

Общество с ограниченной ответственностью
«Оценка плюс»

ИНН 2302057494
352932, РФ, Краснодарский край,
г. Армавир, ул. Чичерина, д. 158

«Утверждаю»
Директор ООО «Оценка плюс»

Н. В. Припутнева
«26» февраля 2021г.

ОТЧЕТ № 007/2021

**Об определении рыночной стоимости годовой и
ежемесячной арендной платы (аренды) на объекты
газоснабжения Убеженского сельского поселения Успенского
района Краснодарского края**

**Заказчик: Администрация Убеженского сельского поселения
Успенского района**

Исполнитель: ООО «Оценка плюс»

**Адрес Исполнителя (фактический): Россия, Краснодарский край, город
Армавир, ул. Чичерина, 158**

Дата определения стоимости(дата проведения оценки):18 февраля 2021 г

Дата составления отчета:26 февраля 2021 г

г. Армавир
2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

№	Наименование разделов и подразделов отчета	стр.
	<i>Сопроводительное письмо</i>	3
1	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
1.1	<i>Основные выводы и факты</i>	4
1.2	<i>Общая информация</i>	5
1.3	<i>Задание на оценку</i>	5
1.4	<i>Сведения о заказчике</i>	5
1.5	<i>Сведения об Оценщике, выступающем исполнителем по оказанию услуг</i>	6
1.6	<i>Информация о привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах</i>	7
1.7	<i>Принятые допущения и ограничения применения результата оценки</i>	7
2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
3	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	8
4	ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	9
5	ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ	9
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.	10
7	АНАЛИЗ РЫНКА, ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	13
7.1	<i>Краткий обзор макроэкономической ситуации в РФ</i>	13
7.2	<i>Об итогах социально-экономического развития Краснодарского края</i>	18
7.3	<i>Обзор географических, климатических и социально-экономических условий района расположения объекта оценки</i>	24
7.4	<i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i>	26
7.5	<i>Анализ рынка стальных труб и металлопроката по состоянию на дату оценки</i>	28
8	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	32
9	МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	33
9.1	<i>Этапы оценки</i>	33
9.2	<i>Понятие о рыночной стоимости</i>	35
9.3	<i>Характеристика подходов и методов определения стоимости</i>	36
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	37
10.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	37
11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	45
12	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
13	ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ	52
14	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ	54
	<i>Приложение к Отчету № 004/21 от 28.01.2021г.</i>	55
1	<i>Документы независимого эксперта-оценщика</i>	55
2	<i>Источники информации</i>	61
3	<i>Документы, используемые при оценке объекта (предоставленные Заказчиком)</i>	62
4	<i>Фотоматериалы</i>	111

Главе Убеженского сельского
поселения Успенского района
С.А.Гайдук

Уважаемый Сергей Александрович!

Согласно муниципального контракта № 007/21 от 18 февраля 2021 г. была произведена оценка и составлен отчет № 007/2 от 26.02.2021 г. об определении рыночной стоимости права пользования, в виде ежегодной и ежемесячной арендной платы на объекты газоснабжения Убеженского сельского поселения Успенского района Краснодарского края, в составе:

№ п.п.	Наименование объекта	Рыночная стоимость арендной платы в год (без учета НДС), руб.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц (без учета НДС), руб.
1	Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Успенский район, ст. Убеженская, ул. Энгельса, 17. КН 23:34:0102001:571, общей протяженностью 489,5 м.	15 182	1 265
2	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Комсомольская, от улицы Октябрьской до жилого дома 1. КН 23:34:0000000:158. Общей протяженностью 99,5 м.	3 086	257
3	Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Энгельса к жилому дому № 38А. КН 23:34: 0000000:160. Общей протяженностью 15,5 м.	481	40
4	Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Верхняя к жилому дому № 1. КН 23:34:0102003:749. Общей протяженностью 13,0 м.	404	34
5	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Энгельса, 24. КН 23:34:0102002:326. Общей протяженностью 181 м.	5 630	469
6	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Кооперативная, от жилого дома 25 до жилого дома 27. КН 23:34:0000000:159. Общей протяженностью 48,5 м.	1 509	126
7	Газопровод среднего давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, хутор Новенький. КН 23:34:0105001:339. Общей протяженностью 4858м.	151 113	12 593
8	Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Красная с закольцовкой по улице Игнатъева, улице Комсомольской до улицы Северной, КН 23:34: 0000000:46. Общей протяженностью 1041м.	32 381	2 698
ИТОГО:		209 786	17 482

Таким образом, рыночная стоимость права пользования, в виде ежегодной и ежемесячной арендной платы на объекты газоснабжения Убеженского сельского поселения Успенского района Краснодарского края, без учета НДС, по состоянию на 18.02.2021 года, составляет:

В год – 209 786 (Двести девять тысяч семьсот восемьдесят шесть) рублей.

В месяц – 17 482 (Семнадцать тысяч четыреста восемьдесят два) рубля.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования и анализа рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Юридическая проверка прав на объект(ы) оценки, а также предоставленной Заказчиком информации, используемой в настоящем отчете и в приложении 1 к настоящему отчету, не проводилась.

Оценка произведена в соответствии с вышеуказанным Договором, действующим законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации, стандартами оценки, полный перечень которых представлен в отчете об оценке. Отдельные части отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем рассуждения, выводы, допущения и ограничительные условия.

Подробное описание Объекта оценки, всю информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Отчет достоверен в полном объеме лишь для указанных в нем целей.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет сопровождаемый отчет.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, связанные с данной оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,

Директор ООО «Оценка плюс»

Припутнева Н.А.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Порядковый номер отчета, дата его составления:	Отчет об оценке №007/21 от 26 февраля 2021 г.
Основания для проведения оценки:	Муниципальный контракт на оказание услуг по оценке размера рыночной стоимости годовой аренды № 007/21 от 18.02.2021 г.
Дата оценки:	18 февраля 2021 года
Предполагаемое использование результатов оценки (цели проведения оценки):	Определение рыночной стоимости годовой арендной платы на объекты газоснабжения Результаты оценки могут быть использованы для принятия управленческих решений и заключения договора аренды. Альтернативных вариантов использования настоящего отчета не предусмотрено.
Задачи проведения оценки:	Консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости объекта оценки.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:	Право пользования муниципальным имуществом на объекты газоснабжения Убеженского сельского поселения Успенского района Краснодарского края в количестве 8 единиц.
Состав объекта оценки:	Право пользования муниципальным имуществом на объекты газоснабжения Убеженского сельского поселения Успенского района Краснодарского края в количестве 8 единиц. Подробное описание объекта оценки приведено в Разделе 7, п. 7.3 настоящего отчета.
Месторасположение объекта оценки:	РФ, Краснодарский край, Успенский район, Убеженское сельское поселение Подробное описание местоположения объекта оценки приведено в Разделе 7, п. 7.1 настоящего отчета.
Имущественные права на объект оценки:	Субъект права: - Администрация Убеженского сельского поселения Успенского района Вид права – собственность. Обременения: отсутствуют. Подробное описание имущественных прав приведено в Разделе 7, п. 7.2 настоящего отчета.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Ограничения (обременения) прав: отсутствуют.
Класс и тип собственности:	Право пользования муниципальным имуществом на объекты газоснабжения Убеженского сельского поселения Успенского района Краснодарского края в количестве 8 единиц.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных выше целях. Использование в иных целях, не оговоренных и не описанных отдельно ни Заказчиком, ни Оценщиком, не допускается и может привести к неверным выводам. Понимается, что проведенная оценка и полученные результаты не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
Возможный срок экспозиции при среднерыночной цене и степень ликвидности:	Около 9 месяцев. Степень ликвидности – низкая средняя.

Данные о балансовой стоимости:	8,0 (см. Приложение)
--------------------------------	----------------------

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Таблица №1. Результаты оценки, полученные различными подходами

п.п. №	Наименование объектов оценки	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость аренды в год, (округленно) руб. (без НДС)
		Результат, руб.	Удельный вес, %	Результат, руб.	Удельный вес, %	Результат, руб.	Удельный вес, %	
1	Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Успенский район, ст. Убеженская, ул. Энгельса, 17. КН 23:34:0102001:571, общей протяженностью 489,5 м.	Мотивированный отказ	0	Мотивированный отказ	0	15 182	100	15 182
2	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Комсомольская, от улицы Октябрьской до жилого дома 1. КН 23:34:0000000:158. Общей протяженностью 99,5 м.	Мотивированный отказ	0	Мотивированный отказ	0	3 086	100	3 086
3	Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Энгельса к жилому дому № 38А. КН 23:34:0000000:160. Общей протяженностью 15,5 м.	Мотивированный отказ	0	Мотивированный отказ	0	481	100	481
4	Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Верхняя к жилому дому № 1. КН 23:34:0102003:749. Общей протяженностью 13,0 м.	Мотивированный отказ	0	Мотивированный отказ	0	404	100	404
5	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Энгельса, 24. КН 23:34:0102002:326. Общей протяженностью 181 м.	Мотивированный отказ	0	Мотивированный отказ	0	5 630	100	5 630
6	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Кооперативная, от жилого дома 25 до жилого дома 27. КН 23:34:0000000:159. Общей протяженностью 48,5 м.	Мотивированный отказ	0	Мотивированный отказ	0	1 509	100	1 509
7	Газопровод среднего давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, хутор Новенький. КН 23:34:0105001:339. Общей протяженностью 4858м.	Мотивированный отказ	0	Мотивированный отказ	0	151 113	100	151 113
8	Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Красная с закольцовкой по улице	Мотивированный отказ	0	Мотивированный отказ	0	32 381	100	32 381

Игнатъева, улица Комсомольской до улицы Северной, КН 23:34: 0000000:46. Общей протяженностью 1041м.							
ИТОГО:							209 786

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты оценки представлены ниже:

Таблица №2.

№ п.п.	Наименование объекта	Рыночная стоимость арендной платы в год (без учета НДС), руб.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц (без учета НДС), руб.
1	Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Успенский район, ст. Убеженская, ул. Энгельса, 17. КН 23:34:0102001:571, общей протяженностью 489,5 м.	15 182	1 265
2	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, улица Комсомольская, от улицы Октябрьской до жилого дома 1. КН 23:34:0000000:158. Общей протяженностью 99,5 м.	3 086	257
3	Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, улица Энгельса к жилому дому № 38А. КН 23:34: 0000000:160. Общей протяженностью 15,5 м.	481	40
4	Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, улица Верхняя к жилому дому № 1. КН 23:34:0102003:749. Общей протяженностью 13,0 м.	404	34
5	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, улица Энгельса, 24. КН 23:34:0102002:326. Общей протяженностью 181 м.	5 630	469
6	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, улица Кооперативная, от жилого дома 25 до жилого дома 27. КН 23:34:0000000:159. Общей протяженностью 48,5 м.	1 509	126
7	Газопровод среднего давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, хутор Новенький. КН 23:34:0105001:339. Общей протяженностью 4858м.	151 113	12 593
8	Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, улица Красная с закольцовкой по улице Игнатъева, улице Комсомольской до улицы Северной, КН 23:34: 0000000:46. Общей протяженностью 1041м.	32 381	2 698
	ИТОГО:	209 786	17 482

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

Оценщик Припутнев А.В.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата оценки:	18 февраля 2021 г.
Срок проведения оценки:	В соответствии с муниципальным контрактом, срок выполнения работ – 10 (десять) дней с даты поступления денежных средств на расчетный счет Исполнителя и предоставления полного пакета исходных данных Заказчиком.
Объект оценки:	Право пользования муниципальным имуществом на объекты газоснабжения Убеженского сельского поселения Успенского района Краснодарского края в количестве 8 единиц
Состав объекта оценки:	Право пользования муниципальным имуществом на объекты газоснабжения Убеженского сельского поселения Успенского района Краснодарского края в количестве 8 единиц. Подробное описание объекта оценки приведено в Разделе 7 , п. 7.3 настоящего отчета.
Месторасположение объекта оценки:	РФ, Краснодарский край, Успенский район, Убеженское сельское поселение Подробное описание местоположения объекта оценки приведено в Разделе 7 , п. 7.1 настоящего отчета.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Субъект права: - Администрация Убеженского сельского поселения Успенского района Вид права – собственность. Обременения: отсутствуют. Подробное описание имущественных прав приведено в Разделе 7 , п. 7.2 настоящего отчета.
Сведения о правообладателе:	Администрация Убеженского сельского поселения Успенского района ОГРН 1052331958271 от 8 декабря 2005 г. ИНН/КПП 2357005880/ 235701001 ОКПО 04089511 ОКАТО 03256837001 ОКТМО 03656437101 Юридический/фактический адрес: 352476, Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, Кубанская улица, 25
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости годовой арендной платы на объекты газоснабжения
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результаты оценки могут быть использованы для принятия управленческих решений и заключения договора аренды. Альтернативных вариантов использования настоящего отчета не предусмотрено.
Вид стоимости:	Рыночная стоимость. <i>Рыночная стоимость</i> , под которой понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.
Допущения, на которых должна основываться оценка:	1. Оценщик не производит специальную юридическую экспертизу имущественных прав и не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. 2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.

	3. Итоговый результат оценки выразить единой цифрой. Возможные границы интервала стоимости не указывать. 4. Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
Особенности проведения осмотра объекта оценки:	Осмотр объекта движимого имущества должен быть осуществлен непосредственно оценщиком, совместно с представителями Заказчика. Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий общей оценки состояния объекта и приведены все факторы, влияющие на стоимость и учитываемые в дальнейшем при оценке.
Иные расчетные величины, выводы и рекомендации:	По результатам работы Оценщика Заказчику представляется Отчет в бумажном виде, выполненный в соответствии с российским законодательством в области оценочной деятельности, а также настоящим техническим заданием.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов:	Не требуется

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №3. Сведения о Заказчике

Наименование	Администрация Убеженского сельского поселения Успенского района
Реквизиты	ОГРН 1052331958271 от 8 декабря 2005 г. ИНН/КПП 2357005880/ 235701001 ОКПО 04089511 ОКАТО 03256837001 ОКТМО 03656437101 р/сч 03231643036564371800 к/с 40102810945370000010 Южное ГУ Банка России/УФК по Краснодарскому краю, г. Краснодар БИК 010349101
Адрес регистрации:	352476, Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, Кубанская улица, 25

Таблица №4. Сведения об Оценщике

Фамилия, Имя, Отчество :	Припутнев Алексей Викторович
Место нахождения:	352900, Россия, Краснодарский край, город Армавир, ул. Чичерина, д. 158
Почтовый адрес:	352900, Россия, Краснодарский край, город Армавир, ул. Чичерина, д. 158
Телефон, факс:	тел. +7-918-2625901
Электронная почта:	alexei_priputnev@mail.ru
Членство и сведения о саморегулируемой организации	Является членом СМАО (Адрес 127422,г. Москва,ул. Тимирязевская,д.1) : Свидетельство некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» №224 от 04 мая 2007г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	-Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» рег. № 007607-1 от 29.03.2018 г. -Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 013766-2 от 04.07.2018г.
Сведения о страховании ответственности оценщика	Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков застрахована СПАО «РЕСО-Гарантия» (страховой полис №922/1751872477 от

	02.07.2020г., срок действия с 12.07.2020г. до 11.07.2021г.) лимит ответственности 100 000 000 (сто миллионов) рублей. Страхователь Припутнев Алексей Викторович.
Образование, иная информация	Стаж работы в оценочной деятельности: 14 (четырнадцать) лет Документы об образовании: - Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 631082, выданный 30.10.2004 года ГОУ ВПО «Кубанский государственный университет», рег. №167-ПК, по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», период обучения с 01.03.2004г. по 31.10.2004г. -Свидетельство о повышении квалификации, выданное НЧОУ ВПО Южный институт менеджмента по программе «Оценочная деятельность», рег. №707, период обучения с 19.04.2011г. по 29.04.2011г. <u>Свидетельства</u> - Свидетельство НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», выданное Припутневу Алексею Викторовичу, рег. № 224 от 04.05.2007 г.
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 135-ФЗ	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, работником Заказчика. Оценщик не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных права вне договора на проведение оценки.
Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор	
Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым у оценщика заключен договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка плюс»
Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1082302000560 от 11.03.2008г
Количество оценщиков, являющихся членами СРО, числящихся в штате юридического лица	2(два)
Адрес местонахождения юридического лица	352932, РФ, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Чичерина д.158
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями ст. 16 135-ФЗ	Требование о независимости выполнено (в соответствии со ст, 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков застрахована СПАО «РЕСО-Гарантия» (страховой полис №922/1887680283 от 12.01.2021г., срок действия до 15.01.2022г.) лимит ответственности 5 000 000 (пять миллионов)

Таблица №5. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Фамилия, имя, отчество специалистов / Организационно-правовая форма, полное наименование организаций	Другие специалисты и организации к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
--	---

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими законодательными актами:

- ✓ Гражданский кодекс РФ.

- ✓ Федеральный закон от 27.07.2006г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- ✓ Закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- ✓ ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. № 297;
- ✓ ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. № 298;
- ✓ ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. № 299.
- ✓ ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержден приказом № 611 от 25.09.2014г.
- ✓ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-Оценщиков «СМАО» утвержденные Решением Совета Партнерства НП СМАОс» от «15» августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года
- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков:
- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости» в редакции 6 сентября 2016 года Правила деловой и профессиональной этики СМАО в редакции «25» февраля 2016 года.

Источники информации: В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.

Основными источниками информации, использованными в отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них - периодические издания: «Из рук в руки», «Маклер», базы данных «а также сайты <https://www.avito.ru/>, <https://statrielt.ru/> <https://tvoyadres.ru/> и др. Пользователь Отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Информация, опубликованная на сайтах в сети Интернет, и используемая в качестве аналогов для объекта оценки, также приложена к отчету об оценке в виде копии соответствующих материалов страниц сайтов, что также позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.

5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объектов заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объектов:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик Объектов, в том числе сбор, обработка и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объектов правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объектов;
- иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объектов с целью определения их стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектами;
- осмотр Объектов оценки, фотографирование (фотоматериалы по Объектам оценки представлены в соответствующем Приложении к Отчету);
- анализ рынка и сегмента, к которому относятся Объекты;
- применение подходов к оценке, выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объектов оценки;
 - составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

6. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

По приведенной в Федеральных стандартах оценки ФСО №1 (Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 N 297 об утверждении федерального стандарта

оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1») классификации и терминологии:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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.

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

Согласно п.20 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. На основе полученных в рамках каждого из использованных подходов к Оценке результатов определяется итоговая величина стоимости Объекта оценки.

Использование или отказ от использования подходов, а также методы оценки, используемые в рамках каждого их подходов, представлено в соответствующих главах Отчета.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ

7.1 Перечень используемых при проведении оценки объекта данных

При проведении оценки использовались следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики, представленные заказчиком, приведены в ниже следующей таблице полученные от Заказчика.

п/п	Наименование
1	Письмо №02-10/104 от 04.02.2021г.»
2	Муниципальный контракт № 007/21 от 18.02.2021г.
3	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-7269292 от 03.02.2021г.
4	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-7269302 от 03.02.2021г.
5	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-7246580 от 03.02.2021г.
6	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-7253884 от 03.02.2021г.
7	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-7225879 от 03.02.2021г.
8	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-7224621 от 03.02.2021г.
9	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-7230185 от 03.02.2021г.
10	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-7229224 от 03.02.2021г.
11	Передаточный акт с перечнем имущества от 15.03.2007г.
12	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.09.2015г.
13	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.09.2015г.
14	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.09.2015г.
15	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.09.2015г.
16	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.09.2015г.
17	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.09.2015г.
18	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.06.2014г.
19	Свидетельство о государственной регистрации права от 06.02.2015г.
20	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию RU23535308-16 от 06.10.2011г.
21	Разрешение на строительство RU23535308-13 от 18.12.2009г.

7.2 Сведения об имущественных правах и обременениях. Далее в таблице представлены сведения об имущественных правах и обременениях объекта оценки:

Объект права	Вид права	Правообладатель	Документы о регистрации права	Ограничение (обременение) права
Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Успенский район, ст. Убеженская, ул. Энгельса, 17. КН 23:34:0102001:571, общей протяженностью 489,5 м.	Право собственности	Администрация Убеженского сельского поселения Успенского района	Выписка из ЕГРН от 03.02.2021 г.	Не зарегистрировано
Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, улица Комсомольская, от улицы Октябрьской до жилого дома 1. КН 23:34:0000000:158. Общей протяженностью 99,5 м.			Выписка из ЕГРН от 03.02.2021 г.	
Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край,			Выписка из ЕГРН от	

Успенский район, станица Убеженская, улица Энгельса к жилому дому № 38А. КН 23:34: 0000000:160. Общей протяженностью 15,5 м.			03.02.2021 г.	
Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, улица Верхняя к жилому дому № 1. КН 23:34:0102003:749. Общей протяженностью 13,0 м.			Выписка из ЕГРН от 03.02.2021 г.	
Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, улица Энгельса, 24. КН 23:34:0102002:326. Общей протяженностью 181 м.			Выписка из ЕГРН от 03.02.2021 г.	
Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, улица Кооперативная, от жилого дома 25 до жилого дома 27. КН 23:34:0000000:159. Общей протяженностью 48,5 м.			Выписка из ЕГРН от 03.02.2021 г.	
Газопровод среднего давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, хутор Новенький. КН 23:34:0105001:339. Общей протяженностью 4858м.			Выписка из ЕГРН от 03.02.2021 г.	
Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, улица Красная с закольцовкой по улице Игнатьева, улице Комсомольской до улицы Северной, КН 23:34: 0000000:46. Общей протяженностью 1041м.			Выписка из ЕГРН от 03.02.2021 г.	

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.

