов корректируется в связи с изменением индекса удорожания СМР текущего месяца и фактически выполненными объемами работ.

3.10. При расторжении договора по инициативе ЗАКАЗЧИКА до начала проектных работ, ПОДРЯДЧИК возвращает аванс по письменному заявлению ЗАКАЗЧИКА с удержанием 1% от стоимости оплаченного аванса.

3.11. ПОДРЯДЧИК засчитывает аванс ЗАКАЗЧИКА при окончательном расчете по формам КС-2 и КС-3, составленным на основании данных производителя работ (начальника участка), по фактическим объемам работ и ценам, сложившимся на день окончания монтажа.

3.12. После предъявления Заказчиком Подрядчиком актов выполненных работ по форме КС-2 и КС-3, Заказчик в течение 3 рабочих дней выполняет проверку, оформление актов или дает мотивированный ответ в отказе от оформления.

3.13. Заказчик производит оплату по окончательному расчету в течение 5 банковских дней после подписания актов выполненных работ по форме КС-2 и КС-3.

3.14. ПОДРЯДЧИК передает ЗАКАЗЧИКУ исполнительную документацию после окончательного расчета по форме КС-2 и КС-3.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Меры ответственности сторон, не предусмотренные настоящим договором, применяются в соответствии с действующим законодательством.

4.2. ЗАКАЗЧИК несет ответственность за сохранность коммуникаций, не указанных в проекте или геодезической съемке.

4.3. В случае просрочки ЗАКАЗЧИКОМ исполнения обязательств по оплате работ по настоящему договору (п. 3.12 и п. 3.13 договора), Подрядчик вправе взыскать с ЗАКАЗЧИКА проценты за пользование чужими денежными средствами согласно ст. 395 ГК РФ на разницу стоимости выполненных работ и оплаченного аванса.

4.4. Обязанность по уплате процентов возникает со дня письменного предъявления соответствующего требования Подрядчиком.

4.5. Форс-мажорные обстоятельства:

- стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений, военных действий, забастовки, правительственных постановлений или распоряжения государственных органов и других обстоятельств непреодолимой силы, непосредственно повлиявших на исполнение настоящего договора;

ЗАКАЗЧИК _____

ПОДРЯДЧИК _____

- сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в 30-ти дневный срок информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменном виде;
- сроки выполнения обязательств по настоящему договору отодвигаются соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- 5.1. Сдача газопровода в эксплуатацию производится при наличии потребителя газа.
- 5.2. Строительство газопровода из полиэтиленовых труб производится при температуре не ниже -5 градусов Цельсия.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, оба экземпляра имеют равную правовую силу.

7. АДРЕСА И РАСЧЕТНЫЕ СЧЕТА СТОРОН

- 7.1. ЗАКАЗЧИК - ООО "Люкс-Проект",
Юридический адрес: _____
Почтовый адрес: _____
Расчетные счета: _____

7.2. ПОДРЯДЧИК - ЗАО "ГАЗСТРОЙ", 142000, Московская область, г. Домодедово, ул.Станционная, д.16, КПП 500901001, ИНН 5009008540, р/с 40702810401100141471 Банк "Возрождение" (ОАО) г. Москва в Домодедовском филиале, к/с 30101810900000000181, БИК 044525181

ЗАКАЗЧИК:

ООО "Люкс-Проект"

М.П.



ПОДРЯДЧИК:

Генеральный директор ЗАО "ГАЗСТРОЙ"

Крымский Д.Б.

М.П.



РАСЧЕТ СТОИМОСТИ РАБОТ
 согласованной с Заказчиком
 на работы, выполняемые ЗАО "ГАЗСТРОЙ"

Объект: Проектирование и строительство газопровода в/д и ср/д к ж/д ООО "Люкс - Проект"

Заказчик: ООО "Люкс-Проект"
 Договор № 158 от 20.10.2008 г.
 Коэффициент пересчета: 9.08

1. Полиэтиленовый подземный газопровод в/д д-160мм-40м с зем.р-ми	195 948,69
2. Установка задвижки д-160мм АVK в подземном исполнении - 1шт	75 336,85
3. МРП /монтаж/	22 894,48
4. МРП -7000/стоимость/	275 847,45
5. Молниезащита МРП /монтажные работы/	7 752,04
6. Молниезащита МРП /строительные работы/	7 305,88
7. Ограждение МРП с задвижками /фундамент/- 4мх8м	7 825,65
8. Ограждение МРП с задвижками 4мх8м	48 557,84
9. Благоуст-во площадки под МРП с задвижками /5мх9м/	50 864,21
10. Установка задвижки д-160мм АVK в подземном исполнении - 1шт	75 336,85
11. Полиэтиленовый подземный газопровод ср/д д-160мм-240м с зем.р-ми	686 745,45
12. Полиэтиленовый подземный газопровод н/д д-110мм-5090м с зем.работами	12 162 722,69
13. Проектные работы	1 183 974,77
	ВСЕГО: 14 801 112,85
	НДС: 18,00 % 2 664 200,31
	ВСЕГО: 17 465 313,16

Примечание: В связи с изменением повышающего коэффициента, договорная цена может быть изменена. Расчет будет производиться по фактически выполненным объемам работ.

Подрядчик:

Генеральный директор ЗАО "ГАЗСТРОЙ"

Крымский Д.Б.

М.П.

Составила:

Губанова Е.И.

Заказчик:

ООО "Люкс-Проект"

М.П.





Исполнитель: ЗАО "ГАЗСТРОЙ"
 Заказчик: ООО "Люкс-Проект"
 Объект: Проектирование и строительство газопровода в/д и ср/д к ж/д ООО "Люкс - Проект"

Договор № 158 от 20.10.2008 г.

Расчет стоимости работ в текущих ценах по коэффициенту

Сентябрь 2008

№№ п/п	Наименование работ	Обосно- вание	Ед. изм.	Стоимость работ			
				кол-во	цена 1984	мес. коэф. 09 08	стои- мость
1	2	3	4	5	6	7	8

Полиэтиленовый подземный газопровод в/д д-160мм-40м с зем.р-ми

1	Монтаж подземного газ-да д-160мм ПЭ100 SDR11 с земляными работами	У14-5п(т)	км	40,000	12,17	166,96	81 276,13
2	Контроль качества стыков в/д /п.24.40/	Пр-т тех.часть	м	40,000	0,56	166,96	3 739,90
3	Контрольный пункт /п.24.40/	24-399	шт	1,000	25,20	166,96	4 207,39
4	Опознавательные столбики /п.24.40/	27-214	шт	1,000	7,91	166,96	1 320,65
5	Укладка сигнального провода ц=12.5+5.89x87%=17.62:1.186=14.86 /п.24.40/	8-141-1	100м	0,450	14,86	166,96	1 116,46
5	Стоимость сигнального провода ц=83.2:1.186=70.15 /п.24.40/	С152-254	1000м	0,045	70,15	166,96	527,05
7	Разница в стоимости песка и песчанного грунта /п.21.1/	ЦММ п.4-20, 4-22	м3	9,600	4,66	126,23	5 647,03
3	Цокольный ввод д-160мм	24-305, з/пл, прим.	шт	1,000	11,04	166,96	1 843,24
2	Цокольный ввод	24-301	шт	1,000	30 136,44	1,00	30 136,44
				ИТОГО:			129 814,29

Накладные расходы:	K = 1,186	153 959,75
Плановые накопления:	K = 1,080	166 276,53
Временные здания и сооружения:	K = 1,013	
Зимнее удорожание:	K = 1,021	
ИТОГО ОСНОВНЫХ:		171 975,33