Описание Объекта оценки составлено на основании «Описи полученных от Заказчика документов» и визуальном осмотре Оценщиком Объекта оценки. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

Описание Объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки

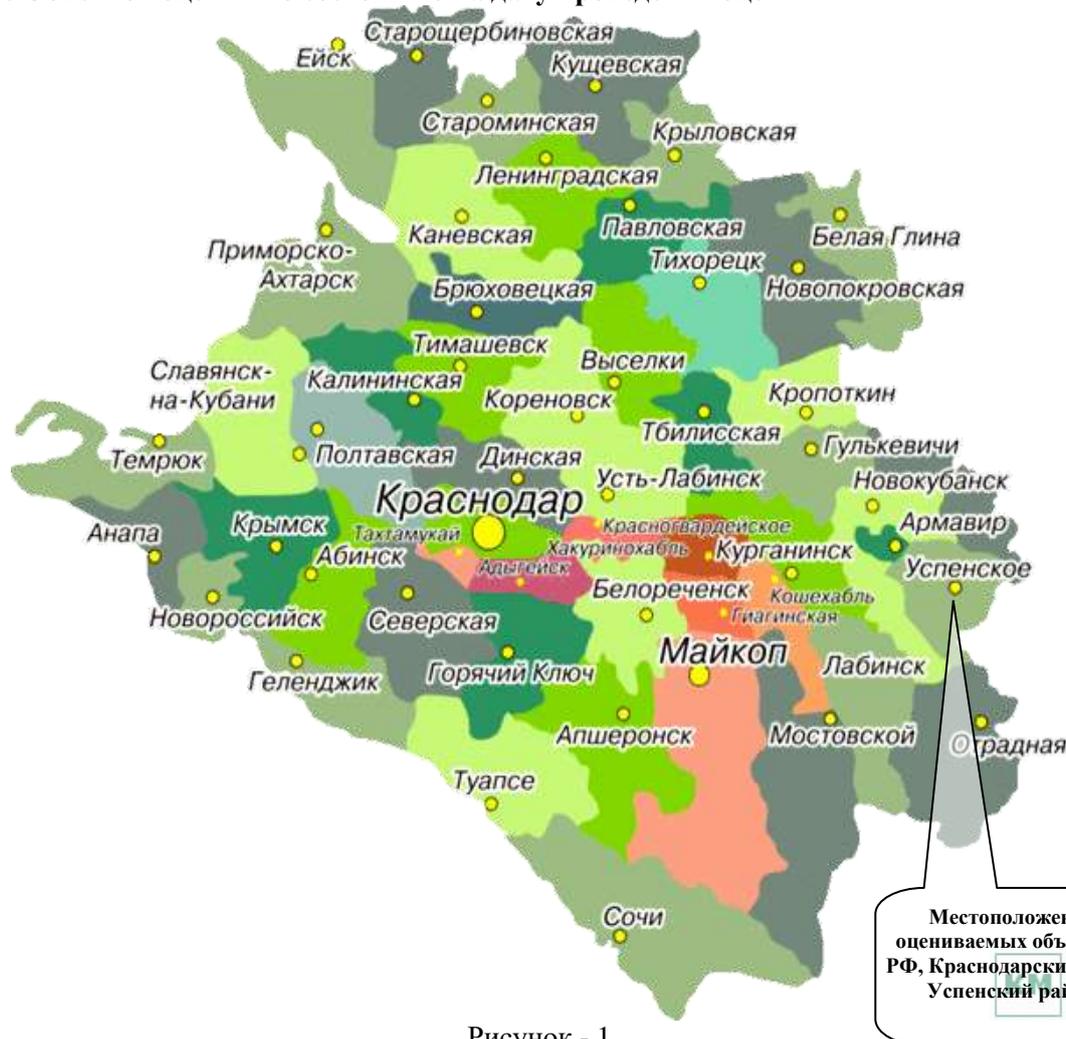
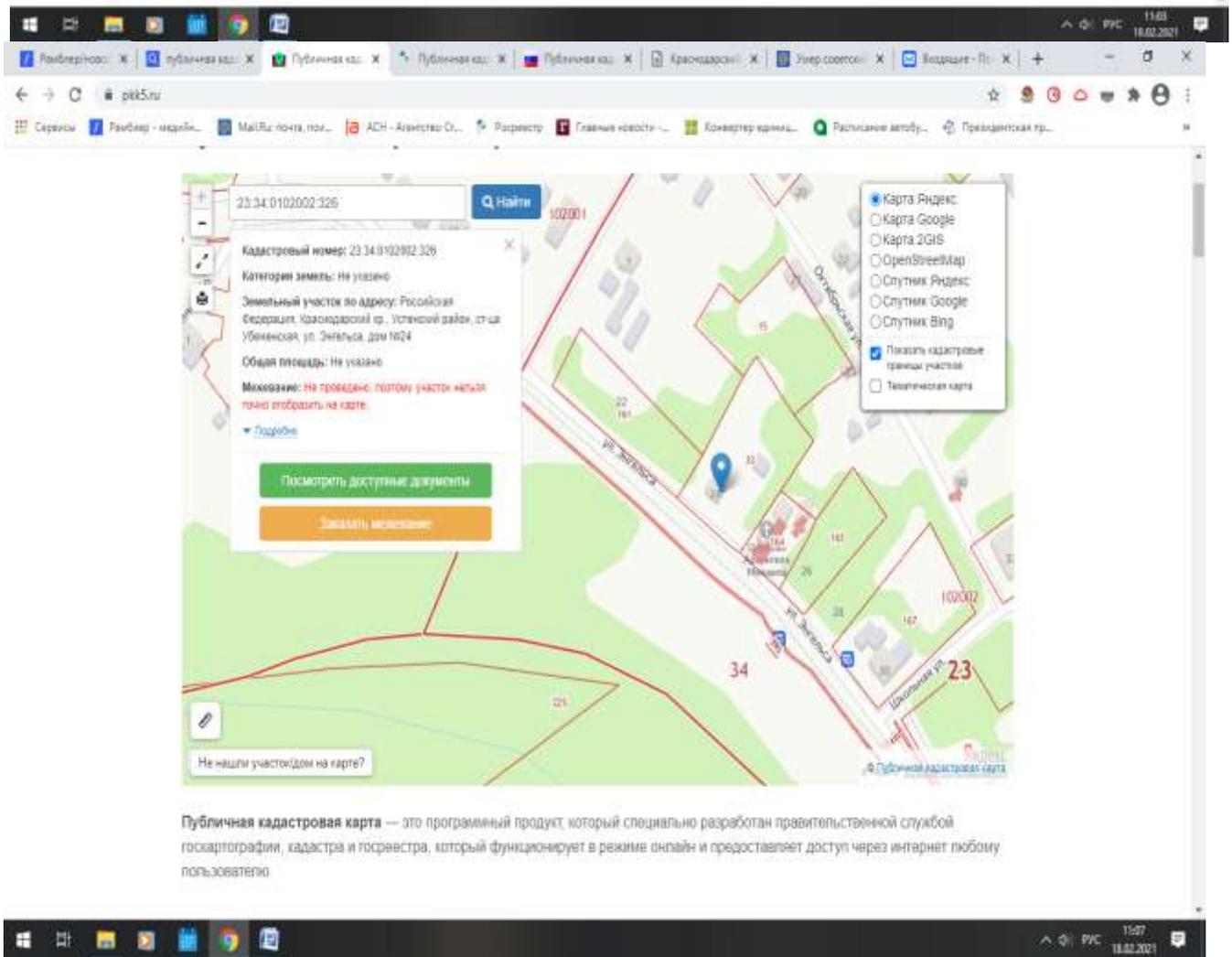
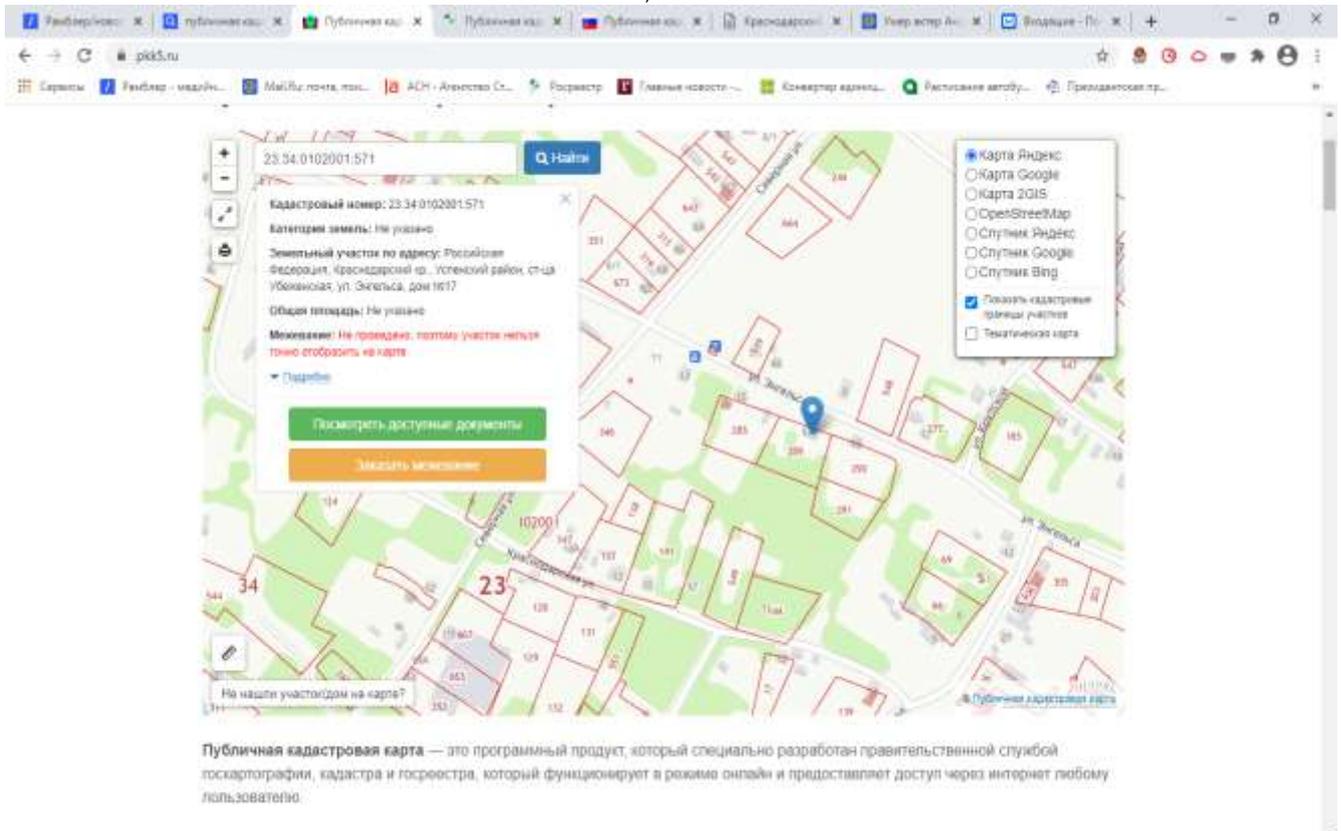


Рисунок - 1



По остальным объектам оценки в связи с отсутствием межевания точные данные не отображаются на Публичной кадастровой карте.

Рисунок – 2

№ п/п	Наименование объекта	Литера
1	Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Успенский район, ст. Убеженская, ул. Энгельса, 17. КН 23:34:0102001:571, общей протяженностью 489,5 м.	-

Год постройки	н/д
Ввод в эксплуатацию	н/д
Протяженность (м.)	489,5
Материал газопровода	Стальная труба
Наружный диаметр, мм	160
Внутренний диаметр, мм	130
Условный диаметр, мм	160
Толщина стенок трубопровода, мм	14,6
Глубина прокладки, м.	н/д
Разрешенное давление, Мпа	н/д
Обременения	не зарегистрировано

№ п/п	Наименование объекта	Литера
2	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Комсомольская, от улицы Октябрьской до жилого дома 1. КН 23:34:0000000:158. Общей протяженностью 99,5 м.	-

Год постройки	н/д
Ввод в эксплуатацию	н/д
Протяженность (м.)	99,5
Материал газопровода	Стальная труба
Наружный диаметр, мм	159
Внутренний диаметр, мм	150
Условный диаметр, мм	150
Толщина стенок трубопровода, мм	4,5
Глубина прокладки, м.	-
Разрешенное давление, Мпа	-
Обременения	не зарегистрировано

№ п/п	Наименование объекта	Литера
3	Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Энгельса к жилому дому № 38А. КН 23:34: 0000000:160. Общей протяженностью 15,5 м.	-

Год постройки	н/д
Ввод в эксплуатацию	н/д
Протяженность (м.)	15,5
Материал газопровода	Стальная труба
Наружный диаметр, мм	159
Внутренний диаметр, мм	150
Условный диаметр, мм	150
Толщина стенок трубопровода, мм	4,5
Глубина прокладки, м.	-
Разрешенное давление, Мпа	-
Обременения	не зарегистрировано

№ п/п	Наименование объекта	Литера
4	Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Верхняя к жилому дому № 1. КН 23:34:0102003:749. Общей протяженностью 13,0 м.	-

Общество с ограниченной ответственностью «Оценка плюс»
Отчёт 007/21 от 26.02.2021г.

Год постройки		н/д
Ввод в эксплуатацию		н/д
Протяженность (м.)		13,0
Материал газопровода	Стальная труба	
Наружный диаметр, мм	159	
Внутренний диаметр, мм	150	
Условный диаметр, мм	150	
Толщина стенок трубопровода, мм	4,5	
Глубина прокладки, м.	-	
Разрешенное давление, Мпа	-	
Обременения	не зарегистрировано	
№ п/п	Наименование объекта	Литера
5	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Энгельса, 24. КН 23:34:0102002:326. Общей протяженностью 181 м.	-

Год постройки		н/д
Ввод в эксплуатацию		н/д
Протяженность (м.)		181,0
Материал газопровода	Стальная труба	
Наружный диаметр, мм	159	
Внутренний диаметр, мм	150	
Условный диаметр, мм	150	
Толщина стенок трубопровода, мм	4,5	
Глубина прокладки, м.	-	
Разрешенное давление, Мпа	-	
Обременения	не зарегистрировано	
№ п/п	Наименование объекта	Литера
6	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Кооперативная, от жилого дома 25 до жилого дома 27. КН 23:34:0000000:159. Общей протяженностью 48,5 м.	-

Год постройки		н/д
Ввод в эксплуатацию		н/д
Протяженность (м.)		48,5
Материал газопровода	Стальная труба	
Наружный диаметр, мм	159	
Внутренний диаметр, мм	150	
Условный диаметр, мм	150	
Толщина стенок трубопровода, мм	4,5	
Глубина прокладки, м.	-	
Разрешенное давление, Мпа	-	
Обременения	не зарегистрировано	
№ п/п	Наименование объекта	Литера
7	Газопровод среднего давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, хутор Новенький. КН 23:34:0105001:339. Общей протяженностью 4858м.	-

Год постройки		2009
Ввод в эксплуатацию		2009
Протяженность (м.)		4 858,0
Материал газопровода	Стальная труба	
Наружный диаметр, мм	159	

	Внутренний диаметр, мм	150
	Условный диаметр, мм	150
	Толщина стенок трубопровода, мм	4,5
	Глубина прокладки, м.	-
	Разрешенное давление, Мпа	-
	Обременения	не зарегистрировано
№ п/п	Наименование объекта	Литера
8	Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Красная с закольцовкой по улице Игнатьева, улице Комсомольской до улицы Северной, КН 23:34: 0000000:46. Общей протяженностью 1041м.	-

Год постройки	2010
Ввод в эксплуатацию	2010
Протяженность (м.)	1 041,0
Материал газопровода	Стальная труба
Наружный диаметр, мм	159
Внутренний диаметр, мм	150
Условный диаметр, мм	150
Толщина стенок трубопровода, мм	4,5
Глубина прокладки, м.	-
Разрешенное давление, Мпа	-
Обременения	не зарегистрировано

Качество подъездных путей: **асфальт**.

Объект имеет достаточную транспортную доступность для любого вида транспорта.

9. АНАЛИЗ РЫНКА, ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

9.1 Краткий обзор макроэкономической ситуации в РФ. Ноябрь 2020 г.

О динамике промышленного производства. Ноябрь 2020 года

В октябре темпы падения промышленного производства составили -5,9% г/г после -3,6% г/г в сентябре.

Основной отрицательный вклад в годовую динамику промышленного производства, как и в предыдущие месяцы, вносит **добыча полезных ископаемых**, где сдерживающим фактором остается действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, направленного на поддержку ценовой конъюнктуры мирового рынка. Вместе с тем в добывающей промышленности в октябре наблюдалось улучшение динамики (-8,8% г/г после -9,4% г/г в сентябре). Так, вышли в положительную область годовые темпы роста добычи естественного природного газа (+2,7% г/г) и металлических руд (+1,1% г/г).

Вместе с тем в обрабатывающей промышленности после нескольких месяцев устойчивого восстановления в октябре наблюдалось ухудшение годовой динамики (до -4,4% г/г после роста на 0,5% г/г в сентябре).

Значимый отрицательный вклад в годовые темпы роста **обрабатывающей промышленности** в октябре внесла нефтепереработка (-10,6% г/г), что обусловлено проведением капитального ремонта на ряде крупных нефтеперерабатывающих заводов, а также статистическим эффектом высокой базы предыдущего года (в октябре 2019 г. темпы роста производства кокса и нефтепродуктов составили +6,5% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее). Ухудшение ситуации также наблюдалось в отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос, – машиностроении, металлургии, производстве строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции. Вместе с тем поддержку динамике обрабатывающих отраслей, как и в предыдущие месяцы, оказывал рост производства в химическом и пищевом комплексе (+5,9% г/г и +1,2% г/г соответственно), а также деревообработке и легкой промышленности.

В ноябре Росстат осуществил ретроспективный пересмотр динамики промышленного производства за сентябрь 2020 года. Уточнение данных было проведено в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства. По итогам пересмотра спад промышленного производства в сентябре оценивается на уровне -3,6% г/г (-5,0% г/г

ранее). Изменения затронули все укрупненные отрасли промышленности. Министерство экономического развития Российской Федерации

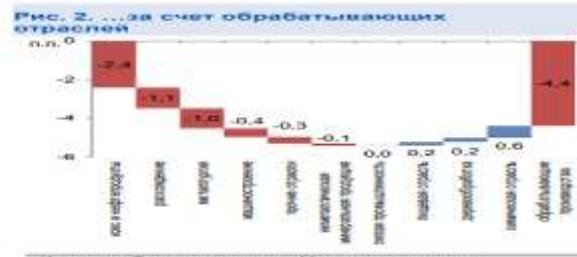
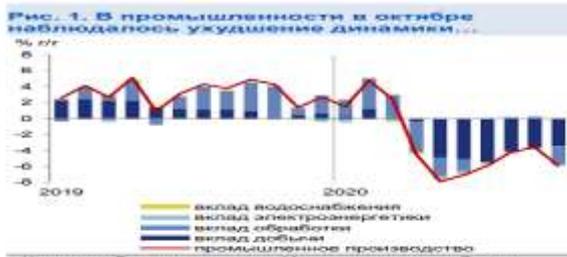


Таблица 1. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.20	сен.20	авг.20	июл.20	Икв20	Икв20	2019
Промышленное производство	-5,9	-3,6	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-8,8	-9,4	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-8,6	-8,6*	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,8	-11,0*	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,1	-2,6*	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-2,6	-1,2*	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-8,2	-11,0*	-4,3	-6,2	-4,6*	5,1*	20,2
Обрабатывающие производства	-4,4	0,5	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	1,2	2,4*	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,2	5,3*	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	-4,7	5,0*	1,9	0,1	-3,6	-4,3	-4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-10,6	-4,6*	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	5,9	8,9*	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,6	-3,8*	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-5,0	-3,0*	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-2,7	-4,4*	7,6	7,8	-15,8	6,1	-4,2
прочие производства	-7,1	-2,3*	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-3,7	-2,4	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,0	-0,7	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

* уточненные данные по отраслям за сентябрь будут опубликованы Росстатом 19-го ноября
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Картина инфляции за октябрь 2020 года

В октябре 2020 г. годовая инфляция составила 4,0% г/г (3,7% г/г в сентябре), превысив ожидания Минэкономразвития России. По отношению к предыдущему месяцу инфляция ускорилась (0,43% м/м) после прохождения периода сезонного снижения цен в августе–сентябре. С исключением сезонного фактора в октябре рост цен увеличился до 0,50% м/м SA1 (0,28% м/м SA в сентябре).

В продовольственном сегменте вклад в инфляцию в октябре внесли рост мировых цен на ряд продовольственных товаров и ослабление рубля.

По данным FAO, в октябре продолжилось удорожание ключевых сельскохозяйственных товаров в долларовом выражении. Так, долларовый индекс цен на зерновые увеличился на 7,2% м/м (после роста на 7,6% кв/кв в 3кв20), на масла – на 1,8% м/м (+20,7% кв/кв в 3кв20), на сахар – на 7,6% м/м (+5,4% кв/кв в 3кв20).

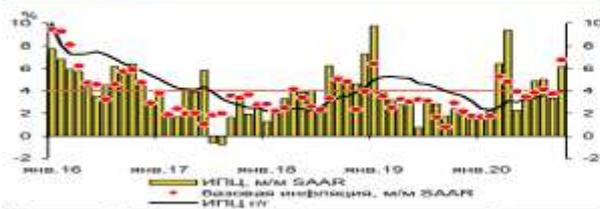
С учетом произошедшего ослабления рубля (на 10,5% к бивалютной корзине за последние три месяца) и экспортного паритета, рост цен на продовольственные товары на внутреннем рынке ускорился до 0,6% м/м после -0,4% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора – 0,6% м/м SA по сравнению с 0,3% м/м SA месяцем ранее). Вместе с тем сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию оказала динамика цен на плодоовощную продукцию, которая в октябре продемонстрировала нехарактерное для данного месяца удешевление на -0,4% м/м (сентябрь: -6,2% м/м, октябрь 2019 г.: рост на 0,4% м/м).

В непродовольственном сегменте в условиях ослабления рубля рост цен в октябре также ускорился – до 0,7% м/м с 0,6% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора темпы инфляции остались на уровне прошлого месяца – 0,5% м/м SA). Сохранился повышенный рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, бытовая химия, электро- и бытовые товары, компьютеры). 1 С устранением сезонности (Seasonally Adjusted). Министерство экономического развития Российской Федерации 6 ноября 2020 г. Страница 2 В секторе услуг в октябре наблюдалась сезонная дефляция (-0,1% м/м после -0,4% м/м месяцем ранее). Вместе с тем с исключением сезонного фактора рост цен ускорился до 0,4% м/м SA после околонулевой динамики в сентябре. В отчетном месяце повысились цены на услуги страхования (в том числе в результате нормативных изменений в тарифообразовании по ОСАГО), а также замедлилось снижение цен на санаторно-курортные услуги и услуги пассажирского транспорта.

В результате **монетарная инфляция** – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в октябре ускорилась до 6,7% м/м SAAR3 (в сентябре 3,7% м/м SAAR).

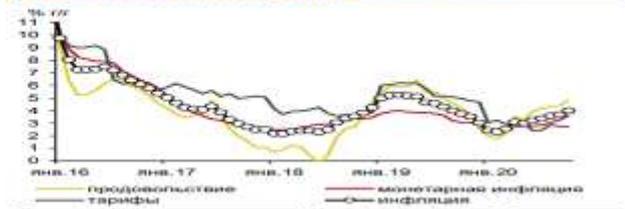
По оценке Минэкономразвития России, при стабилизации курсовой динамики в ноябре рост цен составит 0,4%, что соответствует годовому темпу 4,1–4,2% г/г.