Прочие лимитированные затраты:	K = 13,940	23 973,36
ИТОГО С ПРОЧИМИ:		195 948,69

Установка задвижки д-160мм AVK в подземном исполнении - 1шт

10	Разработка грунта экскаватором с погрузкой на автосамосвалы /п.2.1/	1-65	1000м3	0,002	143,00	147,99	42,33
11	Добор грунта вручную ц.:74.5x1.2=89.4 /п.2.3/	1-960 К=1.2 п.3.67	100м3	0,002	89,40	365,50	65,35
12	Обратная засыпка вручную /п.2.3/	1-968	100м3	0,015	46,00	365,50	252,20
13	Уплотнение грунта пневмотрамбовками /п.2.11/	1-1185	100м3	0,015	11,60	329,97	57,41
14	Подстилающий слой гравийный	11-5	м3	0,270	12,80	111,85	386,55
15	Засыпка песком	23-1 ЦСЦ т.1	м3	1,000	9,46	111,02	1 050,25
16	Монтаж ковера (п.21.6)	9-118	т	0,015	58,20	123,17	107,53
17	Стоимость ковера	цена	шт	1,000	2 660,00	1,00	2 660,00
18	Установка задвижки д-160мм	22-385	шт	1,000	4,22	180,70	762,55
19	Стоимость задвижки AVK д-160мм	цена	шт	1,000	42 737,73	1,00	42 737,73
20	Устройство фундаментов ж/бетонных (под задвижку)	7-5	шт	1,000	3,20	98,49	315,17
21	Фундаменты ж/бетонные сборные	цена	шт	1,000	992,43	1,00	992,43
22	Устройство фундаментов ж/бетонных (под ковер)	7-1	шт	1,000	1,52	98,49	149,70
23	Фундаменты ж/бетонные сборные	цена	шт	1,000	330,81	1,00	330,81
				ИТОГО:			49 910,01

Накладные расходы:	K = 1,186	59 193,27
Плановые накопления:	K = 1,080	63 928,73

Временные здания и сооружения:	К = 1,013	
Зимнее удорожание:	К = 1,021	
ИТОГО ОСНОВНЫХ:		66 119,76
Прочие лимитированные затраты:	К = 13,940	9 217,09
ИТОГО С ПРОЧИМИ:		75 336,85

МРП /монтаж/

24	Монтаж МРП	19-40	шт	1,000	25,50	98,44	2 510,22
25	Монтаж манометра У-образного	11-95	шт	1,000	5,56	98,44	547,33
26	Стоимость У-образного манометра	Пр17-04п2-0014	шт	1,000	10,30	98,44	1 013,93
27	Подстилающий слой из песка под бетон. фундамент	11-3	м3	1,050	10,40	111,02	1 212,34
28	Подстилающий слой из щебня под бетон. фундамента	11-6	м3	1,050	16,00	131,56	2 210,21
29	Монтаж плиты под МРП	27-96	м3	1,050	74,20	98,49	7 673,36
	ИТОГО:						15 167,39

Накладные расходы:	К = 1,186	17 988,52
Плановые накопления:	К = 1,080	19 427,61
Временные здания и сооружения:	К = 1,013	
Зимнее удорожание:	К = 1,021	
ИТОГО ОСНОВНЫХ:		20 093,45
Прочие лимитированные затраты:	К = 13,940	2 801,03
ИТОГО С ПРОЧИМИ:		22 894,48

МРП -7000/стоимость/

30	Стоимость МРП 7000	цена завода	шт	1,000	262 711,86	1,00	262 711,86
	ИТОГО:						262 711,86
	Прочие лимитированные затраты:				К = 5,000		13 135,59
	ИТОГО С ПРОЧИМИ:						275 847,45

Молниезащита МРП /монтажные работы/

31	Монтаж шин заземления из полосовой стали п.64.2+13.4x0.87=75.86 /п.19.3/	8-472-7	100м	0,300	75,86	131,56	2 994,04
32	Забивка в грунт П группы электродов из угловой стали п.=26.6+4.6x0.87=30.60	8-471-2	10шт	0,600	30,60	131,56	2 415,44
33	Монтаж заземления из круглой стали д-8мм п.=56.1+14.9x0.87=69.06	8-472-8	100м	0,075	69,06	131,56	681,42
	ИТОГО:						6 090,90

Плановые накопления:	К = 1,080	6 578,17
Временные здания и сооружения:	К = 1,013	
Зимнее удорожание:	К = 1,021	
ИТОГО ОСНОВНЫХ:		6 803,62
Прочие лимитированные затраты:	К = 13,940	948,42
ИТОГО С ПРОЧИМИ:		7 752,04