Рис. 1. Монетарная инфляция в ноябре ускорилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Темпы роста потребительских цен увеличились почти во всех сегментах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	окт.20	сент.20	авг.20	июл.20	июн.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	3,7	3,6	3,4	3,2	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,4	-0,1	0,0	0,4	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,4	0,4	0,3	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	4,4	4,3	4,2	3,9	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	-0,4	-0,8	-0,1	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,3	0,6	0,5	0,4	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	3,8	3,4	3,1	3,0	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,4	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,5	2,7	2,5	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	-0,1	-0,4	0,4	1,0	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,0	0,2	0,2	0,1	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,3	3,1	3,0	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,3	3,0	2,8	2,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,3	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-

*оценка Минэкономразвития России

Картина деловой активности за сентябрь 2020 года

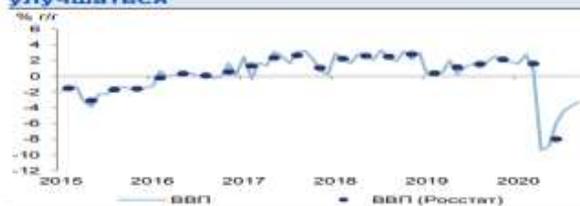
Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв20 снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2кв20. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3кв20, по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3кв20). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5 % г/г.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3кв20 демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г в августе и -4,4% г/г в июле.

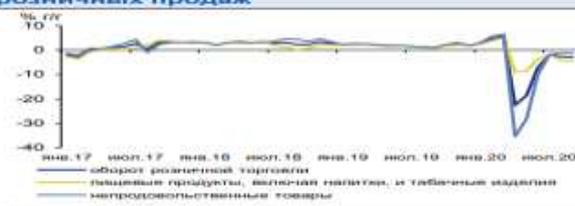
Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса. В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до -10,0 % г/г с -10,6 % г/г2 в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9 % г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.

Рис. 1. Динамика ВВП продолжает улучшаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В сентябре продолжилось снижение розничных продаж



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г3 в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за исключением

зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства.

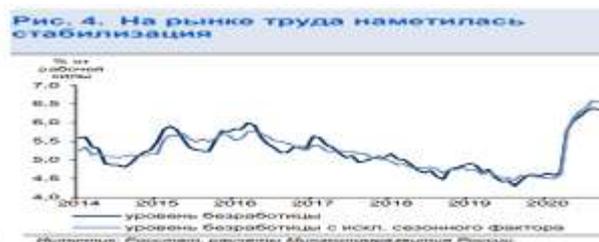
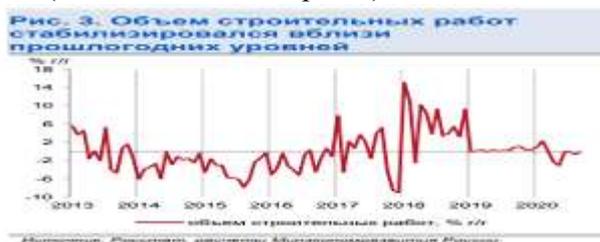
Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно). Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасль (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2020 года»).

В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1 % г/г в сентябре после -0,6 % г/г в августе).

На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы.

Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0 % г/г в сентябре после -2,7 % г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4 % г/г против снижения на 0,5 % г/г в августе).

В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).



Рынок труда

На рынке труда в сентябре наметилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной.

Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снизился до 6,3% с 6,4% в августе (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1кв20 (4,6% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0 % м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0 % м/м SA) по сравнению с августом.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышло в положительную область, составив +6 % г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2 % в июле.

В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября наметилась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября).

Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7 % г/г с 6,4 % г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1 % г/г (2,9 % г/г в июле). Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад реальных располагаемых доходов населения в 3кв20 сократился до -4,8% г/г после -8,4 % г/г во 2кв20. Падение в целом за январь–сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г. Врезка: О ситуации в сельском хозяйстве Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в сентябре замедлился до 1,4% г/г с 4,1% г/г в августе. Основной вклад в замедление сводного индекса внес сектор растениеводства, где положительная динамика сбора наблюдается только по сбору зерновых и зернобобовых культур, однако темпы роста начали замедляться. По данным Росстата, по состоянию на 1 октября, в хозяйствах всех категорий зерна и зернобобовых собрано

121,9 млн. тонн, что на 12,1 % выше прошлогоднего (месяцем ранее – рост на 18,5 %). По остальным сельскохозяйственным культурам показатели сбора остаются ниже уровней прошлого года, при этом в ходе уборочной кампании разрыв сокращается. Сбор сахарной свеклы на 1 октября был на 31,4 % меньше, чем на аналогичную дату прошлого года (-48,2% на 1 сентября), картофеля – на -11,3% (-11,5% на 1 сентября), овощей – Министерство экономического развития Российской Федерации 20 октября 2020 г. Страница 4 на -0,6 % (-1,7% на 1 сентября). Единственной культурой, по которой наблюдалось ухудшение динамики, стал подсолнечник (-7,4% на 1 октября после -4,3% на 1 сентября).

По оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, без учета хозяйств населения) по состоянию на 16 октября рост сбора зерновых замедлился до 10,2%, падение сбора сахарной свеклы замедлилось до 26,1 %. При этом сбор подсолнечника, напротив, с начала октября стал превышать рекордные показатели прошлого года (8,8% на 16 октября по сравнению с аналогичной датой прошлого года).

В секторе животноводства, несмотря на замедление темпов роста, положительная динамика сохраняется. В отчетном месяце производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 4,1 % г/г с 5,2 % г/г в августе, молока – на 0,9% (1,3% г/г месяцем ранее), яиц – на 0,3 % г/г (0,4% г/г в августе).

Рис. 5. Урожай зерновых превышает второй по величине урожай прошлого года

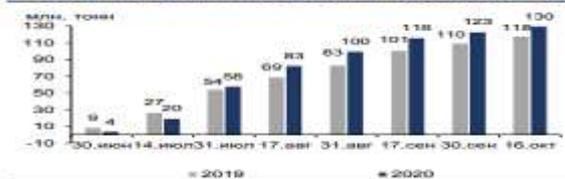
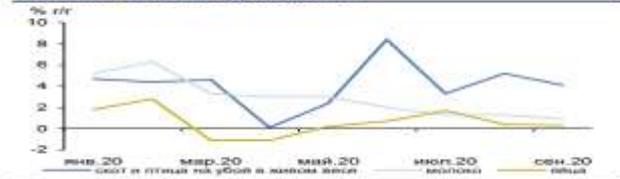


Рис. 6. В животноводстве сохраняется положительная динамика



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Источник: Росстат

Таблица 1. Показатели деловой активности

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,5*	-3,8*	-3,3*	-3,7*	-4,4*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-18,7	-17,4	-12,2	-18,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,6
Грузооборот транспорта	-5,9	-5,5	-3,4	-4,9	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,9	-5,0	-5,0	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,5	-11,5	-10,0	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,5	-5,2	-8,6	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,4	-12,8	-11,0	-11,9	-15,6	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,4	0,5	-2,6	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-19,6	-20,2	-1,2	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	0,0	-0,4	-1,6	0,4	-0,1	-6,1	5,9	3,6
пищевая промышленность	4,2	2,7	2,4	3,3	2,4	2,6	7,9	3,7
легкая промышленность	1,3	5,2	5,3	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	0,9	2,3	5,0	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-1,4	-8,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,8	9,0	8,9	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	-5,0	-3,8	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,4	-1,6	-3,0	-0,7	-1,2	-3,8	5,8	5,5
машиностроение	-3,3	3,7	-4,4	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,2	0,6	-2,3	-0,1	4,4	-14,4	8,3	-3,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,7	-1,9	-2,6	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,8	-6,2	-3,8	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

*оценка Минэкономразвития России

Таблица 2. Показатели рынка труда

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,4	2,2	-3,8	1,6	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,3	2,3	-2,5	2,1	-
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,3	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,6	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	4,7	-	-	-	-10,3	-1,2	-
Численность рабочей силы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,9	75,0	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,6	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел. (SA)	70,6	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
Численность безработных								
в % к соотв. периоду предыдущего года	22,5	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,9	4,9	5,0	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,0	58,0	57,9	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы								
в % к рабочей силе /SA	5,7/5,7	6,3/6,5	6,3/6,6	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	4,6/4,5	4,6/-

Источник информации

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

9.2 Об итогах социально-экономического развития Краснодарского края в первом полугодии 2020 года

Основные тенденции социально-экономического развития края

Ограничения на работу предприятий и организаций в ряде отраслей и сегментов экономики, а также другие меры, введённые для предотвращения распространения коронавирусной инфекции, оказали влияние на экономическую активность в крае. В большей степени негативное воздействие испытали отрасли потребительского рынка, курортно-туристский комплекс и пассажирский транспорт. В тоже время, промышленность, сельское хозяйство, строительство и транспортный комплекс в целом показали положительную динамику развития.

Индекс промышленного производства в январе-июне сложился на уровне 100,3 %. В июне объёмы производства существенно не снизились – 94,5 % к июню 2019 года, что косвенно свидетельствует об адаптации предприятий к изменившимся условиям, простимулированной спросом на продукты питания, средства гигиены, товары бытовой химии и медицинского назначения, лекарственные препараты и другие изделия.

Положительная динамика достигнута в обрабатывающих производствах – 102,3 % (в июне – 95,1 % к июню прошлого года). В остальных укрупнённых видах промышленной деятельности сложилась отрицательная динамика: в добыче полезных ископаемых – 85,7 % (в июне – 83,4 %), в обеспечении электрической энергией, газом и паром – 99,1 % (в июне – 102,4 %), в водоснабжении, водоотведении и утилизации отходов – 82,6 % (в июне – 76,1 %).

Темп роста сельскохозяйственного производства составил 103,6 % (в том числе в июне – 104,1 % к июню 2019 года). Хозяйствами всех категорий заметно увеличено производство мяса (на 8,5 %) и молока (на 8,1 %).

Несмотря на временную приостановку деятельности ряда строительных организаций в период карантина, динамика объёмов строительных работ вышла из зоны отрицательных значений и составила 100,3 % к январю-июню прошлого года (в июне – 97,2 % к июню 2019 года). Ввод в действие жилых домов увеличен на 6,0 % (до 1 908 тыс. кв. м).

Услуги по транспортировке и хранению возросли на 2,5 % (в сопоставимых ценах) в результате роста грузооборота автомобильного и трубопроводного транспорта и сохранения объёмов перевалки грузов в морских портах на уровне прошлого года. На фоне активизации интернет-покупок деятельность почтовой связи и курьерской доставки возросла более чем в 3 раза. При этом существенно снижен пассажирооборот железнодорожного (на 72 %) и автомобильного (на 42 %) транспорта. Аэропортами края обслужено на 46 % меньше пассажиров, чем год назад.

Ограничения в работе объектов потребительской сферы, а также снижение спроса со стороны потребителей на целый ряд товаров и услуг привели к сокращению показателей всех секторов потребительского рынка.

По итогам полугодия оборот розничной торговли снижен на 9,3 % (в том числе в июне – на 13,0 % к июню 2019 года), оборот общественного питания – на 29,3 % (в том числе в июне – на 55,3 %), объём платных услуг населению – на 20,7 % (в том числе в июне – на 43,2 %).

Среднемесячная заработная плата одного работника достигла 37,2 тыс. руб. и на 5,4 % превысила уровень оплаты труда в январе-июне прошлого года. В условиях роста потребительских цен на 2,4 % реальная заработная плата составила 103,0 % (в том числе в июне – 102,8 %).

По состоянию на 1 июля 2020 г. на учёте в службе занятости населения состояло 114,2 тыс. безработных, что в 7,1 раза больше, чем годом ранее. Рост обращаемости граждан связан с введением временного упрощённого порядка подачи заявлений на получение пособия по безработице через портал «Работа в России» и увеличением размера пособия по безработице.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-июне сложился на уровне 100,3 %. В июне объёмы производства составили 94,5 % к июню 2019 года. Снятие ограничений на работу предприятий и организаций в большинстве отраслей экономики края и восстановление экономической активности в других регионах страны стали стимулом для 104,0 % роста промышленного производства в июне по сравнению с маем 2020 года.

Положительная динамика достигнута в обрабатывающих производствах – 102,3 % (в том числе в июне – 102,7 % к предыдущему месяцу и 95,1 % к июню прошлого года). Из 23 секторов обрабатывающих производств положительная динамика достигнута в 10. Высокие темпы роста получены в производстве пищевых продуктов – 112,5 %, производстве текстильных изделий – 111,2 %, производстве химических веществ и химических продуктов – 112,9 %, производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – 134,7 %, производстве готовых металлических изделий – 127,2 %, производстве машин и оборудования – 121,1 %, производстве прочих готовых изделий – 129,1 %. В этих отраслях рост в июне составил от 8 до 58 % к июню 2019 года и от 3 до 29 % к предыдущему месяцу (за исключением химического производства, где падение к маю составило более 35 % из-за сокращения на фоне пандемии экспортных поставок минеральных удобрений в Латинскую Америку).

В ряде секторов обрабатывающих производств предприятия не смогли нарастить выпуск продукции, что связано с неблагоприятной внешнеэкономической конъюнктурой и недостаточным потребительским

спросом. Отставание объёмов производства относительно прошлогоднего уровня отмечено в следующих отраслях в промышленности (в порядке убывания их удельного веса):

производство нефтепродуктов – на 1,6 % в связи с сокращением спроса на продукцию. После роста индекса в марте, апреле и мае, снижение в июне составило 20,2 % из-за резкого падения объёмов производства дизельного топлива (на 41 %), прямогонного бензина (на 55 %), нефтяного дистиллятного топлива (на 45 %) по причине заполненных нефтехранилищ;

производство металлургической продукции – на 3,1 %, в том числе в июне – на 4,5 %, из-за колебания спроса на мировом рынке стальной литой заготовки и сокращением экспортных поставок;

производство стройматериалов – на 8,8 % в связи с сокращением производства цемента (на 14 %), блоков и прочих сборных строительных изделий из цемента и бетона (на 13 %), строительных изделий и гипса (на 8 %), стеклопакетов (на 23 %) из-за приостановки деятельности ряда строительных организаций и снижения спроса на стройматериалы. В июне выпуск этих видов продукции продолжил снижение, что привело к падению в целом по отрасли на 8,2 %;

производство резиновых и пластмассовых изделий – на 7,4 % в связи с уменьшением выпуска полиэтиленовых пакетов (на 21,5 %), пластмассовых оконных блоков (на 38 %), покрытий из вулканизированной резины (на 86 %). В июне производство этих видов продукции сокращено на 22-67 %, но за счёт наращивания выпуска конвейерных лент (в 12 раз), плит, листов, плёнки полимерных (на 44,5 %) и пористых пластмассовых (на 23,5 %) в целом по отрасли рост составил 1,5 % к июню 2019 года;

производство табачных изделий – на 7,2 % из-за резкого снижения выпуска сигарет в июне (на 39 %);

ремонт машин и оборудования – на 24,5 %, в июне – на 21,7 %. Существенное влияние на показатели работы данной отрасли оказывают субъекты малого предпринимательства, на долю которых приходится более половины производимой продукции;

производство мебели – на 11,4 %, в июне – на 6,8 %. Снижение индекса стало следствием прекращения производственной деятельности Горячеключевской мебельной фабрики (в настоящее время мощности предприятия сдаются в аренду индивидуальным предпринимателям), а также перепрофилирования на период пандемии нескольких предприятий по производству матрасов на выпуск лицевых гигиенических масок;

производство электрического оборудования – на 28,8 %, в июне – на 32,5 %, из-за сокращения производства трансформаторов (на 40 %), устройств коммутации (на 11 %), электрических проводников (на 34 %), бытовых газовых плит (на 24 %), кухонных электрических плит (на 36 %), а также прекращения с 1 марта 2020 г. деятельности Армавирского завода газовой аппаратуры;

производство прочих транспортных средств и оборудования – на 7,0 %, в июне – на 17,3 %, в связи с приостановлением выпуска грузовых вагонов Армавирским машиностроительным заводом (по причине банкротства головного предприятия);

обработка древесины и производство изделий из дерева – на 0,4 % по причине приостановки деятельности ПДК «Апшеронск». В июне рост в отрасли составил 102,6 % за счёт увеличения выпуска лесоматериалов, а также деревянных дверей;

производство кожи и изделий из кожи – на 20,1 % за счёт снижения производства обуви (на 20,6 % в связи с несвоевременной поставкой сырья из других регионов ввиду транспортных ограничений, отменой крупных заказов) и меховых шкурок (на 25,4 % за счёт сезонного колебания спроса и отсутствия заказа на давальческую переработку сырья, имевшего место в 2019 году). В июне рост по отрасли достиг 110,6 % в результате увеличения производства обуви (на 12,6 %) и меховых шкурок (на 12,0 %);

производство полиграфических изделий – на 63,1 %, в июне – на 68,3 %. Существенно снизились услуги по печатанию газет, журналов и периодических изданий, выходящих реже четырёх раз в неделю, а также услуги по печатанию книг, географических карт, репродукций, открыток и т.п.;

производство одежды – на 3,6 %, в июне – на 12,9 % в результате перепрофилирования ряда предприятий на выпуск лицевых гигиенических масок и защитных костюмов, а также из-за частичного высвобождения работников и введения неполного рабочего дня на ряде предприятий.

В большинстве перечисленных секторов обрабатывающих производств с отрицательной динамикой отмечен рост производства к маю текущего года, за исключением производства табачных изделий, производства нефтепродуктов и производства прочих транспортных средств, где снижение составило 9-14 %.

В остальных укрупнённых видах промышленной деятельности по итогам полугодия сложилась отрицательная динамика:

в добыче полезных ископаемых – 85,7 % (в том числе в июне – 97,9 % к предыдущему месяцу и 83,4 % к июню 2019 года). Добыча нефти, включая газовый конденсат, сокращена на 21,3 %, добыча природного газа – на 14,7 %, что обусловлено выработанностью углеводородных месторождений. Освоение перспективных месторождений осложнено высокой стоимостью их разработки. Добыча прочих полезных ископаемых снижена на 12,6 % (в том числе: песков природных – на 16,3 %, щебня – на 9,8 %, гипса – на 15,4 %, гранита, песчаника и прочего камня – на 49,6 %);

в обеспечении электрической энергией, газом и паром – 99,1 % (в том числе в июне – 117,8 % к предыдущему месяцу и 102,4 % к июню 2019 года). Выработка электрической энергии в крае снижена на 4,8 % из-за уменьшения производства на Адлерской и Джубгинской ТЭС, а также Белореченской и Краснополянской ГЭС. Потребление электроэнергии сокращено на 5,4 %. Отпуск тепловой энергии снижен на 1,7 %, в том числе котельными – на 2,9 %. Электростанции увеличили отпуск пара и горячей воды на 2,9 %.

в водоснабжении, водоотведении и утилизации отходов – 82,6 % (в том числе в июне – 99,5 % к предыдущему месяцу и 76,1 % к июню 2019 года).

Инвестиции

В I квартале 2020 года¹ инвестиции в основной капитал за счёт всех источников финансирования составили 60,1 млрд. руб. с темпом роста 106,4 %.

Инвестиционные вливания в экономику со стороны крупных и средних организаций увеличены на 3,5 % и составили 45,5 млрд. руб.

Заметные изменения претерпела структура источников финансирования инвестиций в основной капитал. Снизилась доля ассигнований из бюджетов всех уровней (с 10,3 % в I квартале 2019 года до 8,3 % в I квартале текущего года) и инвестиций за счёт собственных средств предприятий (с 68,7 до 62,8 %), а также доля заёмных средств других организаций (с 7,4 до 3,7 %). На этом фоне существенно увеличилась доля капвложений за счёт кредитов банков – в I квартале 2020 года она достигла 18,9 % против 6,8 % годом ранее. Кроме того, возросла доля средств, привлечённых для целей долевого строительства (с 3,1 до 4,3 %).

Наибольшие объёмы инвестиционных вложений в текущем году зафиксированы в следующих видах экономической деятельности:

производство нефтепродуктов – 9,7 млрд. руб., или 21,3 % от всех инвестиций в крае (реализация крупных проектов, направленных на увеличение глубины и объёмов переработки нефти: строительство нового завода на территории Туапсинского НПЗ, модернизация действующих производств трёх нефтеперерабатывающих заводов в рамках подписанных в целях осуществления налогового маневра соглашений с Минэнерго России);

транспортировка и хранение – 9,4 млрд. руб., или 20,6 % (реализация масштабных проектов в рамках бюджетных и внебюджетных ассигнований в развитие авто- и ж.-д. инфраструктуры, в том числе «Развитие и обновление железнодорожной инфраструктуры на подходах к портам Азово-Черноморского бассейна»; реконструкция и модернизация объектов портовой инфраструктуры в порту Новороссийск; реконструкция зернового терминала порту Новороссийск; модернизация объектов портовой инфраструктуры Туапсинского морского торгового порта; строительство портово-индустриального (промышленного) парка ОТЭКО в порту Тамань; строительство трубопроводной системы «Юг» и реконструкция Нефтерайона «Шесхарис»; расширение системы трубопровода «Тенгиз-Новороссийск»;

сельское хозяйство – 4,9 млрд. руб., или 10,7 % (из них 1,3 млрд. руб. направлено на формирование рабочего, продуктивного и племенного стада; 0,4 млрд. руб. – на закладку многолетних насаждений, в том числе виноградников в Анапе; строительство молочных комплексов (крупные – в Каневском и Кущёвском районе), строительство свинофермы законченного производственного цикла (в Павловском районе); строительство плодохранилищ (в Абинском и Славянском районе); строительство тепличных комплексов (в Красноармейском, Северском, Тихорецком); строительство селекционно-генетического центра в Усть-Лабинском районе, а также приобретение сельхозтехники, транспортных средств, доильных установок и прочего оборудования многими хозяйствами края);

деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 3,7 млрд. руб., или 8,2 % (проведение комплексной жилищной застройки и благоустройства г. Краснодара для целей перспективного развития и улучшения условий проживания жителей; строительство жилого микрорайона «Южный берег» в г. Новороссийске; строительство 5 очереди многофункционального рекреационно-ландшафтного комплекса на территории, прилегающей к стадиону «Краснодар»; строительство физкультурно-оздоровительного комплекса «Центр художественной гимнастики» в г. Сочи);

деятельность в области информации и связи – 3,1 млрд. руб., или 6,9 % (развитие телекоммуникационной инфраструктуры региона крупнейшими операторами связи);

торговля оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – 3,0 млрд. руб., или 6,7 % (реализация программ развития компаний-операторов крупнейших в стране оптово-розничных торговых сетей продовольственного ритейла, в первую очередь АО «Тандер», предусматривающих создание собственных производств, рестайлинг внешнего вида магазинов в формате «у дома» и «дрогери», а также повышение эффективности действующей сети).

¹ Данные об инвестициях за I полугодие 2020 года будут представлены в информационно-аналитических материалах по итогам 9 месяцев 2020 года, что обусловлено сроками сбора и опубликования статистической информации

От 1 % до 5 % инвестиций приходилось на виды деятельности (по возрастанию): добыча полезных ископаемых; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов; деятельность профессиональная, научная и техническая; строительство; деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений; образование; деятельность в области здравоохранения и социальных услуг; металлургическое производство; производство пищевых продуктов; обеспечение электрической энергией, газом и паром.

С начала 2020 года реализовано 11 крупных (стоимостью свыше 100 млн. руб.) инвестиционных проектов на общую сумму 13,7 млрд руб. и создано 947 рабочих мест. Среди них: строительство метизного цеха № 2 (пятая очередь) ООО «Абинский Электро-Металлургический завод», где создано 250 рабочих мест; строительство тепличного комплекса по выращиванию шампиньонов и производству компоста в Крыловском районе (создано более 500 рабочих мест); строительство свинокомплекса в Тихорецком районе (создано 30 рабочих мест); строительство фруктохранилища мощностью 9 тысяч тонн в Ейском районе (50 рабочих мест).

В крае реализуются более 430 крупных проектов на общую сумму 1,8 трлн руб. и планируемым созданием 68 тыс. рабочих мест.

Строительство

В строительстве объёмы выполненных работ составили 105,4 млрд руб. с темпом роста 100,3 % к январю-июню 2019 года. Увеличены объёмы строительства зданий и выполненных специализированных работ.

При этом сократилось количество введённых в эксплуатацию объектов нежилого назначения – с 439 зданий в первом полугодии 2019 года до 378 в текущем году, в том числе: промышленных зданий – с 61 до 33, коммерческих зданий – со 188 до 184, административных – с 25 до 11, учебных объектов – с 7 до 3, учреждений здравоохранения – с 7 до 5, а также прочих зданий – со 125 до 113. Увеличилось число введённых сельскохозяйственных зданий – с 26 до 29.

Среди введённых объектов: помещения для КРС и свиней (на 0,9 и 12,0 тыс. мест соответственно), тепличные комбинаты на 29,9 га и теплицы под стеклом на 227,2 тыс. кв. м, мощности по производству цельномолочной продукции (4 тонны в смену), сыров (1 тонна в смену) и хлебобулочных изделий (5 тонн в сутки), общетоварные склады (31,4 тыс. кв. м), холодильники для организации торговли (21,3 тыс. тонн), торговые предприятия (71,7 тыс. кв. м), торгово-офисные центры (24,1 тыс. кв. м), предприятия общепита на 80 мест, гостиницы на 962 места, мотели на 80 мест, 41 антенно-мачтовое сооружение связи, трансформаторные понизительные подстанции 363,6 тыс. кВ.А.

Проложено 12,2 км автомобильных дорог с твёрдым покрытием, 5 км магистральных газопроводов, 1,2 км газовых сетей, 288,1 км линий электропередачи, 6,7 км водопроводных сетей, 5,2 км тепловых сетей, 1 275 км радиорелейных линий связи, 49,8 км волоконно-оптических линий связи.

Из социальных объектов введены: детские сады на 725 мест, поликлиники на 55 посещений в смену, плоскостные спортивные сооружения площадью 2,2 тыс. кв. м, спортивные залы площадью 5,7 тыс. кв. м, два физкультурно-оздоровительных комплекса, бассейн.

Ввод в действие жилых домов увеличен на 6,0 % (до 1 908 тыс. кв. м), в том числе в июне – на 72,3 % за счёт роста в 1,9 раза ввода многоквартирных домов, что объясняется принятием Правительством России и администрацией Краснодарского края мер по поддержке жилищного строительства и сокращения количества проблемных объектов долевого строительства. С начала года введено 1 159 тыс. кв. м многоквартирного жилья с темпом роста 120,3 %. Из 158 многоквартирных домов, введённых в эксплуатацию, 38 – это проблемные объекты площадью более 302 тыс. кв. м.

Ввод индивидуального жилья составил 750 тыс. кв. м и снижен на 10,5 % из-за отсроченной регистрации объектов в связи с приостановкой деятельности МФЦ (в июне отмечено увеличение ввода на 36,5 %). Доля индивидуальных застройщиков в общем объёме введённого жилья за год сократилась с 46 до 39 %.

Обеспеченность населения жильём – 27,1 кв м в расчёте на одного жителя.

Сельское хозяйство

Объём производства продукции сельского хозяйства составил 123,4 млрд руб., или 103,6 % к уровню января-июня предыдущего года.

Хозяйствами всех категорий на 8,5 % увеличено производство мяса скота и птицы (на фоне 6,8 % роста годом ранее) до 265,3 тыс. тонн, что обусловлено заметным ростом поголовья свиней (на 9,4 % до 632,2 тыс. голов).

Производство молока возросло на 8,1 % (после 0,7 % падения годом ранее) до 794,8 тыс. тонн, что связано не только с ростом продуктивности дойного стада (надои молока от одной коровы возросли на 13,0 %), но и с увеличением поголовья коров (на 2,1 %, до 213,7 тыс. голов).

Производство яиц сократилось на 10,8 % (после 1,1 % снижения год назад) и составило 766,4 млн штук, что обусловлено снижением поголовья птицы (на 10,1 %, до 23,4 млн голов) в связи с прекращением производственной деятельности Краснодарской птицефабрики АО фирмы «Агрокомплекс».

Общая посевная площадь сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех категорий под урожай 2020 года составила 3 715,6 тыс. гектаров, или 100,4% к 2019 году. Увеличились посевы озимых зерновых культур (на 6,1 %), подсолнечника (на 4,6 %), овощей (на 3,2 %). Площадь яровых зерновых и зернобобовых культур уменьшилась на 4,6 %, кукурузы – на 6,8%, сахарной свёклы – на 16,1 %, сои – на 19,4 %. Сохранилась тенденция сокращения площадей под кормовыми культурами – в текущем году их посеяно на 5,1 % меньше, чем в предыдущем.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли снижен на 9,3 % (в том числе в июне – на 13,0 % после 26,2 % падения в мае и 31,2 % в апреле), составив 599,5 млрд руб. При этом объёмы продаж пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, уменьшились на 4,8 % (в том числе в июне – на 7,9 % после 17,0 % в мае и 11,7 % в апреле), непродовольственных товаров – на 13,3 % (в том числе в июне – на 17,3 % после 34,1 % в мае и 48,1 % в апреле).

В результате удельный вес продовольствия в структуре продаж увеличился с 46,7 % в январе-июне 2019 года до 49,4 % в текущем году, непродовольственных товаров – уменьшился с 53,3 до 50,6 %.

В январе-июне 2020 года рост цен на товары составил 102,3 %, в том числе на продовольственные – 102,6 %, на непродовольственные товары – 102,0 % к уровню января-июня 2019 года.

Оборот общественного питания ресторанов, баров, кафе, столовых при предприятиях и учреждениях, а также организаций, осуществляющих поставку продукции общепита, по итогам полугодия снизился на 29,3 % (в том числе в июне – на 55,3 %, мае – на 61,1 %, апреле – на 60,1 %), до 19,8 млрд. руб.

Объём платных услуг населению уменьшился на 20,7 % (в том числе в июне – на 43,2 %, мае – на 47,4 %, апреле – на 42,9 %), до 202,5 млрд. руб.

По итогам шести месяцев существенно сокращены объёмы транспортных (на 41,6 %) и бытовых (на 25,0 %) услуг, услуг специализированных коллективных средств размещения (на 66,2 %), гостиниц (на 39,7 %), турагентств (на 66,7 %), учреждений культуры (на 39,7 %), медицинских услуг (на 24,3 %) в результате приостановки работы организаций. Отмечается снижение (на 1-13 %) телекоммуникационных, жилищных, ветеринарных, юридических услуг, услуг системы образования и услуг, предоставляемых гражданам пожилого возраста.

При этом возросли объёмы коммунальных услуг (на 2,8 %), услуг почтовой связи, курьерских (на 3,5 %), услуг физической культуры и спорта (на 10,1 %). На долю этих услуг пришлось более 28 % всех платных услуг в крае.

Существенно изменилась структура платных услуг. По сравнению с январём-июнем 2019 года снизилась доля бытовых услуг (с 13,4 до 12,9 %), транспортных (с 14,5 до 11,2 %), услуг курортно-туристского комплекса (с 15,6 до 10,1 %). При этом увеличилась доля коммунальных услуг (с 21,8 до 26,2 %), телекоммуникационных (с 13,2 до 16,2 %), жилищных (с 3,9 до 4,2 %), услуг системы образования (с 6,2 до 7,1 %), медицинских услуг (с 4,1 до 4,8 %). По-прежнему низкой остаётся доля ветеринарных, юридических услуг, услуг учреждений культуры, услуг физической культуры и спорта – от 0,3 до 1,4 %.

Рост цен на платные услуги в январе-июне 2020 года составил 102,4 %. В наибольшей степени возросли тарифы на медицинские услуги (107,1 %), ветеринарные услуги (106,5 %), услуги пассажирского транспорта (106,3 %), услуги образования (104,9 %), бытовые услуги (103,1 %), услуги физкультуры и спорта (103,1 %), а также жилищно-коммунальные (102,5 %). По услугам связи, услугам в сфере туризма, санаторно-оздоровительным услугам, услугам организаций культуры и услугам правового характера рост цен не превышал 101,9 %, а по услугам банков и услугам страхования отмечено снижение тарифов.

Внешняя торговля

По данным таможенной статистики внешнеторговый оборот Краснодарского края в I квартале 2020 года² снизился на 12,2 %, составив 2 594 млн. долл. США.

Основные торговые партнёры Краснодарского края: Турция – 14,5 %, Китай – 12,1 %, Египет – 7,5 %, Индонезия – 5,0 %, Швейцария – 4,7 %, Италия – 3,8 %, Беларусь – 3,1 %, Эквадор – 2,9 %, Израиль – 2,9 %, Индия – 2,6 %, Украина 2,4 %.

Экспорт Краснодарского края составил по стоимости 1 475 млн долл. США, что на 22,7 % меньше, чем в I квартале 2019 года, в том числе в страны дальнего зарубежья – 1 345 млн долл. со снижением на 25,5 %, в страны СНГ – 130 млн. долл. с ростом на 26,6 %.

Товарная структура экспорта в основном представлена продовольственными товарами и сельскохозяйственным сырьём (46,0 %), минеральными продуктами (35,2 %), металлами и изделиями из них

² Данные о внешней торговле за I полугодие 2020 года будут представлены в информационно-аналитических материалах по итогам 9 месяцев 2020 года, что обусловлено сроками сбора и опубликования статистической информации

(10,5 %), химической продукцией (4,1 %), машиностроительной продукцией (3,0 %).

Благоприятная экономическая конъюнктура и высокие урожаи сельхозкультур в прошлом году способствовали росту на 43,7 % экспорта продовольствия, до 678,3 млн. долл. В основе экспорта данной категории товаров – злаки (450,0 млн. долл.), жиры и масла (109,0 млн. долл.), сахар и кондитерские изделия из него (32,7 млн. долл.), остатки и отходы пищевой промышленности (19,4 млн. долл. США), масличные семена и плоды (12,5 млн. долл.), овощи (12,3 млн. долл.), продукты переработки овощей и фруктов (9,4 млн. долл.), мясо и пищевые мясные субпродукты (7,9 млн. долл.). Основные торговые партнеры (по убыванию стоимости): Турция, Египет, Индия, Оман, Судан, Камерун, Украина, Сенегал, Бангладеш, Беларусь, Саудовская Аравия, Вьетнам.

Стоимостные объёмы экспорта остальных товарных групп не превышали уровень I квартала 2019 года:

минеральных продуктов – 519,3 млн. долл., что в 2,4 раза меньше уровня января-марта 2019 года из-за снижения мировых цен на нефтепродукты и масла, которые составляют основу экспорта данной категории товаров. Ведущие покупатели: Швейцария, Китай, Италия, Турция, Кипр, Сенегал, Мальта, Румыния, Того, Греция, Йемен, Франция.

металлов и изделий из них – 154,8 млн. долл. со снижением на 8,6 %. В основе экспорта – черные металлы (142,9 млн. долл.), изделия из черных металлов (11,2 млн. долл.). Основные получатели: Израиль, Индонезия, Турция, Нидерланды, Катар, Беларусь, Алжир, Румыния, Доминиканская Республика, Марокко, Гватемала, Иордания.

химической продукции – 60,5 млн. долл., или 99,8 % к уровню января-марта прошлого года. В основе экспорта – удобрения (31,8 млн. долл.), прочие химические продукты (12,4 млн. долл.), пластмассы и изделия из них (7,8 млн. долл.), мыло, моющие средства (2,2 млн. долл.), экстракты дубильные или красильные (2,2 млн. долл.), эфирные масла, парфюмерные, косметические или туалетные средства (1,7 млн. долл.). Основные торговые партнеры: Казахстан, Сербия, Египет, Румыния, Украина, Турция, Беларусь, США, Испания, Израиль, Алжир, Абхазия, Азербайджан, Китай.

машиностроительной продукции – 43,7 млн. долл., или 94,0 % к объёмам аналогичного периода прошлого года. В основе экспорта – суда и плавсредства (21,1 млн. долл.), электрические машины и оборудование (12,8 млн. долл.), различное оборудование и механические устройства (7,7 млн. долл.), средства наземного транспорта (1,6 млн. долл.). Основные покупатели: Греция, Беларусь, Турция, Украина, Казахстан, Абхазия, Узбекистан, Германия, Армения.

Импорт в I квартале 2020 года составил 1 119 млн. долл. США с ростом на 6,9 %, в том числе из стран дальнего зарубежья – 990,4 млн. долл. с ростом на 8,1 %, из стран СНГ – 128,8 млн. долл. со снижением на 1,5 %.

Товарная структура импорта представлена в основном продовольственными товарами и сельскохозяйственным сырьем (61,2 %), машиностроительной продукцией (13,2 %), металлами и изделиями из них (8,7 %), химической продукцией (7,2 %), товарами, относимыми к категории «прочее» (2,8 %), текстильными изделиями и обувью (2,7 %), древесиной и изделиями из неё (2,2 %).

Увеличился импорт продовольственных товаров и сельхозсырья – на 8,7 % (до 685,1 млн долл.), металлов и изделий из них – на 24,0 % (до 97,1 млн. долл.), химической продукции – на 5,9 % (до 81,0 млн. долл.).

Сократились стоимостные объёмы импорта машиностроительной продукции – на 12,9 % (до 147,9 млн. долл.), текстильных изделий и обуви – на 1,3 % (до 30,5 млн. долл.), древесины и изделий из неё – на 11,5 % (до 24,5 млн. долл.), товаров, относимых к категории «прочее» – на 5,9 % (до 31,7 млн. долл.).

Сальдо торгового баланса по итогам I квартала 2020 года положительное – 355,2 млн. долл. США (годом ранее – 859,1 млн. долл.).

Финансы

В I полугодии 2020 года доходы консолидированного бюджета Краснодарского края (с учётом безвозмездных поступлений) составили 160 668,4 млн. руб., или 103,4 % к соответствующему периоду 2019 года.

Налоговых и неналоговых доходов мобилизовано 125 022,4 млн. руб., или 90,5 % к аналогичному периоду 2019 года. Отрицательная динамика сложилась по всем основным доходным источникам:

налогу на прибыль организаций – 32 079,0 млн. руб., или 90,3 % к аналогичному периоду 2019 года;

налогу на доходы физических лиц – 39 319,7 млн. руб., или 96,9 % к аналогичному периоду 2019 года;

акцизам – 13 602,9 млн. руб., динамика к прошлому году – 97,2 %;

единому налогу, взимаемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, – 9 420,3 млн. руб., динамика к прошлому году – 85,8 %;

налогу на имущество организаций – 16 655,8 млн. руб., или 83,3 % к аналогичному периоду 2019 года.

Объём безвозмездных поступлений составил 35 681,7 млн. руб. с ростом в 2,1 раза. Это связано с получением дотаций на поддержку региональных бюджетов для компенсации снижения поступления налоговых и неналоговых доходов в связи с пандемией новой коронавирусной инфекции (6 848,0 млн. руб.), для обеспечения оказания медицинской помощи больным новой коронавирусной инфекцией (2 271,2 млн. руб.). Рост объёма субсидий в 2,5 раза сложился за счёт поступления средств на: осуществление ежемесячных выплат на детей в возрасте от 3 до 7 лет, стимулирование развития АПК, реализацию мероприятий по созданию новых мест в общеобразовательных организациях, внедрение целевой модели цифровой образовательной среды в общеобразовательных и профессиональных образовательных организациях, государственную поддержку малого и среднего предпринимательства, реализацию программ формирования современной городской среды, капитальные вложения в объекты государственной (муниципальной) собственности в рамках создания и модернизации объектов спортивной инфраструктуры и детских больниц (корпусов). Кроме того, на 21,7 % увеличены поступления субвенций за счёт средств на: осуществление ежемесячной выплаты в связи с рождением (усыновлением) первого ребенка, оказание отдельным категориям граждан социальной услуги по обеспечению лекарственными препаратами и медицинскими изделиями по рецептам, реализацию полномочий Российской Федерации по осуществлению социальных выплат безработным. Поступление иных межбюджетных трансфертов возросло в 2,7 раза за счёт средств на финансовое обеспечение реализации национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги», переоснащение медицинских организаций, оказывающих медицинскую помощь онкобольным, региональных сосудистых центров и сосудистых отделений.

Расходы консолидированного бюджета Краснодарского края составили 161 525,7 млн руб., что на 20,2 % выше уровня расходов за аналогичный период 2019 года. Удельный вес расходов по отраслям: образование – 27,9 %, социальная политика – 26,0 %, национальная экономика – 15,0 %, здравоохранение – 11,6 %, общегосударственные вопросы – 6,4 %, жилищно-коммунальное хозяйство – 4,1 %, культура, кинематография – 3,6 %, физическая культура и спорт – 3,1 %, обслуживание государственного долга – 0,9 %, прочие отрасли – 1,4 %.

Уровень жизни населения

В I квартале 2020 года среднедушевые денежные доходы населения³ составили 30 270 руб. в месяц и увеличились на 4,2 % относительно I квартала 2019 года. Реальные денежные доходы достигли 102,7 %, реальные располагаемые – 102,4 %.

Возросла доля денежных доходов, направляемых населением на покупку товаров – до 71,1 % (против 70,1 % годом ранее), оплату обязательных платежей и взносов – 11,4 % (против 11,2 %). Это вынуждает население экономить на расходах на оплату услуг – их доля снизилась с 28,1 до 27,7 %, а также сокращать сбережения – с «минус» 11,4 % в I квартале 2019 года до «минус» 12,2 % в текущем году.

Основным источником дохода для трудоспособного населения остаётся заработная плата. Среднемесячная заработная плата одного работника по оценке за I полугодие 2020 года достигла 37 153 руб., что на 5,4 % превышает уровень оплаты труда в аналогичном периоде прошлого года.

Высокие темпы роста зарплат (110 % и более) сложились в лесном хозяйстве, производстве табачных изделий, производстве кожи и изделий из кожи, производстве бумаги и бумажных изделий, производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, производстве мебели, в деятельности почтовой связи и курьерской деятельности, деятельности в области информации и связи, деятельности в области спорта, отдыха и развлечений, научной деятельности.

При этом отмечено сокращение уровня оплаты труда в производстве напитков, производстве текстильных изделий, производстве одежды, в полиграфической деятельности, производстве резиновых и пластмассовых изделий, производстве строительных материалов, производстве готовых металлических изделий, производстве прочих готовых изделий, в строительстве, деятельности водного транспорта, деятельности гостиниц и предприятий общепита, административной деятельности и сопутствующих услугах.

В условиях роста потребительских цен на 2,4 % реальная заработная плата составила 103,0 %.

По данным Краснодарстата на 1 июля 2020 г. задолженность по заработной плате сложилась в сумме 24,7 млн. руб., на 21,3 % меньше, чем годом ранее. Долги по зарплате имелись перед 436 работниками четырёх организаций.

В целях обеспечения соблюдения трудового законодательства в части своевременности оплаты труда во всех муниципальных образованиях края действуют «горячие линии» для принятия обращений граждан о нарушениях их трудовых прав. С начала 2020 года поступило 119 обращений. По всем обращениям приняты меры оперативного реагирования. В результате выплачены денежные средства в общей сумме 797,1 тыс. руб.

Демография. Рынок труда

Численность постоянного населения края на 1 июня 2020 г. составила 5 673,6 тыс. чел. Естественная убыль населения в январе-мае 2020 года (8 270 чел.) была частично компенсирована миграционным

³ Данные о реальных и номинальных денежных доходах населения за I полугодие 2020 года будут представлены в информационно-аналитических материалах по итогам 9 месяцев 2020 года, что обусловлено сроками сбора и опубликования статистической информации

приростом (6 488 чел.).

По итогам выборочных обследований населения по проблемам занятости, проведённым Краснодарстатом в марте - мае 2020 г., численность рабочей силы в среднем составила 2 839,9 тыс. чел., из которых 2 673,7 тыс. чел. были заняты в экономике, 166,2 тыс. чел. не имели занятия, но активно его искали и в соответствии с методологией МОТ классифицировались как безработные. Уровень общей безработицы – 5,9 % (годом ранее – 4,8 %).

По данным министерства труда и социального развития Краснодарского края с начала 2020 года в органы службы занятости населения обратились за содействием в поиске подходящей работы 192,7 тыс. чел. что на 107,2 тыс. чел., или в 2,3 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. Признаны безработными 116,5 тыс. чел., на 94,2 тыс. чел., или в 5,2 раза больше, чем годом ранее. Это вызвано снижением количества заявленных вакансий в период действия ограничительных мер, увеличением в 1,5 раза максимального и в 3 раза минимального размера пособия по безработице, возможностью дистанционного оформления пособия через Общероссийскую базу вакансий «Работа в России», выходом на рынок труда длительно не работающих граждан или впервые ищущих работу (более 50 % от общей численности безработных).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 июля 2020 г. – 4,1 % от численности рабочей силы (годом ранее – 0,6 %).

По данным мониторинга органов службы занятости населения Краснодарского края по состоянию на 1 июля 2020 г. 203 организации заявили о высвобождении 5 314 работников, что составляет 5,9 % от численности работников данных организаций. Из них уволено 2 297 чел. (на 7,6 % меньше, чем годом ранее), заявлено к высвобождению 3 017 чел. (в 2,2 раза больше).