Молниезащита МРП /строительные работы/

34	Разработка и обратная засыпка траншей вручную /п.2.3/	1-960,1-968	100м3	0,010	120,50	365,50	440,43
35	Копание ям для стоек и столбов глубиной до 2м	1-964 прим.	100м3	0,005	139,00	365,50	254,02
36	Установка столбчатого фундамента из бетона М-150 /п.3.1/	6-2 М.О.	м3	0,470	27,40	125,56	1 616,96
37	Установка молниеприемника п.=/2.33+/0.75+0.1/x14м=14.23 /п.5.1/	34-283,284 /з/пл/	опора	1,000	14,23	101,73	1 447,62
38	Стоимость труб д-89мм	С113-155	м	3,000	1,45	101,73	442,53

0	Стоимость труб д-57мм	C113-139	м	3,000	0,82	101,73	250,26
0	Стоимость труб д-25-32мм	C113-131	м	6,000	0,36	101,73	219,74
-1	Стоимость труб д-20мм	C113-129	м	3,000	0,20	101,73	61,04
2	Окраска молниеприемника /п.16.9/	E15-614	100м2	0,014	60,50	126,90	107,48
ИТОГО:							4 840,08

Накладные расходы:	K = 1,186	5 740,33
Плановые накопления:	K = 1,080	6 199,56
Временные здания и сооружения:	K = 1,013	
Зимнее удорожание:	K = 1,021	
ИТОГО ОСНОВНЫХ:		6 412,04

Прочие лимитированные затраты:	K = 13,940	893,84
ИТОГО С ПРОЧИМИ:		7 305,88

Ограждение МРП с задвижками /фундамент/- 4мх8м

3	Копание ям вручную для столбов	1-964	м3	3,500	1,39	365,57	1 778,50
4	Устройство подстилающих слоев песчаных	8-10	м3	1,000	10,70	111,02	1 187,91
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками	1-1185	100м3	0,100	11,60	329,97	382,77
6	Устройство фундаментов-столбов бетонных под опоры	6-5	м3	0,300	38,90	125,56	1 465,29
7	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям	1-968	м3	2,200	0,46	365,57	369,96
ИТОГО:							5 184,43

Накладные расходы:	K = 1,186	6 148,73
Плановые накопления:	K = 1,080	6 640,63
Временные здания и сооружения:	K = 1,013	
Зимнее удорожание:	K = 1,021	
ИТОГО ОСНОВНЫХ:		6 868,22

Прочие лимитированные затраты:	K = 13,940	957,43
ИТОГО С ПРОЧИМИ:		7 825,65

Ограждение МРП с задвижками 4мх8м

8	Сборка и сварка секций, калитки из арматурной стали и уголка	9-88 прим	тн	0,223	41,30	180,06	1 658,33
9	Монтаж секции	9-122 прим.	тн	0,272	50,20	180,06	2 458,61
0	Стоимость ограждения, калитки из прокатных и гнутых профилей	C121-1981	тн	0,272	327,00	180,06	16 015,26
1	Окраска ограждения	15-614	100м2	0,204	66,07	180,06	2 426,90
2	Монтаж металлической стойки	9-80	тн	0,151	20,40	180,06	554,66
3	Стоимость металлической стойки	C121-2105 прим	тн	0,151	442,00	180,06	12 017,56
ИТОГО:							35 131,32

Накладные расходы:	K = 1,086	38 152,61
Плановые накопления:	K = 1,080	41 204,82
Временные здания и сооружения:	K = 1,013	
Зимнее удорожание:	K = 1,021	
ИТОГО ОСНОВНЫХ:		42 617,03

Прочие лимитированные затраты:	K = 13,940	5 940,81
ИТОГО С ПРОЧИМИ:		48 557,84

лагоуст-во площадки под МРП с задвижками /5мх9м/

4	Устройство выемки п.=1.59:1.412=1.13	Пр-т т.40-7	м3	18,000	1,13	190,23	3 869,28
5	Устройство щебеночного покрытия толщ.20см с подстилающим слоем из песка п=6.42:1.331=4.82	пр-т т.33-ХІХ т/ч	м2	45,000	4,82	131,56	28 535,36
6	Устройство подстилающего слоя из п/этилен.пленки	8-14	100м2	0,450	10,36	73,08	340,70
7	Стоимость п/этиленовой пленки	цена	м2	45,000	21,15	1,00	951,75