В связи с постепенным снятием ограничительных мер по состоянию на 1 июля 2020 г. в сравнении с 25 июня 2020 г. отмечалось снижение числа работников, находящихся в режимах неполной занятости в целях предотвращения распространения коронавирусной инфекции: на временной удаленной работе – на 11,2 % меньше (до 22 418 работников в 787 организациях); в простое – на 32,4 % (до 13 882 работников в 288 организациях); в режиме неполного рабочего времени – на 3,8 % (до 5 560 работников в 244 организациях); в отпуске без сохранения заработной платы – на 22,2 % меньше (до 794 работников в 94 организациях).

С начала 2020 года консультации по телефонам «горячей линии» получили 188,8 тыс. чел. Ведется работа по информированию населения о государственных услугах, оказываемых органами труда и занятости населения, в газетах, на радио и телевидении, на Интерактивном портале службы труда и занятости населения.

Источник информации : <https://economy.krasnodar.ru/sitenews/5125/>

9.3 Обзор географических, климатических и социально-экономических условий района расположения объекта оценки Успенский район



Краткая историческая справка о муниципальном образовании Успенский район

Начиная с 1864 года на территории, которые сейчас принадлежат Успенскому району, стали появляться первые переселенцы. Они, из нарезанного дерна и немудренного материала строили себе полуподземные хаты. Позднее сюда стали приезжать другие переселенцы из Екатеринославской, Полтавской, Воронежской и Рязанской губерний, отставные солдаты. Многие из них имели овец, коров, лошадей, волов, плуги и металлические бороны. Население росло быстро. И вот в 1867 году в праздник Успения Божьей матери была освещена наспех построенная церковь. От этого праздника получило название село и стало называться – село Успенское.

Переселенцы продолжали заселять новые территории вокруг села Успенского и создавать новые хутора и села. От села Успенского получил свое название и наш район и стал называться Успенским.

Территория Успенского района ранее входила в состав Баталпашинского и Лабинского отдела. В марте 1920 года Лабинский отдел вошел в состав Кубано-Черноморской области.

Успенский район официально был образован 2 июня 1924 года и входил в состав Армавирского округа Юго-Восточной области. Он просуществовал до 6 ноября 1929 года район был упразднен, его территория

поделена между Армавирским, Отраденским и Невинномысским районами. Вновь был образован 31 декабря 1934 года район и просуществовал до 28 апреля 1962 года, а затем вошел в состав Новокубанского района. Возрождение района началось с 21 февраля 1975 года, когда он был восстановлен как самостоятельная административно-территориальная единица.

Так за время своего существования Успенский район пережил немало преобразований. С целью улучшения культуры земледелия, повышения урожайности сельскохозяйственных культур и использования на полях более мощной техники в пятидесятые годы прошло укрупнение малых колхозов. Были образованы: колхоз имени III Интернационала, колхоз "Путь к коммунизму", "Путь Ильича" и другие. Конец пятидесятых годов знаменателен для Успенского района тем, что на его территории образовались такие предприятия как: "Армавирская птицефабрика", сахарный завод "Успенский" и плодосовхоз "Успенский".

Армавирская птицефабрика к концу 1959 года уже насчитывала 98 тысяч голов кур-несушек, 92 тысячи голов молодняка цыплят. В 1961 году начала функционировать своя инкубаторная станция.

Плодосовхоз "Успенский" создан в 1959 году. На землях плодосовхоза выращивались семечковые, косточковые и ягодные культуры, а также виноград и саженцы.

Строительство сахарного завода на территории Успенского района началось в 1957 году, а в 1959 году завод уже выработал первый сахар.

В 1986 году в эксплуатацию был сдан больничный корпус на 300 коек. Больничный корпус сразу же вывел Успенский район в число лучших на Кубани по материально-технической базе в здравоохранении.

В 1993 году была прекращена деятельность сельских Советов, территории сельских администраций преобразованы в сельские округа, а в 2005 году в районе были ликвидированы администрации сельских округов и образованы 10 сельских поселений. В настоящее время в муниципальном образовании Успенский район органами местного самоуправления являются Веселовское, Вольненское, Коноковское, Кургоковское, Маламинское, Николаевское, Трехсельское, Убеженское, Урупское и Успенское сельские поселения, состоящие из 32 населенных пунктов.

В районе проживает более 47 национальностей. Территория района составляет 1129,98 кв.км. Численность населения района на начало 2017 года составляет 40 тысяч 855 человек. Из них 52 процента - это трудоспособное население. (21 тысяча 343 человека).

Муниципалитет расположен в умеренно-континентальном климатическом поясе, где средняя многолетняя температура воздуха в январе составляет -3...-5°C, а в июле - +30°C.

Успенский район расположен в юго-восточной части Краснодарского края. Район граничит на востоке с Кочубеевским районом Ставропольского края, на юге с Отраденским районом, на западе - с Новокубанским районом и городом Армавиром, на севере с Новокубанским районом Краснодарского края и со Шпаковским районом Ставропольского края. Район разделен руслом реки Кубань на две части, значительно отличающиеся по почвенно-климатическим условиям. На правобережье - земли тяжелые, малоплодородные, рельеф местности пересеченный. Здесь начинается Ставропольское предгорное плато. На левом берегу Кубани - земли черноземные, местность - равнинная, хорошо приспособленная к земледелию.

Жители Успенского района, как самого восточного в Краснодарском крае, первыми среди кубанцев встречают рассвет каждого нового дня.

Главные природные ресурсы муниципального образования - песчано-гравийная смесь, кирпично-черепичные глины, нефть класса "Премиум".

Значимость стратегического местоположения района обеспечивает проходящая по территории Северо-Кавказская железная дорога. На территории района расположена железнодорожная станция Коноково.

По территории района проходит участок федеральной автомагистрали М-29 "Кавказ", протяженностью 39,1 км., а так же дороги регионального значения: г. Армавир - ст-ца Николаевская, г. Армавир - с. Успенское - г. Невинномысск и с. Коноково - аул Урупский - с. Трехсельское - с. Пантелеймоновское.

Крупнейшим производством в муниципалитете по праву считается АО "Успенский сахарник". Весомый вклад в развитие экономики района вносят такие предприятия, как ОАО "Коноковский элеватор", ООО ППСО "Исток", ОАО "Мичуринское", ЗАО "Марьинское", ООО "Агрофирма "Агросахар", ООО "Северо-Кавказский завод металлоконструкций" и другие.

Данные о развитии экономики муниципального образования Успенский район

Важнейшими показателями эффективности нашей работы является экономическая ситуация в районе и наполняемость бюджета.

Среднемесячная заработная плата за 2016 год, по кругу крупных и средних предприятий нашего района, в сравнении с 2012 годом, увеличилась на 42,7% и составила 28 тысяч 198 рублей.

Общая сумма доходов консолидированного бюджета района в 2016 году составила 1 миллиард 38 млн. рублей, что на 20,5 % больше чем в 2012 году (861 миллион 618,3 тысячи рублей).

Улучшены финансовые результаты деятельности организаций района. Убытки убыточных предприятий, за 5 лет удалось снизить на 56%, убытки составили 6,6 млн. рублей (убытки за 2012 год составили 11 млн. 832 тысячи рублей). Прибыль прибыльных предприятий, по итогам 2016 года, составила 2 млрд. 948 млн. рублей с темпом роста к 2012 году 479,29 %.

Для Успенского района сельское хозяйство имеет, не только экономическое, но и большое социально - политическое значение, так как более 60 процентов населения традиционно трудится на земле.

В составе агропромышленного комплекса муниципалитета 8 крупных и средних сельскохозяйственных предприятий, 250 фермерских хозяйств и индивидуальных предпринимателей, более 14 тысяч личных подсобных хозяйств.

Объем отгруженной продукции по крупным и средним предприятиям в нашей базовой отрасли - агропромышленном комплексе за 2016 год составил 2 991,8 млн.руб с темпом роста 130 % к уровню 2012 года (2 301, млн. рублей).

Улучшение экономической конъюнктуры произошло в промышленности. Темп роста составил 187 % по отношению к 2012 году. Объем отгруженных товаров собственного производства в 2016 году составил 6,5 млрд. рублей (2012 год – 3,5 млрд. рублей)

В 2016 году АО "Успенский сахарник", впервые переработало 1 млн.820 тыс. тонн сахарной свеклы и произведено 220 тыс. тонн сахара + 30 % к 2012 году- это новый рекорд коллектива! Объем отгруженной продукции за 2016 год по виду деятельности "производство сахара" составил 5,4 млрд. рублей, что выше показателя 2012 года в 1,7 раза (3,08 млрд. рублей)

ООО "Северокавказский завод металлоконструкций", по виду деятельности "производство готовых металлических изделий", за отчетный период отгружено товаров на сумму 850 млн. руб., что в 4,3 раза больше показателей 2012 года.

От экономической ситуации и уровня заработной платы населения зависит и расширение потребительского рынка муниципального образования.

Количество действующих объектов торговли в 2016 году увеличилось на 13 единиц и составило 314. Оборот розничной торговли организаций всех видов деятельности, составляет 418,6 млн. рублей, что на 31% выше по сравнению с 2012 годом. В 2017 году планируется увеличение оборота розничной торговли на 6,3%.

Обеспеченность населения муниципалитета торговыми площадями составила 405,2 квадратных метров на 1 тысячу жителей при расчетном нормативе 391,8 квадратных метров для Успенского района.

Оборот общественного питания за 2016 год составил более 23,9 млн. рублей, что в 5,8 раз больше показателя 2012 года(4,13 млн. руб)

Уровень безработицы в муниципальном образовании Успенский район снизился за пятилетний период с 1,3% до 0,7%.

Достижения в сфере экономики. Значимые для экономики муниципального образования Успенский район события и мероприятия.

Свое "второе рождение" переживают врачебные амбулатории, сельские Дома культуры. Строятся дома для детей-сирот и комплексные спортивно-игровые площадки. Так, за последние 5 лет было построено: 2 врачебных амбулатории в с.Коноково и ст.Николаевской, 8 многоквартирных домов (100 квартир) для детей-сирот, 2 комплексных спортивно-игровых площадки в ст.Убеженской и пос.Мичуринском, проведен капитальный ремонт в 4 сельских домах культуры: хутора Веселого, села Новоурупского, села Коноково, станции Николаевской.

Модернизируется сфера районного здравоохранения, где внедряются новые информационные системы и современное высокотехнологичное оборудование, укрепляется кадровый состав, растут качество и доступность амбулаторной медицинской помощи, ведется разнообразная профилактическая работа. Так, в 2016 году МБУЗ "Успенская ЦРБ" были приобретены кабинет флюорографический подвижной с цифровым флюорографом КФП-Ц-РП на базе шасси КАМАЗ и аппарат искусственной вентиляции легких для новорожденных.

С каждым годом на территории муниципалитета проводится все больше культурно-массовых мероприятий. Особое внимание уделяется подготовке юных талантов, развитию одаренных детей. Ежегодно самобытные творческие коллективы художественной самодеятельности района принимают участие в различных международных, всероссийских и краевых фестивалях и конкурсах.

Особо важным и ожидаемым событием стало открытие в сентябре 2016 года Детской школы искусств в с. Успенском на 600 мест. Сейчас в школе ведется обучение в классах фортепиано, народных и духовых инструментов, пения, а также театрального, хореографического и изобразительного искусства. Сумма инвестиций по данному проекту составила порядка 220 млн. руб.

Важную роль в развитии инвестиционной деятельности играет участие района в инвестиционном форуме, проходящем в городе Сочи.

За последние годы в Успенском районе были реализованы соглашения по таким инвестиционным проектам как: Строительство базы отдыха, Реконструкция животноводческого комплекса ЗАО "Марьинское", Строительство кролика фермы, строительство корпусов по выращиванию цыплят-бройлеров ЗАО "Птицефабрика "Белореченская", Реконструкция ЗАО "Успенский сахарник". Реализация данных инвестиционных проектов способствовала привлечению инвестиций на общую сумму 3283,85 млн.руб., созданию порядка 30 новых рабочих мест, поступлению налогов в бюджеты всех уровней порядка 70 млн.руб.

В 2017 году завершена реализация инвестиционного проекта: Строительство базы хранения минеральных удобрений №4 "ФосАгро-Кубань". Реализация данного инвестиционного проекта способствовала привлечению инвестиций в размере 144,24 млн. руб., организации порядка 20 дополнительных рабочих мест, удовлетворению сформировавшегося спроса на минеральные удобрения и развитию складской инфраструктуры.

В декабре-марте 2016-2017 гг. в рамках реализации протокола о намерениях по взаимодействию в сфере инвестиций АО "Успенский сахарник" построены 2 склада: склад тарного хранения сахара и склад горюче смазочных материалов на общую сумму инвестиций 80,09 млн.рублей. Реализация данного инвестпроекта способствовала созданию порядка 20 новых рабочих мест.

В первом полугодии 2017 году завершена реконструкция зернового мехтока ОАО "Марьинское". Положено новое асфальтобетонное покрытие, отремонтирована крыша семенного склада, построен склад по хранению сельскохозяйственной продукции, навес под зерно. Общая сумма инвестиций составила 27 млн.рублей.

Во 2 полугодии 2017 года запущен цех горячего цинкования металла ООО "Северо-Кавказский завод металлоконструкций", дополнительно создано 25 рабочих мест. Общая стоимость проекта составила 279 млн.руб.

Завершен инвестиционный проект "Строительство (реконструкция) корпусов птицефабрики". Освоено 543 млн.рублей, создано 36 новых рабочих мест. Построено и реконструировано 64911 кв.м. корпусов.

Построен тепличный комплекс по выращиванию овощей ИП Галустьян Бахши Васильевич на общую сумму инвестиций 50,3 млн. рублей. Освоено порядка 50 млн.рублей, создано 10 рабочих мест, построено 10910 кв.м. теплиц.

Источник информации: <http://invest.admuspenskoe.ru/ru/informatsiya-o-munitsipalnom-obrazovanii/soc-ekonom-polozh-mo/>

9.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов.
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;

– земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания;
 - индивидуальные и двух – четырехсемейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа).
- Домовладения нового типа (коттеджи, таунхаусы).

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-торгового назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения в том числе под с/х производство и хранение.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Недвижимость специального назначения, объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик:

- линейные объекты,
- гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети.

Вывод: Объектом оценки являются объекты инженерных сетей. Инженерные сети представлены сетями: газоснабжения, которые в своем большинстве состоят из полиэтиленовых и стальных труб и металлопроката. Таким образом, по мнению оценщика, оцениваемые объекты могут быть отнесены к рынку стальных труб и металлопроката.

9.5 Анализ рынка стальных труб и металлопроката по состоянию на дату оценки.

Профицит на рынке труб большого диаметра и, как следствие, загрузка российских производственных мощностей по выпуску ТБД меньше, чем наполовину, до недавнего времени были самой обсуждаемой темой в трубной отрасли РФ. За 2019 год ситуация с ТБД сильно не поменялась - спрос снижается, "Газпром" так и не приступает к реализации новых проектов, а одна нефтяная отрасль не может существенно увеличить загрузку мощностей. Поэтому производители начинают все активнее поглядывать в сторону экспорта и отгружают пробные партии в страны СНГ, Восточную Европу, Ближний Восток, Африку.

Но в этом году трубников ждал еще один вызов - сразу две компании объявили о выходе на рынок бесшовных и сварных труб для нефтяного сортамента (ОСТГ). Теперь к проблеме профицита на внутреннем рынке ТБД прибавились опасения относительно перепроизводства ОСТГ.

Неэффективные инвестиции или рыночная экономика

Загрузка мощностей по выпуску бесшовных труб (линейных, нарезных, общепромышленного назначения) в этом году оценивается Фондом развития трубной промышленности (ФРТП, учредителями являются "Трубная металлургическая компания", группа "ЧТПЗ" и "Объединенная металлургическая компания") приблизительно в 72%. Однако в 2023 году этот показатель может упасть до 60%. Это будет связано с выводом на полную мощность производственных площадок "Выксунского металлургического завода" и "Загорского трубного завода" (ЗТЗ).

Осенью в рамках Петербургского международного газового форума ЗТЗ и ВТБ подписали соглашение о стратегическом партнерстве для реализации проекта по производству ОСТГ в Центральной федеральном округе. Это стало полной неожиданностью для "монстров" российского трубного рынка: непосредственно во время подписания соглашения ЗТЗ с ВТБ основные акционеры ОМК, ТМК и ЧТПЗ собрались на внеплановое совещание на стенде одного из них, видимо, для обсуждения дальнейшей стратегии развития отрасли на фоне усиливающейся конкуренции.

Производственная мощность нового предприятия ЗТЗ составит 400-450 тыс. тонн. ВТБ выступит финансовым инвестором строительства нового промышленного кластера, предоставив кредит. Объем инвестиций оценивается в 35 млрд рублей. Выход проекта на полную мощность - в 2022 году, запуск производства - в 2021 году.

В 2021 году появятся также дополнительные мощности в 500 тыс. тонн Объединенной металлургической компании. ОМК Анатолия Седых объявила о намерении выйти на этот рынок еще пару лет назад. Свой проект компания оценила почти в 1,5 раза дороже - в 50 млрд рублей.

"ВМЗ (Выксунский метзавод ОМК - ИФ) сориентировался раньше и еще два года назад начал проектирование. Там цех уже практически построен", - говорит глава ФРТП Игорь Малышев. Проект ЗТЗ, по его мнению, "уже может усложнить ситуацию на рынке".

"Не факт, что получится как с ТБД, так как рынок ОСТГ все-таки стабильно растет. Но ситуация обострится. Встает вопрос эффективности и окупаемости такого рода проектов", - добавляет он, напоминая о неэффективности инвестиций в избыточные мощности.

Сейчас на российском рынке два производителя бесшовных труб - "Трубная металлургическая компания" и "Челябинский трубопрокатный завод". Сварные ОСТГ выпускают "Выксунский метзавод" ОМК, "Газпромтрубинвест" и "Уральский трубный завод".

Российский рынок бесшовных труб (млн тонн, данные ФРТП):

	2019	Динамика к 2018	2020	Динамика к 2019	2021	Динамика к 2020	2022	Динамика к 2021	2023	Динамика к 2022
Рынок б/ш труб	2,96	-3%	2,96	0%	3	1,4%	3,03	1%	3,07	1,3%
Мощности рынка б/ш труб	4,1	0%	4,1	0%	4,1	0%	4,6	12%	5,1	11%
Загрузка мощностей	72,5%	-2,3 п.п	72,5%	0 п.п.	73,4%	0,9 п.п.	66,2%	-7,2 п.п.	60,4%	-5,8 п.п.

Свою инициативу выйти на рынок ОСТГ Загорский завод объясняет стабильным спросом на уровне 3-3,5 млн тонн в год. "Этот рынок равномерно растет - ежегодно на 5% - и меньше подвержен внеэкономическим факторам, нежели трубы для транспортировки ШФЛУ (*широких фракций легких углеводородов - ИФ*)", - пояснил "Интерфаксу" официальный представитель ЗТЗ Игорь Гусенков, подтвердив планы по выводу завода на полную мощность в 2022 году.

"Перепроизводство превращает плановую экономику в рынок. А рынка мы не боимся", - добавил Гусенков.

В ОМК тоже достаточно оптимистично смотрят на перспективы развития ОСТГ в России и не замечают конкурентов. "На рынке нефтедобычи мы видим текущий и перспективный спрос в сопоставимых с нашим проектом объемах как в части импортозамещения, так и в части экспорта", - сказал представитель ОМК в ответ на вопрос, скорректировала ли компания планы по новому производству после объявления о строительстве завода Загорским заводом.

Несмотря на оптимистичные прогнозы компаний, у основных игроков все-таки есть определенные опасения, связанные с усилением конкуренции на рынке ОСТГ. Как рассказали "Интерфаксу" несколько источников, у ЗТЗ после объявления о выходе на рынок бесшовных труб возникли трудности с выбором площадки под строительство новых мощностей. Точнее - с ее покупкой.

ЗТЗ рассматривал в качестве площадки для нового производства электрометаллургический завод в городе Ярцево (Смоленская область, основной актив ГУП Москвы "Литейно-прокатный завод"). Гендиректор ЗТЗ Денис Сафин даже зарегистрировал в ЕГРЮЛ под его покупку ООО "Ярцевский металлургический завод". Однако, по итогам торгов актив приобрел за 1,01 млрд "Евраз НТМК" (данные были размещены на сайте "Русского аукционного дома"), который перепродал его компании бывшего юриста ТМК - АО "Ренессанс-Лекс".

100% "Ренессанс-Лекса" принадлежит некоммерческой организации "Фонд Сотби" ("Фонд современных технологий бизнеса и инвестиций"), совладельцами которой являлись ТМК и ЗАО "Группа Синара" Дмитрия Пумпянского. На данный момент, согласно данным "СПАРК-Интерфакса", "Фонда Сотби" уже нет: он был исключен из ЕГРЮЛ в начале 2014 года.

В ТМК свою причастность к сделке отрицают: "Это не соответствует действительности". При этом в компании добавляют, что структуры Пумпянского также не имеют отношения к покупке ЛПЗ.

"Мы не видим логики в такой сделке для ТМК, - комментировали аналитики БКС первые сообщения СМИ о покупке ЛПЗ трубной компанией. - Единственное, ТМК (могла совершить сделку, так как - ИФ) пытается предотвратить выход Загорского трубного завода на рынок бесшовной трубы".

На Загорском заводе не стали комментировать сроки с выбором площадки. "Ярцево мы уже пару месяцев не рассматриваем (как площадку - ИФ)", - сказал Гусенков, отказавшись от дальнейших комментариев.

К концу этого года ЗТЗ обещает определиться с выбором подрядной организации для проектирования нового предприятия. В I квартале 2020 года ЗТЗ хочет уже заключить договоры на поставку оборудования и на строительно-монтажные работы.

Сварная vs бесшовная

Сегмент сварных ОСТГ тоже не отстает от общего тренда: здесь рост производственных мощностей обеспечит СП "Северстали" Алексея Мордашова с Tenaris (+ 300 тыс. тонн), Выксунский метзавод (+120 тыс. тонн), который, как и Волгореченский трубный завод ("Газпромтрубинвест", + 150 тыс. тонн), запустил производство в этом году.

Российский рынок сварных труб (тыс. тонн, данные ФРТП):

	2019	Динамика к 2018	2020	Динамика к 2019	2021	Динамика к 2020	2022	Динамика к 2021	2023	Динамика к 2022
Рынок сварных ОСТГ	650	3%	700	7,7%	710	1,4%	740	4%	760	2,7%
Мощности рынка ОСТГ	1 270	27%	1 270	0%	1 270	0%	1 270	0%	1 570	24%
Загрузка мощностей	51,2%	-11,8 п.п.	55,1%	3,9 п.п.	55,9%	0,8 п.п.	58,3%	2,4 п.п.	48,4%	-9,9 п.п.