				ИТОГО:			33 697,09
				Накладные расходы:	К = 1,186		39 964,75
				Плановые накопления:	К = 1,080		43 161,93
				Временные здания и сооружения:	К = 1,013		
				Зимнее удорожание:	К = 1,021		
				ИТОГО ОСНОВНЫХ:			44 641,22
				Прочие лимитированные затраты:	К = 13,940		6 222,99
				ИТОГО С ПРОЧИМИ:			50 864,21
Установка задвижки д-160мм AVK в подземном исполнении - 1шт							
58	Разработка грунта экскаватором с погрузкой на автосамосвалы /п.2.1/	1-65	1000м3	0,002	143,00	147,99	42,33
59	Добор грунта вручную п.:74.5x1.2=89.4 /п.2.3/	1-960 К=1.2 п.3.67	100м3	0,002	89,40	365,50	65,35
60	Обратная засыпка вручную /п.2.3/	1-968	100м3	0,015	46,00	365,50	252,20
61	Уплотнение грунта пневмотрамбовками /п.2.11/	1-1185	100м3	0,015	11,60	329,97	57,41
62	Подстилающий слой гравийный	11-5	м3	0,270	12,80	111,85	386,55
63	Засыпка песком	23-1 ЦСЦ т.1	м3	1,000	9,46	111,02	1 050,25
64	Монтаж ковра (п.21.6)	9-118	т	0,015	58,20	123,17	107,53
65	Стоимость ковра	цена	шт	1,000	2 660,00	1,00	2 660,00
66	Установка задвижки д-160мм	22-385	шт	1,000	4,22	180,70	762,55
67	Стоимость задвижки AVK д-160мм	цена	шт	1,000	42 737,73	1,00	42 737,73
68	Устройство фундаментов ж/бетонных (под задвижку)	7-5	шт	1,000	3,20	98,49	315,17
69	Фундаменты ж/бетонные сборные	цена	шт	1,000	992,43	1,00	992,43
70	Устройство фундаментов ж/бетонных (под ковер)	7-1	шт	1,000	1,52	98,49	149,70
71	Фундаменты ж/бетонные сборные	цена	шт	1,000	330,81	1,00	330,81
				ИТОГО:			49 910,01
				Накладные расходы:	К = 1,186		59 193,27
				Плановые накопления:	К = 1,080		63 928,73
				Временные здания и сооружения:	К = 1,013		
				Зимнее удорожание:	К = 1,021		
				ИТОГО ОСНОВНЫХ:			66 119,76
				Прочие лимитированные затраты:	К = 13,940		9 217,09
				ИТОГО С ПРОЧИМИ:			75 336,85
Полиэтиленовый подземный газопровод ср/д д-160мм-240м с зем.р-ми							
72	Монтаж подземного газ-да д-160мм ПЭ80 SDR11 с земляными работами	У14-5п(т)	км	240,000	9,27	166,96	371 452,61
73	Контроль качества стыков в/д /п.24.40/	Пр-т тех.часть	м	240,000	0,28	166,96	11 219,71
74	Контрольный пункт /п.24.40/	24-399	шт	1,000	25,20	166,96	4 207,39
75	Опознавательные столбики /п.24.40/	27-214	шт	1,000	7,91	166,96	1 320,65
76	Укладка сигнального провода ц=12.5+5.89x87%=17.62:1.186=14.86 /п.24.40/	8-141-1	100м	0,245	14,86	166,96	607,85
77	Стоимость сигнального провода ц=83.2:1.186=70.15 /п.24.40/	С152-254	1000м	0,025	70,15	166,96	292,81
78	Разница в стоимости песка и песчаного грунта /п.21.1/	ЦММ п.4-20, 4-22	м3	57,600	4,66	126,23	33 882,15
79	Цокольный ввод д-160мм	24-305, з/пл, прим.	шт	1,000	11,04	166,96	1 843,24
80	Цокольный ввод	24-301	шт	1,000	30 136,44	1,00	30 136,44
				ИТОГО:			454 962,85
				Накладные расходы:	К = 1,186		539 585,94
				Плановые накопления:	К = 1,080		582 752,82
				Временные здания и сооружения:	К = 1,013		
				Зимнее удорожание:	К = 1,021		
				ИТОГО ОСНОВНЫХ:			602 725,51