Завод "Северстали" и Tenaris заработает в 2021 году, на полную производственную мощность планирует выйти в 2024 году.

Для "Северстали" это новое направление: компания производила только трубы большого диаметра на "Ижорском трубном заводе". Еще в феврале, сразу после объявления о создании СП, эксперты обращали внимание на риск, связанный с высокой конкуренцией в сегменте.

"В среднесрочной перспективе рынок ОСТГ труб сохранит положительную динамику, - объясняет директор "Северстали" по работе с энергетическими компаниями Дмитрий Горошков. - Продукция СП "Северстали" и Tenaris будет обеспечивать растущий тренд по замещению бесшовных труб сварными, обеспечивая российских клиентов сегмента добычи нефти и газа рядом уникальных преимуществ". Эти преимущества, уверен Горошков, " позволят компании быть успешной при любом развитии событий на рынке.

В этом году, по прогнозам "Северстали", рост спроса на ОСТГ (сварные и бесшовные) в РФ составит 2,5-3%. Согласно оценкам "Атона", ежегодный прирост сегмента должен составлять более 2% для того, чтобы не возник вопрос перепроизводства.

"Перспективы спроса здесь определяются двумя факторами. С одной стороны - это инвестиционная активность нефтяных компаний, которая в свою очередь зависит от рынка и цены на нефть. С другой - спрос на ОСТГ может быть простимулирован налоговой политикой. Если налоговая система будет стимулировать добычу нефти из трудноизвлекаемых запасов, это положительно скажется на спросе на ОСТГ", - поясняет Горошков.

Новая площадка будет расположена в Сургуте. Близость к основным потенциальным клиентам (около 70% спроса на ОСТГ в РФ приходится на Югру) - важное конкурентное преимущество, убеждены в компании. До большинства месторождений нефтегазовых компаний оттуда можно добраться на автотранспорте или по железной дороге, что позволяет сократить логистические издержки.

Участники рынка говорят, что это не единственный подобный проект, который завязан непосредственно на близость расположения к основным потребителям: в ближайшее время может появиться еще одна площадка по производству ОСТГ непосредственно в районе нефтедобычи.

ФРТП прогнозирует увеличение спроса на трубы ОСТГ в 2020 году на фоне продолжения роста объемов эксплуатационного и разведочного бурения в России, увеличения добычи трудноизвлекаемых углеводородов.

ТБД: стагнация без экспортных перспектив и роста промпроизводства

Дополнительные мощности по выпуску еще почти 1 млн тонн труб большого диаметра (ЗТЗ и "Лискимонтажконструкция") способствовали перераспределению загрузки между предприятиями.

"Рынок какой есть - такой и есть, - говорит Малышев из ФРТП. - Экспорта у нас больше не стало. Основные проекты "Газпрома" завершаются. Мы не видим экспортных перспектив, перспектив импортозамещения, промпроизводство не растет".

Текущий профицит мощностей по производству ТБД в РФ (тыс. тонн, данные ФРТП):

	2018	Динамика к 2017	2019	Динамика к 2018
Отгрузка на внутренний рынок	2 072	29%	2 065	-0,3%
Отгрузка на экспорт	766	-28%	790	3%
Профицит мощностей	2 839	3,6%	3 072	8,2%
Мощности	5 677	5%	5 927	4,4%

Незначительное изменение объемов потребления ТБД в 2019 году фонд объясняет завершением крупных проектов "Газпрома" - "Сахалин-Хабаровск-Владивосток", "Сила Сибири", "Северный поток - 2", газопровод-отвод "Харасавэйское ГКМ - НГКМ Бованенково", которые были драйверами роста в последние годы. "Небольшой спрос в рамках этих проектов еще продолжается, а в 2020 году мы уже ждем падения спроса на ТБД", - сказал глава ФРТП.

Со стороны "Газпрома" уже наблюдается резкое снижение покупательской активности на рынке труб большого диаметра после интенсивного контрактования в предыдущем году, а также из-за реформирования блока закупок. Если в 2018 году было объявлено и доведено до заключения контрактов закупок на 158 млрд рублей (заключались в том числе контракты на несколько лет вперед), то с начала 2019 года было объявлено закупок на 5,4 млрд рублей, а разыграно или заключено контрактов - на 3,8 млрд рублей.

"Сегодня хорошо, почти на 100% загружен "Загорск" - он получил заказы "Газпрома". А "Лискимонтажконструкции" с мощностями в 400-500 тыс. тонн вообще не загружена, - сказал Малышев. - То есть у кого-то получилось, у кого-то - вообще не получилось. Ну, и загрузка других четырех производителей в целом снизилась. Рынок не растет. Он просел, ситуация стала тяжелой".

"В 2019 году сохраняется высокая конкуренция в связи с появлением новых игроков", - соглашается представитель ЧТПЗ. Тем не менее, по итогам этого года компания планирует увеличить отгрузку ТБД почти на треть - до 900 тыс. тонн (по сравнению с 688 тыс. тонн по итогам 2018 года). "Наибольшая загрузка в сортаменте ТБД наблюдалась в начале второго полугодия 2019 года, когда выполнялись ключевые заказы - Сарыарка и ТАПИ (газопровод Туркмения-Афганистан-Пакистан-Индия - ИФ)", - пояснила представитель компании.

"Северсталь", согласно предварительным прогнозам, в 2019 году сократила совокупный объем отгруженных ТБД на 13,5%, до 380 тыс. тонн. При этом директор "Северстали" по работе с энергетическими компаниями Горошков отметил, что поставки в адрес российских потребителей сохранятся на уровне прошлого года.

"Снижение, в первую очередь, обусловлено реализацией на "Ижорском трубном заводе" проектов, где была востребована менее производительная продукция, а также приостановкой производства для установки оборудования в рамках реализации инвестиционного проекта по выпуску труб диаметром 508-630 мм. Это позволит нашей компании выйти в новые для себя ниши и обеспечить комплексные поставки ТБД, - сказал он. - В целом, в условиях ухудшения рынка "Северсталь" стала делать более сложные и трудоемкие заказы, учитывая требования потребителей. В настоящий момент у ИТЗ полная загрузка производственных мощностей".

"Загорский трубный завод" тоже говорит о стагнации спроса на ТБД на внутреннем рынке. "По нашим ощущениям, спрос 2 года назад и сегодня держится на одинаковом уровне, - сказал Гусенков. - Однако, если говорить о загруженности заводов, то она в этом году немного подросла. Но это за счет ближнего зарубежья: ТАПИ, СНГ. За счет проектов в этих странах. "Газпром" как свои объемы потреблял, так и потребляет. "Транснефть" в этом году сделает чуть больше заказов, чем ожидалось".

В 2019 году, по предварительным оценкам ЗТЗ, спрос на ТБД в России составил около 1,4 млн тонн. "Многие объемы сдвинулись на 2020 год, "уехав" из этого периода. Нас это тоже коснулось. Расширение действующих пропускных мощностей "Газпрома", которое было запланировано на этот год, перешло в 2020-2021 гг. и даже на 2022 год", - добавил представитель ЗТЗ.

По итогам этого года Загорский завод планирует отгрузить потребителям около 600-610 тыс. тонн ТБД (прирост более чем на 20%). "Не все в портфеле этого года - "Газпром". Около 10% -экспорт", - отметил Гусенков.

В следующем году компания намерена нарастить отгрузку до 700 тыс. тонн, а долю экспорта ТБД повысить до 12-13%.

Пока же, по мнению ЗТЗ, ждать новых тендеров от "Газпрома" не приходится, на их объявление компания рассчитывает не ранее конца первого полугодия 2020 года.

"Северсталь" в этом году также стала более активно развивать экспортное направление: в начале года компания отгрузила партию в Восточную Европу, в декабре - осуществила поставки ТБД в Египет.

Экспортные поставки ТБД российскими производителями в 2019 году, по оценкам ФРТП, составят 790 тыс. тонн

Тяжелый рынок

Спрос на все виды стальных труб в РФ упал в 2019 году, согласно предварительным данным ФРТП, на 1,4% по сравнению с 2018 годом. При этом в 2020 году рынок просядет еще на 1,7%.

Динамика потребления стальных труб в РФ (тыс. тонн):

Сегмент рынка	2018	Динамика 2017/2018	2019 (предварительные данные)	Динамика 2018/2019	2020 (прогноз)	Динамика 2019/2020
ТБД	2 091	30,2%	2 090	0%	1 800	-13,8%
ОСТГ	2 307	1%	2 330	1%	2 380	2,1%
НГП	932	-7,7%	800	-14%	800	0%
Индустриальные	835	-1,3%	825	-1,2%	830	0,6%
Для строительства и ЖКХ	3 989	-4,5%	3 970	-0,4%	4 035	1,6%
Всего	10 154	2,3%	10 015	-1,4%	9 845	-1,7%

Отгрузка стальных труб в 2019 году в РФ, по предварительным данным ФРТП, составила 11,556 млн тонн, что на 1,5% ниже показателя 2018 года. При этом экспорт сократился до 2 млн тонн с 2,027 млн тонн годом ранее. В 2020 году фонд прогнозирует падение отгрузки российскими производителями на внутренний рынок до 11,42 млн, экспорт составит 2,01 млн тонн.

"Резюмируя - рынок тяжелый, роста нет, в экспорте - тоже все сложно. Одна из сквозных тенденций года заключается в том, что потребители ищут продукцию по минимальным ценам в ущерб качеству", - сказал Малышев.

С ломом и биржей

Почти год назад ФРТП, представляющий интересы ТМК, ОМК и ЧТПЗ, выступил с предложением ввести временное ограничение экспорта лома черных металлов. Это объяснялось необходимостью сдерживания роста себестоимости металлопродукции: прирост средних цен на лом в 2017-2018 гг. составил 52%, при этом рост себестоимости производства бурильных труб ОСТГ в 2018 году был равен 22,5%, из них на лом пришлось более половины (13%).

По данным ФРТП, около 90% потребления нефтяными компаниями металлопроката и труб приходится на обсадные, насосно-компрессорные и нефтепроводные трубы, в качестве основного сырья для производства которых используется лом черных металлов. Основной причиной роста себестоимости и цен на такие трубы в 2018 году металлурги называли резкое увеличение стоимости закупаемого лома (около 47% с января 2018 года по декабрь 2018 года), а также ферросплавов (от 21% до 500% в зависимости от видов). Так, средние цены на лом черных металлов на российском рынке увеличились с 12 тыс. рублей за тонну (без НДС) в январе 2018 года до 18 тыс. рублей в октябре 2018 года.

Вопрос ограничений экспорта активно обсуждался весь год, привел к разногласиям в ассоциации "Русская сталь" (объединяет крупнейших сталепроизводителей), которая так и не смогла определить консолидированную позицию по данному вопросу, и закончился введением временного квотирования экспорта по регионам.

С 1 сентября Россия ввела квоты на экспорт лома черных металлов (в объеме 1 млн 9,2 тыс. тонн) в государства, не являющиеся членами ЕАЭС, по регионам сроком на 4 месяца.

"(Квотированием экспорта лома - ИФ) мы никому особо сильно не навредили. Мы дали возможность стабилизировать цену. Потому что за 2 года цены выросли на 50%", - сказал на встрече с журналистами статс-секретарь, замглавы Минпромторга Виктор Евтухов.

По оценкам Минпромторга, около 30% стального производства в РФ приходится на электросталеплавильное производство, основным сырьем для которого является металлолом.

"Трубная промышленность - это часть металлургии. Там 4 крупнейших предприятия. И у них, конечно, тоже сейчас большие проблемы, загрузка производства. Потому что выполнены все крупнейшие международные проекты. А наши трубники выпускают очень качественные трубы большого диаметра, много поставляли. Сейчас - снижение объемов. Плюс - существует конкуренция, и на внешнем рынке", - добавил замминистра.

Российский рынок лома черных металлов (тыс. тонн, данные ФРТП):

Показатели	2018	2019	Динамика 2018/2019
Заготовка лома ч/м для рынка РФ	22 131	22 990	4%
Экспорт лома ч/м в дальнее зарубежье	3 910	3 110	-20,5%
Экспорт лома ч/м в Белоруссию	1 380	1 140	-17%
Средняя стоимость лома ч/м (руб./тонна)	18 245	15 300	-16%

1 января на смену квотированию должны были прийти биржевые торги. Однако срок введения правил биржевой торговли был перенесен на 1 апреля.

"Если ты хочешь продать лом на экспорт, то должен будешь это делать через биржу. Изначально хотели с 1 января. Но Дмитрий Николаевич (вице-премьер РФ Дмитрий Козак - ИФ) сказал: нет, все должны подготовиться к этому решению, подготовить все бизнес-процессы. Поэтому - с 1 апреля. Сейчас над этим работает и ФАС, и товарная биржа, и мы к этому привлечены и Минэкономразвития", - сказал Евтухов.

Несмотря на то, что биржевая торговля начнется только во втором квартале, продлеваться квотирование экспорта лома в новом году не будет. "Вице-премьер принял решение - продлевать не будем меру", - заявил замглавы Минпромторга.

На середину декабря из квоты было выбрано 825 тыс. тонн.

Источник информации:

Согласно данным официального сайта Международной информационной группы "Интерфакс", <https://www.interfax.ru/business/688329>

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке. Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение Оценщиков в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7). Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию:

- законодательно разрешенным;
- физически возможным;
- финансово осуществимым;
- обеспечивать максимальную стоимость.

Учитывая функциональное назначение объекта аренды (торговое), Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным будет текущее использование объекта (аренды). Современная ситуация на рынке недвижимости данного района, а также месторасположение, физические характеристики и техническое состояние объекта оценки дают возможность считать, что единственным законодательно разрешенным, физически осуществимым и экономически целесообразным вариантом является использование объекта оценки в качестве инженерных сетей (наружные газопроводы и ШРП).

11. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Сети инженерно-технического обеспечения (инженерные сети, системы или коммуникации) — совокупность сооружений и коммуникаций, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, электро-, водоснабжения, водоотведения и вентиляции⁴.

К недвижимым вещам (недвижимости) в соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Права на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации (п. 1 ст. 131 ГК РФ), которая осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (п. 6 ст. 131 ГК РФ), и, за рядом исключений, возникают с момента такой регистрации (ст. 8.1 ГК РФ)⁵.

Подходы и методы оценки недвижимого имущества описаны в разделе 5.

11.1. Сравнительный подход

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход представлен следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора (ВРМ).

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки любых объектов недвижимости. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;

⁴ <https://ru.wikipedia.org/> - свободная общедоступная мультязычная универсальная интернет-энциклопедия

⁵ Данные информационно-правового портала ГАРАНТ.РУ, <http://www.garant.ru/consult/>

- назначение, разрешенное использование, права иных лиц на объект;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с объектами недвижимости, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с объектами недвижимости (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки (был ли объект недвижимости представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на объекты недвижимости за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости объекта недвижимости;
определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ) основывается на предположении, что существует прямая зависимость между продажной ценой объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, с другой.

Валовой рентный мультипликатор — это отношение продажной цены к потенциальному или к действительному валовому доходу.

Расчеты этим методом проводятся в три этапа:

1. Оценивается рыночный рентный доход от оцениваемой недвижимости.
2. Определяется отношение к продажной цене валового дохода, исходя из недавних рыночных сделок.
3. Рассчитывается вероятная стоимость оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор.

11.2. Затратный подход

Существует несколько методов определения стоимости затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости).

Физический износ — постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов).

Накопленный (совокупный) износ объекта оценки — совокупность физического износа и всех видов устареваний, которые характеризуются уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и экономические факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т. д.

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога), для этого необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик (класс конструктивных систем);
- сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов;
- другие характеристики.

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта является стоимостью замещения.

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительно-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России).

Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, другими словами, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

11.3. Доходный подход

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

Существует несколько методов оценки объекта в рамках доходного подхода:

- методом прямой капитализации;
- методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во

времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. Во всех методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы способом преобразования потоков дохода.

11.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Выбор подходов и методов оценки стоимости объекта оценки определяется условиями использования подходов, полнотой информационной базы, степени достоверности и обоснованности информации.

Наименование метода	Применение или неприменение метода	Обоснование выбора
Сравнительный подход		
Метод сравнения продаж	Не применяется	Отсутствует достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.
Метод валового рентного мультипликатора	Не применяется	
Затратный подход		
Метод сравнительной единицы	Применяется	Имеется информация (данные о стоимости сравнительной единицы аналогичного объекта) для определения рыночной стоимости объекта оценки.
Метод разбивки по компонентам	Не применяется	Отсутствует информация (заказчиком не предоставлена проектная документация объекта с подробными данными об отдельных строительных компонентах – фундаментах, стен, перекрытий здания) согласно которой возможно произвести расчеты данным методом.
Метод количественного обследования	Не применяется	
Доходный подход		
Метод прямой капитализации	Не применяется	Отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.
Метод дисконтирования денежных потоков	Не применяется	
Метод рекапитализации	Применяется	Имеется информация для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, для оценки объектов инженерных сетей применяется затратный подход, для оценки годовой арендной платы объекта оценки применяется **доходный подход**.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

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

Для расчета стоимости нового строительства в данном отчете выбран метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 м^3 строительного объема, 1 м^2 покрытия, 1 м^2 общей площади и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$ПВС = C_{ед} \times N,$$

где: ПВС – полная восстановительная стоимость на дату оценки;

$C_{ед}$ - стоимость единицы потребительских средств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте оценки.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

Метод объектов аналогов предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб.м.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравнительных объектах (планировка, оборудование, права собственности т.д.). Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.). Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта является стоимостью замещения.

При определении стоимости объекта использовались справочники укрупненных показателей стоимости строительства, 1970г., а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен на дату оценки.

Основными источниками укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) послужили:

- * «Укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС) УПВС № 26/70,
- * «Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов» (Москва, 1970г.)
- * «Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании УПВС» (Москва, 1995г.).
- * Информационно–инструктивные материалы по переоценке основных фондов. Выпуск У. Москва, 1995г.

Расчет стоимости производился для 2-го территориального пояса и 3-го климатического района.

Переход от сметных цен 1969г. к сметным ценам 1984г. осуществлялся путем использования соответствующих отраслевых и территориальных индексов из Постановления Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983г.

Переход от сметных цен 1984г. к ценам на дату оценки осуществлялся с помощью индексов в стоимости СМР на май 2020г. на основании рекомендаций Департамента строительства Краснодарского края разработанные ГУП «Кубаньстройцена»

Укрупненные показатели позволяют рассчитать полную восстановительную стоимость с учетом:

накладных расходов;

плановых накоплений;

затрат, связанных с производством работ в зимнее время;

непредвиденных расходов;

прочих затрат за вычетом затратных сумм:

а) затраты на временные здания и сооружения, вывоз мусора;

б) затраты по применению прогрессивно-премиальной оплаты труда и оргнабору рабочих;

в) затраты на проектно-изыскательские работы и технадзор, на содержание аппарата заказчика.

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ учитывают:

1. изменение заработной платы рабочих с учетом среднего уровня оплаты труда в строительных организациях;
2. изменение стоимости материалов и затрат по их приобретению, доставке, хранению, погрузочно-разгрузочным работам, а также затрат снабженческих и комплектующих организаций;
3. изменение стоимости эксплуатации строительных машин и механизмов, используемых подрядчиками;
4. изменение накладных расходов подрядных организаций;
5. изменение затрат по налогам и платежам в бюджет и государственные внебюджетные фонды в соответствии с действующим законодательством.
- 6.

Определение предпринимательского дохода

При определении величины прибыли застройщика оценщиком учтена специфика организации работ по строительству производственной недвижимости. Так, застройщик не начинает исследований специалистов Статриелт в расчетах используем среднее значение прибыли предпринимателя для производственных помещений и зданий – 4%, на 01.01.2021 года.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,03	0,05	0,04
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,05	0,04
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,02	0,04	0,03
4	Складские помещения и здания	0,03	0,07	0,05
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,06	0,04
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,04	0,12	0,07

Определение восстановительной стоимости либо стоимости замещения оцениваемых Объектов:

1. Расчет восстановительной стоимости		Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Успенский район, ст. Убеженская, ул. Энгельса, 17. КН 23:34:0102001:571, общей протяженностью 489,5 м.										-			
Поправочные коэффициенты															
Сборник УПВС №		14				таблица №		33							
ВС	13,8	Восстановительная стоимость м3 здания в ценах 1969г													
К1	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - переход на группу капитальности													
К2	0,95	Поправка на климатический район (техническая часть УПВС)													
К3	1,18	Коэффициент пересчёта с цен 1969 года в цены 1984 года (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.)													
К4	1,06	Территориальный коэффициент сейсмичности (общая часть УПВС)													
К5	1,04	Территориальный коэффициент (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.)													
К6	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на ж/б перекрытие если не соответствует описанию УПВС													
К7	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на архитектурную отделку если отсут в УПВС													
К8	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на мягкую кровлю если не соответствует описанию УПВС -1,02													
К9	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - коэффициент присутствия конструктивных элементов													
	240,66	Индекс удорожания сметного строительства на май 2020г., утверждённый Координационным центром по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве. Приложение N 3 к письму СИС от 12.05.2020 г. № СС/2020-05 ЮФО													
К10	1	Коэффициент инфляции в РФ на дату оценки по данным РБК													
В ценах 1984 года															
	ВС	К1	К2	К2	К3	К4	К5	К6	К7	К8	К9	К10	S		
	13,76	0,95	1,00	1,18	1,06	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	17,00		
Протяженность, м.														489,50	
Общая площадь здания, м2														-	
Восстановительная стоимость здания в ценах 1984г.,руб.														8 324	
Восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб.														2 003 179	
Среднее значение прибыли предпринимателя с учетом назначения объектов оценки (по инвестиционным фирмам Краснодарского края www.kraistat.ru), %														4,00	
Восстановительная стоимость с учетом прибыли предпринимателя, руб.														2 083 307	
Доля наследодателя в оцениваемом объекте												1,00		2 083 307	
2. Расчет восстановительной стоимости		Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Комсомольская, от										0			

		улицы Октябрьской до жилого дома 1. КН 23:34:000000:158. Общей протяженностью 99,5 м.													
Поправочные коэффициенты															
Сборник УПВС №		14		таблица №		33									
ВС	13,8	Восстановительная стоимость м3 здания в ценах 1969г													
K1	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - переход на группу капитальности													
K2	0,95	Поправка на климатический район (техническая часть УПВС)													
K3	1,18	Коэффициент пересчёта с цен 1969 года в цены 1984 года (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.)													
K4	1,06	Территориальный коэффициент сейсмичности (общая часть УПВС)													
K5	1,04	Территориальный коэффициент (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.)													
K6	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на ж/б перекрытие если не соответствует описанию УПВС													
K7	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на архитектурную отделку если отсутствует в УПВС													
K8	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на мягкую кровлю если не соответствует описанию УПВС -1,02													
K9	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - коэффициент присутствия конструктивных элементов													
	240,66	Индекс удорожания сметного строительства на май 2020г., утверждённый Координационным центром по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве. Приложение N 3 к письму СИС от 12.05.2020 г. № СС/2020-05 ЮФО													
K10	1	Коэффициент инфляции в РФ на дату оценки по данным РБК													
В ценах 1984 года															
	ВС	K1	K2	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	S		
	13,76	0,95	1,00	1,18	1,06	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	17,00		
Протяженность, м.														99,50	
Общая площадь здания, м2														-	
Восстановительная стоимость здания в ценах 1984г.,руб.														1 692	
Восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб.														407 184	
Среднее значение прибыли предпринимателя с учетом назначения объектов оценки (по инвестиционным фирмам Краснодарского края www.kraistat.ru), %														4,00	
Восстановительная стоимость с учетом прибыли предпринимателя, руб.														423 471	
Доля наследодателя в оцениваемом объекте													1,00	423 471	
3. Расчет восстановительной стоимости		Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Энгельса к жилому дому № 38А. КН 23:34: 000000:160. Общей протяженностью 15,5 м.													
Поправочные коэффициенты															
Сборник УПВС №		14		таблица №		33									
ВС	13,8	Восстановительная стоимость м3 здания в ценах 1969г													
K1	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - переход на группу капитальности													
K2	0,95	Поправка на климатический район (техническая часть УПВС)													
K3	1,18	Коэффициент пересчёта с цен 1969 года в цены 1984 года (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.)													
K4	1,06	Территориальный коэффициент сейсмичности (общая часть УПВС)													
K5	1,04	Территориальный коэффициент (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.)													
K6	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на ж/б перекрытие если не соответствует описанию УПВС													
K7	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на архитектурную отделку если отсутствует в УПВС													
K8	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на мягкую кровлю если не соответствует описанию УПВС -1,02													
K9	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - коэффициент присутствия конструктивных элементов													
	240,66	Индекс удорожания сметного строительства на май 2020г., утверждённый Координационным центром по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве. Приложение N 3 к письму СИС от 12.05.2020 г. № СС/2020-05 ЮФО													

K10	1	Коэффициент инфляции в РФ на дату оценки по данным РБК												
В ценах 1984 года														
		BC	K1	K2	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	S
		13,76	0,95	1,00	1,18	1,06	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	17,00
Протяженность, м.														15,50
Общая площадь здания, м2														-
Восстановительная стоимость здания в ценах 1984г.,руб.														264
Восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб.														63 431
Среднее значение прибыли предпринимателя с учетом назначения объектов оценки (по инвестиционным фирмам Краснодарского края www.kraistat.ru), %														4,00
Восстановительная стоимость с учетом прибыли предпринимателя, руб.														65 968
Доля наследодателя в оцениваемом объекте													1,00	65 968
4. Расчет восстановительной стоимости		Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Верхняя к жилому дому № 1. КН 23:34:0102003:749. Общей протяженностью 13,0 м.												
Поправочные коэффициенты														
Сборник УПВС №		14			таблица №		33							
BC	13,8	Восстановительная стоимость м3 здания в ценах 1969г												
K1	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - переход на группу капитальности												
K2	0,95	Поправка на климатический район (техническая часть УПВС)												
K3	1,18	Коэффициент пересчёта с цен 1969 года в цены 1984 года (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.)												
K4	1,06	Территориальный коэффициент сейсмичности (общая часть УПВС)												
K5	1,04	Территориальный коэффициент (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.)												
K6	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на ж/б перекрытие если не соответствует описанию УПВС												
K7	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на архитектурную отделку если отсут в УПВС												
K8	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на мягкую кровлю если не соответствует описанию УПВС -1,02												
K9	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - коэффициент присутствия конструктивных элементов												
	240,66	Индекс удорожания сметного строительства на май 2020г., утверждённый Координационным центром по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве. Приложение N 3 к письму СИС от 12.05.2020 г. № СС/2020-05 ЮФО												
K10	1	Коэффициент инфляции в РФ на дату оценки по данным РБК												
В ценах 1984 года														
		BC	K1	K2	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	S
		13,80	0,95	1,00	1,18	1,06	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	17,05
Протяженность, м														13,00
Общая площадь здания, м2														-
Восстановительная стоимость здания в ценах 1984г.,руб.														222
Восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб.														53 355
Среднее значение прибыли предпринимателя с учетом назначения объектов оценки (по инвестиционным фирмам Краснодарского края www.kraistat.ru), %														4,00
Восстановительная стоимость с учетом прибыли предпринимателя, руб.														55 489
Доля наследодателя в оцениваемом объекте													1,00	55 489
5. Расчет восстановительной стоимости		Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция												

														Убеженская, улица Энгельса, 24. КН 23:34:0102002:326. Общей протяженностью 181 м.			
Поправочные коэффициенты																	
Сборник УПВС №				14				таблица №				33					
ВС	13,8	Восстановительная стоимость м3 здания в ценах 1969г															
К1	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - переход на группу капитальности															
К2	0,95	Поправка на климатический район (техническая часть УПВС)															
К3	1,18	Коэффициент пересчёта с цен 1969 года в цены 1984 года (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.)															
К4	1,06	Территориальный коэффициент сейсмичности (общая часть УПВС)															
К5	1,04	Территориальный коэффициент (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.)															
К6	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на ж/б перекрытие если не соответствует описанию УПВС															
К7	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на архитектурную отделку если отсут в УПВС															
К8	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на мягкую кровлю если не соответствует описанию УПВС -1,02															
К9	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - коэффициент присутствия конструктивных элементов															
	240,66	Индекс удорожания сметного строительства на май 2020г., утверждённый Координационным центром по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве. Приложение N 3 к письму СИС от 12.05.2020 г. № СС/2020-05 ЮФО															
К10	1	Коэффициент инфляции в РФ на дату оценки по данным РБК															
В ценах 1984 года																	
	ВС	К1	К2	К2	К3	К4	К5	К6	К7	К8	К9	К10	S				
	13,80	0,95	1,00	1,18	1,06	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	17,05				
Протяженность, м														181,00			
Общая площадь здания, м2														-			
Восстановительная стоимость здания в ценах 1984г.,руб.														3 087			
Восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб.														742 859			
Среднее значение прибыли предпринимателя с учетом назначения объектов оценки (по инвестиционным фирмам Краснодарского края www.kraistat.ru), %														4,00			
Восстановительная стоимость с учетом прибыли предпринимателя, руб.														772 573			
Доля наследодателя в оцениваемом объекте												1,00		772 573			
6. Расчет восстановительной стоимости														-			
														Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Кооперативная, от жилого дома 25 до жилого дома 27. КН 23:34:0000000:159. Общей протяженностью 48,5 м.			
Поправочные коэффициенты																	
Сборник УПВС №				14				таблица №				33					
ВС	13,8	Восстановительная стоимость м3 здания в ценах 1969г															
К1	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - переход на группу капитальности															
К2	0,95	Поправка на климатический район (техническая часть УПВС)															
К3	1,18	Коэффициент пересчёта с цен 1969 года в цены 1984 года (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.)															
К4	1,06	Территориальный коэффициент сейсмичности (общая часть УПВС)															
К5	1,04	Территориальный коэффициент (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.)															
К6	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на ж/б перекрытие если не соответствует описанию УПВС															
К7	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на архитектурную отделку если отсут в УПВС															
К8	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на мягкую кровлю если не соответствует описанию УПВС -1,02															
К9	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - коэффициент присутствия конструктивных элементов															
	240,66	Индекс удорожания сметного строительства на май 2020г., утверждённый Координационным центром по ценообразованию и															

сметному нормированию в строительстве. Приложение N 3 к письму СИС от 12.05.2020 г. № СС/2020-05 ЮФО														
K10	1	Коэффициент инфляции в РФ на дату оценки по данным РБК												
В ценах 1984 года														
		ВС	K1	K2	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	S
		13,80	0,95	1,00	1,18	1,06	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	17,05
Протяженность, м														48,50
Общая площадь здания, м2														-
Восстановительная стоимость здания в ценах 1984г.,руб.														827
Восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб.														199 053
Среднее значение прибыли предпринимателя с учетом назначения объектов оценки (по инвестиционным фирмам Краснодарского края www.kraistat.ru), %														4,00
Восстановительная стоимость с учетом прибыли предпринимателя, руб.														207 016
Доля наследодателя в оцениваемом объекте													1,00	207 016
7. Расчет восстановительной стоимости		Газопровод среднего давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, хутор Новенький. КН 23:34:0105001:339. Общей протяженностью 4858м.												
Поправочные коэффициенты														
Сборник УПВС №		14			таблица №		33							
ВС	13,8	Восстановительная стоимость м3 здания в ценах 1969г												
K1	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - переход на группу капиталности												
K2	0,95	Поправка на климатический район (техническая часть УПВС)												
K3	1,18	Коэффициент пересчёта с цен 1969 года в цены 1984 года (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.)												
K4	1,06	Территориальный коэффициент сейсмичности (общая часть УПВС)												
K5	1,04	Территориальный коэффициент (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.)												
K6	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на ж/б перекрытие если не соответствует описанию УПВС												
K7	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на архитектурную отделку если отсут в УПВС												
K8	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на мягкую кровлю если не соответствует описанию УПВС -1,02												
K9	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - коэффициент присутствия конструктивных элементов												
	240,66	Индекс удорожания сметного строительства на май 2020г., утверждённый Координационным центром по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве. Приложение N 3 к письму СИС от 12.05.2020 г. № СС/2020-05 ЮФО												
K10	1	Коэффициент инфляции в РФ на дату оценки по данным РБК												
В ценах 1984 года														
		ВС	K1	K2	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	S
		13,80	0,95	1,00	1,18	1,06	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	17,05
Протяженность, м														4 858,00
Общая площадь здания, м2														-
Восстановительная стоимость здания в ценах 1984г.,руб.														82 848
Восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб.														19 938 171
Среднее значение прибыли предпринимателя с учетом назначения объектов оценки (по инвестиционным фирмам Краснодарского края www.kraistat.ru), %														4,00
Восстановительная стоимость с учетом прибыли предпринимателя, руб.														20 735 698
Доля наследодателя в оцениваемом объекте													1,00	20 735 698
8. Расчет восстановительной стоимости		Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Красная с закольцовкой по												

		улице Игнатъева, улице Комсомольской до улицы Северной, КН 23:34: 0000000:46. Общей протяженностью 1041м.													
Поправочные коэффициенты															
Сборник УПВС №		14		таблица №		33									
ВС	13,8	Восстановительная стоимость м3 здания в ценах 1969г													
К1	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - переход на группу капитальности													
К2	0,95	Поправка на климатический район (техническая часть УПВС)													
К3	1,18	Коэффициент пересчёта с цен 1969 года в цены 1984 года (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.)													
К4	1,06	Территориальный коэффициент сейсмичности (общая часть УПВС)													
К5	1,04	Территориальный коэффициент (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.)													
К6	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на ж/б перекрытие если не соответствует описанию УПВС													
К7	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на архитектурную отделку если отсут в УПВС													
К8	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - на мягкую кровлю если не соответствует описанию УПВС -1,02													
К9	1	Сб.УПВС № 28/70, Раздел I,Технич. Часть - коэффициент присутствия конструктивных элементов													
	240,66	Индекс удорожания сметного строительства на май 2020г., утверждённый Координационным центром по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве. Приложение N 3 к письму СИС от 12.05.2020 г. № СС/2020-05 ЮФО													
К10	1	Коэффициент инфляции в РФ на дату оценки по данным РБК													
		В ценах 1984 года													
		ВС	К1	К2	К2	К3	К4	К5	К6	К7	К8	К9	К10	S	
		13,80	0,95	1,00	1,18	1,06	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	17,05	
Протяженность, м														1 041,00	
Общая площадь здания, м2														-	
Восстановительная стоимость здания в ценах 1984г.,руб.														17 753	
Восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб.														4 272 465	
Среднее значение прибыли предпринимателя с учетом назначения объектов оценки (по инвестиционным фирмам Краснодарского края www.kraistat.ru), %														4,00	
Восстановительная стоимость с учетом прибыли предпринимателя, руб.														4 443 364	
Доля наследодателя в оцениваемом объекте													1,00	4 443 364	

Основные положения и задачи при оценке технического состояния объекта недвижимости.

Эффективное осуществление управления объектами недвижимости (купля-продажа, аренда, залог и т.д.) невозможно без исчерпывающих сведений об их техническом состоянии, в том числе отдельных частей зданий, сооружений и инженерных систем.

Более полным и достоверным источником информации о техническом состоянии здания должны служить материалы визуального обследования, выполняемые специалистами (Оценщиками) в соответствии с установленными методическими принципами и положениями. При проведении данного обследования устанавливается уровень технического состояния объекта, учитывающий действующие на момент обследования функциональные требования и изменяющиеся факторы внешнего воздействия, а иногда и изменения функционального назначения объекта в сравнении с его проектным решением.

Визуальное обследование зданий должно включать следующие виды работ:

- обследование и анализ состояния оснований и фундаментов;
- обследование состояния несущих и ограждающих конструкций (стены, перекрытия и др.);
- исследование эксплуатационных средств;
- оценка ремонтпригодности и целесообразности его выполнения или проведения реконструкции.

Для проведения визуального обследования и оценки технического состояния здания необходимо использовать ряд нормативных и рекомендательных документов, в том числе (но не ограничиваясь):

- «Правила оценки физического износа жилых зданий» – ВСН 53-86 (р);
- «Положение по техническому обследованию жилых зданий» - ВСН 57-88 (р);
- «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения» - ВСН 58-88 (р).

Итоговые выводы по определению величины износа здания

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью,

звукоизолирующей способностью и т.д. Далее приведены обобщенные группы параметров (I и II) и факторов (III и IV), определяющих эксплуатационную пригодность зданий.

I группа. Параметры, характеризующие конструктивную надежность, физическую долговечность:

- прочность и устойчивость конструкций;
- влаго- и морозостойкость конструкций;
- водонепроницаемость конструкций и др.

II группа. Параметры, характеризующие функциональное соответствие назначению, моральную долговечность, условия жизнедеятельности:

- удельные площади и кубатура;
- температурно-влажностный режим в помещениях;
- герметичность, звукоизоляция и др.

III группа. Архитектурно - художественное соответствие назначению.

IV группа. Экономичность возведения и эксплуатации.

Построенные здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого на рыночную стоимость сооружений и зданий оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Определение накопленного износа методом разбивки осуществляется посредством деления износа на три различных компонента: *физический износ, функциональный износ и внешний износ.*

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

В данном случае оценщиком был использован метод экспертного состояния, на основании предоставленной информации и визуального осмотра объектам был назначен износ в соответствии с классификацией, приведенной далее.

Шкала экспертных оценок физического состояния

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

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

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям.

Для решения задач оценки функциональный износ определяется Оценщиками как «потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а так же качественными недостатками использованных материалов». Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

В данном случае функциональный износ, по мнению Оценщиков, составляет 0%, ввиду того, что сооружения построены с применением современных строительных материалов и по современному архитектурному проекту в соответствии с годом постройки.

Разработана МосжилНИИпроектом

Краткая характеристика здания	Износ, %
-------------------------------	----------

Планировка во всех секциях удобная для посемейного заселения, дом оснащен всеми видами благоустройства по нормам (возможно отсутствие горячего водоснабжения, мусоропровода, телефонной связи), перекрытия и перегородки негорючие.	0-15
То же, перекрытия и перегородки деревянные (отсутствуют горячее водоснабжение, мусоропроводы, телефонная связь и лифт при отметке пола входа в помещения объекта верхнего этажа над уровнем тротуара или отметки 14 м. и более).	16-25
Планировка в основном регулярная, но неудобная для заселения, средняя основная площадь квартир до 65 м.2, отсутствуют некоторые виды благоустройства (горячее водоснабжение, мусоропроводы, телефонная связь, лифты, возможно местами отсутствие ванных комнат), перекрытия и перегородки частично или полностью деревянные.	26-35
Планировка нерегулярная, не всегда совпадающая по вертикали и непригодная для заселения, средняя площадь помещений до 85 м.2, местами темные или проходные помещения, отсутствуют вышеперечисленные виды благоустройства, а также ванные комнаты, перекрытия и перегородки деревянные.	36-45
Планировка хаотичная, не совпадающая по вертикали, заселение невозможно, многоквартирные помещения, местами санузлы над жилыми комнатами и кухнями, отсутствуют все виды благоустройства, перекрытия и перегородки деревянные.	45 и более

Источник информации: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/68.ru.txt>

ВНЕШНЕЕ (ЭКОНОМИЧЕСКОЕ) УСТАРЕВАНИЕ

Данный вид износа обусловлен местоположением объекта и сопровождается объектом в глазах потенциального покупателя снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменяется и привлекательность.

Признаки внешнего износа не выявлены.

Так как функциональный и внешний износ принимаются равными 0%, накопленный износ равен физическому.

Расчет восстановительной стоимости с учетом износа, для оцениваемых Объектов:

№ п/п	Наименование имущества	Восстановительная стоимость на дату оценки (руб.)	Физический износ (%)	Функциональный износ (%)	Внешний износ (%)	Накопленный износ (%)	Восстановительная стоимость с учетом износа
1	Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Успенский район, ст. Убеженская, ул. Энгельса, 17. КН 23:34:0102001:571, общей протяженностью 489,5 м.	2 083 307	95,0	0,00	0,00	0,00	104 165
2	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Комсомольская, от улицы Октябрьской до жилого дома 1. КН 23:34:0000000:158. Общей протяженностью 99,5 м.	423 471	95,0	0,00	0,00	0,00	21 174
3	Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Энгельса к жилому дому № 38А. КН 23:34:0000000:160. Общей протяженностью 15,5 м.	65 968	95,0	0,00	0,00	0,00	3 298
4	Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Верхняя к жилому дому № 1. КН 23:34:0102003:749. Общей протяженностью 13,0 м.	55 489	95,0	0,00	0,00	0,00	2 774
5	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Энгельса, 24. КН 23:34:0102002:326. Общей протяженностью 181 м.	772 573	95,0	0,00	0,00	0,00	38 629
6	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Кооперативная, от жилого дома 25 до жилого дома 27. КН 23:34:0000000:159. Общей протяженностью 48,5 м.	207 016	95,0	0,00	0,00	0,00	10 351
7	Газопровод среднего давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, хутор Новенький. КН 23:34:0105001:339. Общей протяженностью 4858м.	20 735 698	95,0	0,00	0,00	0,00	1 036 785
8	Газопровод низкого давления, расположенный по	4 443 364	95,0	0,00	0,00	0,00	222 168

адресу: Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, улица Красная с закольцовкой по улице Игнатъева, улице Комсомольской до улицы Северной, КН 23:34: 0000000:46. Общей протяженностью 1041м.						
ИТОГО:	28 786 885					1 439 344

Таким образом, восстановительная стоимость сооружений, определенная затратным подходом с учетом износа, составляет на дату оценки, без НДС:

1 439 344 рубля

Один миллион четыреста тридцать девять тысяч триста сорок четыре рубля.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение размера ежегодной арендной платы за пользование объектом недвижимого имущества

Определение стоимости ежегодной арендной платы за временное владение и пользование, было проведено с помощью **метода рекапитализации**, который состоит из следующих этапов:

1. Расчет стоимости имущества, сдаваемого в аренду, по методикам стандартов оценки имущества данного типа (расчет произведен в рамках затратного подхода);
2. Определение коэффициента капитализации;
3. Определение операционного дохода (чистого) (произведение стоимости имущества на коэффициент капитализации);
4. Расчет затрат арендодателя (налоги, эксплуатация объекта);
5. Расчет валового дохода (разница дохода и затрат арендодателя);
6. Расчет платы за аренду (сумма валового дохода и потерь от неплатежей).

Расчёт стоимости имущества был определён методом сравнительной единицы в рамках затратного подхода и описан в предыдущем разделе настоящего отчёта. Далее необходимо рассчитать ставку капитализации.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется *общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода*. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

1. Метод кумулятивного построения
2. Метод связанных инвестиций (техника инвестиционной группы)
3. Метод прямой капитализации

Выбор коэффициента капитализации является одним из ключевых моментов оценки. В данном отчете коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения. По данному методу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется премия за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и норма возврата на инвестированный капитал.

В условиях российского рынка обычно представляется в виде:

$$i = i_o + i_c + i_l + i_{in} + n_k$$

где

- i_o – безрисковая ставка процента, %;
- i_c – общерыночный риск, %;
- i_l – премия на низкую ликвидность, %;
- i_{in} – премия за качество менеджмента, %;
- n_k – норма возврата на капитал, %.

В качестве номинальной безрисковой ставки была выбрана средневзвешенная процентная ставка доходности облигаций федерального займа (ОФЗ) по итогам торгов на дату оценки (сроком до погашения более 1 года). Данный индикатор составил на дату оценки 4,35% (Источник информации: данные Банка России https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/).

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
18.02.2021	4,58	4,61	4,66	4,73	5,12	5,50	6,21	6,60	6,95	7,24	7,38	7,52
16.02.2021	4,57	4,60	4,65	4,72	5,09	5,50	6,13	6,53	6,89	7,19	7,33	7,46
17.02.2021	4,62	4,65	4,71	4,78	5,18	5,58	6,22	6,61	6,97	7,27	7,41	7,56
16.02.2021	4,50	4,55	4,62	4,69	5,06	5,50	6,16	6,56	6,90	7,20	7,45	7,61
15.02.2021	4,51	4,53	4,58	4,65	5,03	5,44	6,08	6,50	6,88	7,20	7,36	7,51
12.02.2021	4,46	4,48	4,53	4,61	4,99	5,38	5,99	6,40	6,79	7,13	7,30	7,45

Региональный риск.

Размер регионального риска был определен на основе информации, размещенной на официальном портале рейтингового агентства «Аналитика», на основе данных об инвестиционном риске в российских регионах по итогам 2019 года. Региональный риск для Краснодарского края рассчитывается как:

$$R_p = R_{\text{безр.}} \cdot (I_{p1} / I_{p2}) - R_{\text{безр.}},$$

где:

R_p – региональный риск;

$R_{\text{безр.}}$ – безрисковая ставка;

I_{p1} – индекс инвестиционного риска Краснодарского края;

I_{p2} – индекс инвестиционного риска субъекта Федерации с наименьшим значением, который может быть приравнен к суверенному риску РФ.