Прочие лимитированные затраты: К = 13,940 84 019,94
ИТОГО С ПРОЧИМИ: 686 745,45

Полиэтиленовый подземный газопровод н/д д-110мм-5090м с зем.работами

81	Монтаж подземного газ-да д- 110мм ПЭ80 SDR 17.6 с зем.работами ПЭ80 SDR17.6	У14-4п	м	5 090,000	6,12	214,15	6 670 943,82
82	Сигнальный провод	8-399-1	100м	51,750	14,86	214,15	164 682,42
83	Контроль качества стыков н/д	Пр-т тех. часть	м	5 090,000	0,28	214,15	305 206,58
84	Контрольный пункт	24-399	шт	17,000	25,20	214,15	91 741,86
85	Опознавательные столбики	27-214	шт	17,000	7,91	214,15	28 796,75
86	Стоимость сигнального провода ц=83.2:1.186=70.15	С152-253	1000м	5,175	70,15	214,15	77 742,07
87	Разница в стоимости песка и песчанного грунта	ЦММ п.4-20, 4-22	м3	1 221,600	4,66	126,23	718 583,97
ИТОГО:							8 057 697,47

Накладные расходы: К = 1,186 9 556 429,20
 Плановые накопления: К = 1,080 10 320 943,54
 Временные здания и сооружения: К = 1,013
 Зимнее удорожание: К = 1,021
ИТОГО ОСНОВНЫХ: 10 674 673,24

Прочие лимитированные затраты: К = 13,940 1 488 049,45
ИТОГО С ПРОЧИМИ: 12 162 722,69

Проектные работы

88	Проектные работы	расчет	проект	1,000	1 183 974,77	1,00	1 183 974,77
ИТОГО:							1 183 974,77

ИТОГО ПО РАЗДЕЛАМ: 14 801 112,85

НДС (%): 18,00 2 664 200,31

ВСЕГО: 17 465 313,16

Примечание: В связи с изменением повышающего коэффициента, договорная цена может быть изменена. Расчет будет производиться по фактически выполненным объемам работ.

Начальник СДО ЗАО "ГАЗСТРОЙ"

Губанова Е.И.

М.П.

Составила: Губанова Е.И.

ООО "Люкс-Проект"

М.П.



16. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Документы оценщика Цветковой Ольги Анатольевны:

1. Копия Свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.
2. Копия страхового полиса Оценщика.
3. Копия диплома Оценщика.
4. Копия Квалификационного аттестата

Копия страхового полиса ООО «Институт независимой оценки»



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

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 № 922/2684162660
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «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 «23» сентября 2024 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 01.10.2024г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 30.09.2025г.
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 01.10.2024г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -

<p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p>	<p>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.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>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.</p>
<p>11. Условия страховой выплаты:</p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>12. Прочие условия:</p>	<p>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.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p>13. Прилагаемые документы:</p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика;</p> <p>- Правила страхования.</p>

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

Страхователь

А.А. Демидов
М.П. (подпись)

Страховщик

А.А. Демидов
М.П. (обязательство подписи)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040431-1

« 02 » июля 20 24 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 « 02 » июля 20 24 г. № 357

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 27 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 050978

Настоящий диплом выдан:

Цветковой

(фамилия, имя, отчество)

Ольга Александровна

по 04

июля 2008

года

в том, что он(а) с 01

октября 2007

года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Обучающей организации образовательного учреждения высшего профессионального образования "Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации"

по программе "Административное управление в сфере экономики"

по программе "Финансы и кредит" (Сфера стоимости предприятия (бизнеса))

Государственная аттестационная комиссия решением от 23 июня 2008 удостоверяет право (соответствие квалификации) Цветковой

Ольги Александровны

на ведение деятельности в сфере оценки стоимости (кампания)

предприятия (бизнеса)



Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва, 2008

МФР № 11/01/08

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 6749

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 № 922/2684151568**

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 «23» сентября 2024 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 01.10.2024г. по 24 часа 00 минут 30.09.2025г.
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. Предлагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2684151568 от 23.09.2024 - 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, подпись)