Расчет величины регионального риска для Краснодарского края

Дата оценки	Безрисковая ставка, %	Средневзвешенный индекс риска Краснодарского края	Минимальное значение средневзвешенного индекса риска по РФ	Значение регионального риска для Краснодарского края
18.02.2021 г.	4,72	0,165	0,125	1,51

→ raex-a.ru/ratings/regions/2019/att2

Рейтинги, Рэнкинги Мероприятия Аналитика 0 компании

< 2019 2018 2017 2016 2015 2014 2013 2012 2011 2010 2009 2006 >

Резюме 0 проекте Мероприятие **Аналитика** СМИ о проекте Партнёры Персоны

▶ Исследования

Инвестиционный риск российских регионов в 2019 году

Ранг потенциала	Ранг потенциала, 2019 год		Регион (субъект федерации)	Средневзвешенный индекс риска, 2019год	Изменение индекса риска, 2019 год к 2018 году, увеличение (+), снижение (-)	Ранги составляющих инвестици		
	2019 год	2018 год				Социальный	Экономический	Ф
1	1	2	Московская область	0.125	-0.001	3	6	6
2	5	16	Белгородская область	0.135	0.003	4	4	10
3	3	38	Липецкая область	0.138	0.009	5	14	15
4	10	3	г. Санкт-Петербург	0.139	-0.012	2	12	4
5	4	23	Ленинградская область	0.152	0.022	12	11	1
6	7	6	Республика Татарстан	0.153	0.015	16	2	14
7	12	1	г. Москва	0.154	-0.012	1	33	12
8	6	51	Тамбовская область	0.161	0.024	9	21	44
9	9	37	Курская область	0.162	0.014	10	18	24
10	8	20	Воронежская область	0.163	0.023	6	5	42
11	2	4	Краснодарский край	0.165	0.037	28	1	16
12	11	35	Тульская область	0.166	0.006	7	17	23

<https://raex-a.ru/ratings/regions/2019/att2>.

Премия за инвестиционный менеджмент – чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Данный риск с учетом недозагрузки и потерь может составлять от 0 до 5 %. Так как газопроводы не требуют особых навыков управления, значение риска принимается на уровне 1%.

Поправка на низкую ликвидность это поправка на потерю прибыли в течение срока экспозиции объекта. Размер поправки был определен экспертно на уровне 2%.

Определение нормы возврата капитала

Как отмечалось выше, коэффициент капитализации R включает ставку дохода на капитал и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств.

Норма возврата капитала оценщиком была выбрана на основе данных бухгалтерского учета, из которых следует, что полезный срок службы в среднем составляет 20 лет, т.е. норма возврата капитала составит 5%:

Таблица расчета ставки капитализации

Наименование риска	Величина, %
Безрисковая ставка доходности	4,72
Региональный риск	1,51
Поправка за предпринимательский риск	1
Премия за низкую ликвидность недвижимости	2
Премия на инвестиционный менеджмент	1
Норма возврата капитала	5
СУММА	15,23

Определение операционного дохода

Операционный (чистый) доход рассчитывается путём произведения рыночной стоимости имущества на коэффициент капитализации.

Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Коэффициент капитализации	Чистый операционный доход, руб./год
Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Успенский район, ст. Убеженская, ул. Энгельса, 17. КН 23:34:0102001:571, общей протяженностью 489,5 м.	104 165	15,23%	15 864
Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, улица Комсомольская, от улицы Октябрьской до жилого дома 1. КН 23:34:0000000:158. Общей протяженностью 99,5 м.	21 174	15,23%	3 225
Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, улица Энгельса к жилому дому № 38А. КН 23:34: 0000000:160. Общей протяженностью 15,5 м.	3 298	15,23%	502
Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, улица Верхняя к жилому дому № 1. КН 23:34:0102003:749. Общей протяженностью 13,0 м.	2 774	15,23%	423
Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, улица Энгельса, 24. КН 23:34:0102002:326. Общей протяженностью 181 м.	38 629	15,23%	5 883
Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, улица Кооперативная, от жилого дома 25 до жилого дома 27. КН 23:34:0000000:159. Общей протяженностью 48,5 м.	10 351	15,23%	1 576
Газопровод среднего давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, хутор Новенький. КН 23:34:0105001:339. Общей протяженностью 4858м.	1 036 785	15,23%	157 902
Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, улица Красная с закольцовкой по улице Игнатьева, улице Комсомольской до улицы Северной, КН 23:34: 0000000:46. Общей протяженностью 1041м.	222 168	15,23%	33 836
ИТОГО:	1 439 344		219 212

Определение операционных затрат

Операционные затраты – это прямые затраты, которые продолжает оплачивать арендодатель после сдачи объекта недвижимости в аренду. Данные по операционным затратам Заказчиком не предоставлены.

Определение величины коэффициента недосбора арендных платежей

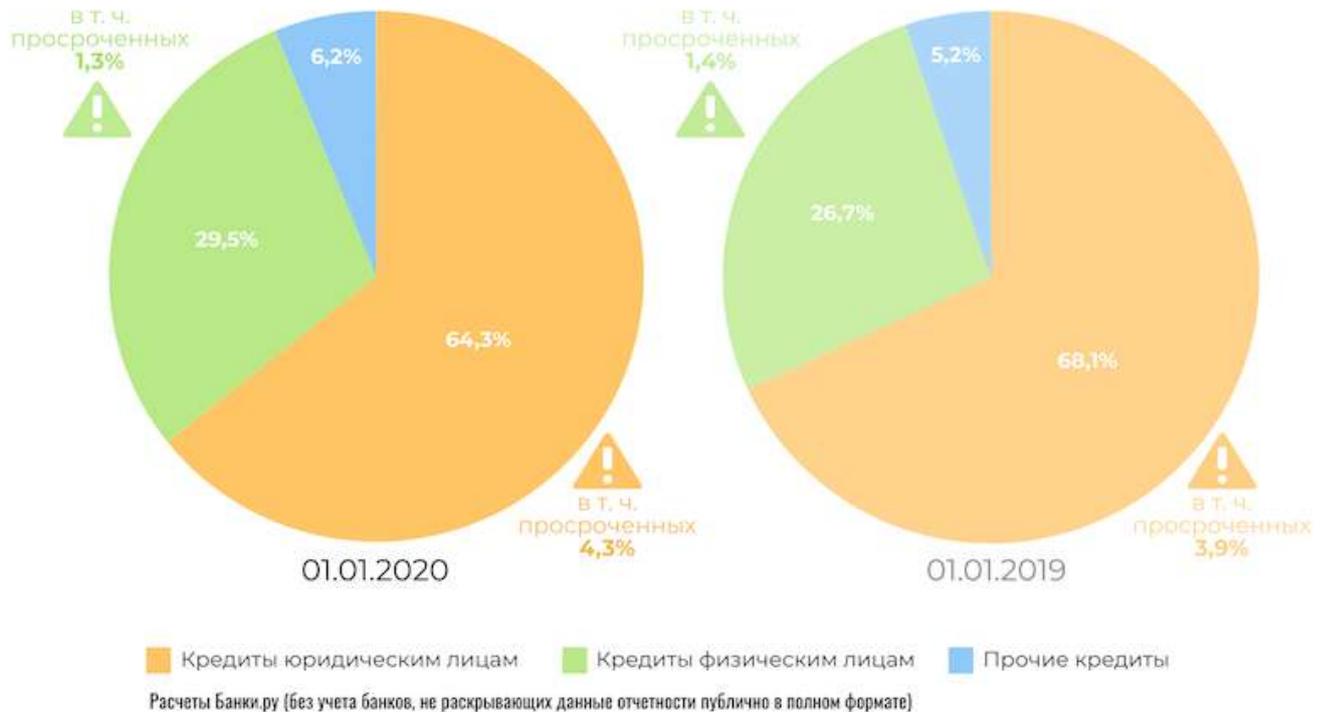
Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые не погашают или погашают с большой задержкой свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) (Кн), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по оцениваемому объекту, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Для аналитического расчёта потерь арендной платы от неплатежей (или существенных задержек платежей) у Оценщика недостаточно информации в связи с неразвитостью рынка аренды газопроводов. В случае отсутствия аналитической информации, в методологии могут использоваться данные статистической информации по невозвратам кредитов (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=7173>).

По данным информационного портала Banki.ru по состоянию на 01.01.2020 года процент невозврата (просрочки) платежей по кредитам юридических лиц составил 4,3%. На основании этой информации, по мнению Оценщика, корректно принять по аналогии с невозвратом кредитов среднегодовые потери арендной платы от неплатежей равными 4,3%.

banki.ru/news/research/?id=10919284

Структура кредитного портфеля российских кредитных организаций



<https://www.banki.ru/news/research/?id=10919284>

Определение размера ежемесячной арендной платы за временное владение и пользование объектом недвижимого имущества

Наименование	Чистый операционный доход, руб./год	Операционные затраты арендодателя, руб./год	Коэффициент недосбора арендных платежей, %/год	Размер годовой арендной платы за объект оценки, без НДС, руб.	Размер годовой арендной платы за объект оценки, с учетом НДС, руб.
Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Успенский район, ст. Убеженская, ул. Энгельса, 17. КН 23:34:0102001:571, общей протяженностью 489,5 м.	15 864	-	4,3	15 182	18 219
Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район,	3 225	-	4,3	3 086	3 703

станция Убеженская, улица Комсомольская, от улицы Октябрьской до жилого дома 1. КН 23:34:0000000:158. Общей протяженностью 99,5 м.					
Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Энгельса к жилому дому № 38А. КН 23:34:0000000:160. Общей протяженностью 15,5 м.	502	-	4,3	481	577
Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Верхняя к жилому дому № 1. КН 23:34:0102003:749. Общей протяженностью 13,0 м.	423	-	4,3	404	485
Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Энгельса, 24. КН 23:34:0102002:326. Общей протяженностью 181 м.	5 883	-	4,3	5 630	6 756
Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Кооперативная, от жилого дома 25 до жилого дома 27. КН 23:34:0000000:159. Общей протяженностью 48,5 м.	1 576	-	4,3	1 509	1 810
Газопровод среднего давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, хутор Новенький. КН 23:34:0105001:339. Общей протяженностью 4858м.	157 902	-	4,3	151 113	181 335
Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская,	33 836	-	4,3	32 381	38 858

улица Красная с закольцовкой по улице Игнатьева, улице Комсомольской до улицы Северной, КН 23:34:000000:46. Общей протяженностью 1041м.					
ИТОГО:	219 212			209 786	251 743

Таким образом, рыночная стоимость годовой арендной платы (аренды) на объекты газоснабжения Убеженского сельского поселения Успенского района Краснодарского края (8 единиц), расположенных по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Успенский район, Убеженское сельское поселение, рассчитанная в рамках доходного подхода методом рекапитализации рыночной стоимости объекта недвижимости, в отношении которого определялся размер ежегодной арендной платы, на дату оценки 18.02.2021 г. с учётом допущений и округления составит, без учета НДС:

209 786 рублей

Двести девять тысяч семьсот восемьдесят шесть рублей.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (сравнительный и затратный), то присваиваем доходному подходу 100% максимального удельного веса в окончательной рыночной стоимости.

Результаты согласования трех подходов к оценке сведены в итоговые таблицы:

Таблица - Определение среднерыночной стоимости годовой и ежемесячной арендной платы

п.п. №	Наименование объектов оценки	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость аренды в год, (округленно) руб. (без НДС)	Рыночная стоимость аренды в год, (округленно) руб. (с НДС)
		Результат, руб.	Удельный вес, %	Результат, руб.	Удельный вес, %	Результат, руб.	Удельный вес, %		
1	Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Успенский район, ст. Убеженская, ул. Энгельса, 17. КН 23:34:0102001:571, общей протяженностью 489,5 м.	Мотивированный отказ	0	Мотивированный отказ	0	15 182	100	15 182	18 219
2	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Комсомольская, от улицы Октябрьской до жилого дома 1. КН 23:34:0000000:158. Общей протяженностью 99,5 м.	Мотивированный отказ	0	Мотивированный отказ	0	3 086	100	3 086	3 703
3	Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Энгельса к жилому дому № 38А. КН 23:34: 0000000:160. Общей протяженностью 15,5 м.	Мотивированный отказ	0	Мотивированный отказ	0	481	100	481	577
4	Наземный переход	Мотивирована	0	Мотивирована	0	404	100	404	485

	газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Верхняя к жилому дому № 1. КН 23:34:0102003:749. Общей протяженностью 13,0 м.	нный отказ		нный отказ					
5	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Энгельса, 24. КН 23:34:0102002:326. Общей протяженностью 181 м.	Мотивированный отказ	0	Мотивированный отказ	0	5 630	100	5 630	6 756
6	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Кооперативная, от жилого дома 25 до жилого дома 27. КН 23:34:0000000:159. Общей протяженностью 48,5 м.	Мотивированный отказ	0	Мотивированный отказ	0	1 509	100	1 509	1 810
7	Газопровод среднего давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, хутор Новенький. КН 23:34:0105001:339. Общей протяженностью 4858м.	Мотивированный отказ	0	Мотивированный отказ	0	151 113	100	151 113	181 335
8	Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Красная с закольцовкой по улице Игнатъева, улице Комсомольской до улицы Северной, КН 23:34:0000000:46. Общей протяженностью 1041м.	Мотивированный отказ	0	Мотивированный отказ	0	32 381	100	32 381	38 858
	Итого:							209 786	251 743

* В соответствии с п.14 ФСО №3, «итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления».

Итоговая величина рыночной стоимости права пользования, в виде ежегодной и ежемесячной арендной платы на объекты газоснабжения муниципального образования Успенский район Краснодарского края (8 единиц), расположенных по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Успенский район, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов, на дату проведения оценки, составляет, *без учета НДС*:

№ п.п.	Наименование объекта	Рыночная стоимость арендной платы в год (без учета НДС), руб.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц (без учета НДС), руб.
1	Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Успенский район, ст. Убеженская, ул. Энгельса, 17. КН 23:34:0102001:571, общей протяженностью 489,5 м.	15 182	1 265
2	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Комсомольская, от улицы Октябрьской до жилого дома 1. КН 23:34:0000000:158. Общей протяженностью 99,5 м.	3 086	257
3	Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Энгельса к жилому дому № 38А. КН 23:34: 0000000:160. Общей протяженностью 15,5 м.	481	40
4	Наземный переход газопровода низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Верхняя к жилому дому № 1. КН 23:34:0102003:749. Общей протяженностью 13,0 м.	404	34
5	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Энгельса, 24. КН	5 630	469

	23:34:0102002:326. Общей протяженностью 181 м.		
6	Надземный распределительный газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, улица Кооперативная, от жилого дома 25 до жилого дома 27. КН 23:34:0000000:159. Общей протяженностью 48,5 м.	1 509	126
7	Газопровод среднего давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, хутор Новенький. КН 23:34:0105001:339. Общей протяженностью 4858м.	151 113	12 593
8	Газопровод низкого давления, расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, станица Убеженская, улица Красная с закольцовкой по улице Игнатьева, улице Комсомольской до улицы Северной, КН 23:34: 0000000:46. Общей протяженностью 1041м.	32 381	2 698
	ИТОГО:	209 786	17 482

Рыночная стоимость арендной платы в год (без учета НДС):

209 786 (Двести девять тысяч семьсот восемьдесят шесть) рублей.

Рыночная стоимость арендной платы в месяц (без учета НДС):

17 482 (Семнадцать тысяч четыреста восемьдесят два) рубля.

13. ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ)

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. (Ст. 130 Гражданского кодекса РФ от 21.10.94. Ч. 1).

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

Примечание. Основные цели оценки – отражение в отчетности, купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.

3. Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке. В соответствии со ст. 5 ФЗ №135 к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

4. Машины, ТС и оборудование представляет собой объекты движимого и недвижимого имущества. Машины и оборудование – устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию. В зависимости от основного назначения машины и оборудование представляют собой объекты движимого и недвижимого имущества. Машины и оборудование – устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию. В зависимости от основного назначения машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

К энергетическому оборудованию (силовым машинам и оборудованию) относятся машины – генераторы, производящие тепловую и электрическую энергию, и машины – двигатели, превращающие энергию любого вида (энергию воды ветра, тепловую, электрическую и т.д.) в механическую.

К рабочим машинам и оборудованию относятся машины, инструменты, аппараты и другие виды оборудования, предназначенные для механического, термического и химического воздействия на предмет труда (обрабатываемый предмет), который может находиться в твердом, жидком, газообразном состоянии, с целью изменения его формы, свойств состояния и положения. К рабочим машинам относятся все виды технологического оборудования, включая автоматические оборудования и машины для производства

промышленной продукции, оборудование сельскохозяйственное, транспортное, строительное, торговое, складское, водоснабжение и канализация, санитарно-гигиеническое и все другие виды машин и оборудования, кроме энергетических и информационных.

5. Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Примечание. В практике оценки имущества используют следующие принципы спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

6. Оценщик имущества – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

7. Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

8. Услуга по оценке имущества – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

9. Этика оценщика имущества – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

Стоимость имущества

10. Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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.

11. Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

стоимость воспроизводства Своспр - сумма затрат в рыночных ценах на дату оценки на создание идентичного оборудования с применением идентичных материалов и технологий; Своспр в первую очередь используется при оценке оборудования не имеющего развитого рынка (напр., специального);

стоимость замещения Сзамещ - средняя рыночная цена современного аналога, эквивалентного по полезности оцениваемому оборудованию; при расчете Сзамещ значительна вероятность коррекции цены аналога из-за различия потребительских свойств объекта оценки и аналога;

стоимость оборудования при существующем использовании Сси - сумма фактических затрат на приобретение оборудования и доведение его до состояния, в котором оно пригодно к использованию, с учетом износов; особенность этого вида стоимости в наличии двух составных частей: стоимости собственно оборудования и стоимости оставшейся части сопутствующих затрат, необходимых для нормальной работы оборудования;

ликвидационная стоимость Сл - стоимость оборудования в случае его продажи в сроки, меньшие обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

утилизационная стоимость Су - ден. сумма, которую ожидается получить от продажи выбывшего оборудования или его компонентов для альтернативного использования, с учетом затрат на демонтаж; в состав этого вида стоимости входит скраповая стоимость Сскр - стоимость материалов тех деталей, которые не могут быть использованы;

инвестиционная стоимость Синв - стоимость оборудования, определяемая исходя из его доходности для конкретного собственника при заданных инвестиционных целях;

стоимость объекта оценки с ограниченным рынком – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;

специальная стоимость объекта оценки – стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в настоящих стандартах оценки.

12. Подходы к оценке:

а) затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

б) сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

в) доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

14. Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

15. 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.

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

17. Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

18. Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими законодательными актами:

- ✓ Гражданский кодекс РФ.
- ✓ Федеральный закон от 27.07.2006г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- ✓ Закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- ✓ ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. № 297;
- ✓ ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. № 298;
- ✓ ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. № 299.
- ✓ ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержден приказом №611 от 25.09.2014г.
- ✓ Рекомендации ассоциации Статриелт на 01.01.2020г.
- ✓ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-Оценщиков «СМАО» утвержденные Решением Совета Партнерства НП СМАОс» от «15» августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года
- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков:
- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости» в редакции 6 сентября 2016 года
- ✓ Правила деловой и профессиональной этики СМАО в редакции «25» февраля 2016 года.

Источники информации:

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.

Основными источниками информации, использованными в отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них - периодические издания: «Из рук в руки», «Маклер», базы данных «а также сайты <https://www.avito.ru/> , <https://statrielt.ru/> <https://tvoyadres.ru/> и др. Пользователь Отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Информация, опубликованная на сайтах в сети Интернет, и используемая в качестве аналогов для объекта оценки, также приложена к отчету об оценке в виде копии соответствующих материалов страниц сайтов, что также позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.

Приложение к Отчету № 007/21 от 26.02.2021г.

1. Документы независимого эксперта- оценщика





№ 3269 от 20.08.2018

**Выписка из реестра членом
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Индивидуального Предпринимателя Припутнев Алексей Викторовича о том, что Припутнев Алексей Викторович является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 04.05.2007 за регистрационным № 224.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Данные сведения предоставляются по состоянию на «20» августа 2018.

Дата составления выписки «20» августа 2018.

Генеральный директор



А.Г. Демченко

127423, г. Москва, ул. Троицкая д. 1, 3-й этаж
www.smao.ru, t:753 604-41-69, ф:41-41-70, info@smao.ru



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июля 2007 г. в Едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04 мая 2007 года
дата включения в реестр

224
регистрационный номер

**Припутнев
Алексей Викторович**

паспорт 0304 752000, выдан УВД г. Архангельск
в регистрационном кране под номером 040-010-1-2
многократный, действителен до: г. Архангельск, ул. Океанская, д. 109

является членом

Некоммерческого партнерства

«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



Генеральный директор
ИП «СМАО»

И.Н. Бабичева

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «РЕСО-Гарантия»
117116, Москва, Никольская д. 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 566-2088
mailto:info@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-ГАРАНТИЯ ИМПАКТОС СОУПРАТУ
в партнерстве с группой компаний «ИИИ»
т. (495) 730-3000, ф. (495) 566-2088
www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1751872477

Настоящий полис подтверждает факт заключения в пользу держателя страховки, заключившего заказ СТМО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, Золотой д./12, стр. С. ОГРН 10270002411; ИНН 7710004520) и указанного ниже Страхователя, а также Страхователя и Исполнителя страхования ответственности оценщика, указанного в Страховании (ИТ члз 2019 года (далее по тексту – «Исполнитель страхования»)).

Дата выдачи полиса «08» июля 2018г.

Страхователь:	Исполнитель страхования:	Рискованная сумма
Припутнев Алексей Викторович 352931, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Чеховская, д.154 Паспорт № 5456601 Выдан 23.04.2020 ГУ МВД России по Краснодарскому краю вкл 230-819		
1. Срок действия полиса: с 00 часов 00 минут 12.07.2018г. по 24 часа 00 минут 11.07.2019г.		
2. Объект страхования: 2.1. Не провозимые экспедиторские, Российский Федерацией предусмотренные интереса Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба загрузку, транспортировку по обязательствам, договорам на провозку товаров (исключая классификацию «шагу») и (или) третьим лицам. 2.2. Действия Держателя страхования (Полиса) регулируются на работе, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенным с Исполнителем, а ответственность с квалифицированной, независимой, профессиональной (сертифицированной) об организации, в факт принятии заголовка в период, начиная с 12.07.2018г.		
3. Страховой случай: 3.1. Страховые случаи являются наступивший наступления в течение срока действия договора страхования или при окончании Страхования факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя (исполнителя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и права оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование исковых претензий (исков), возникающих вследствие одного действия Страхователя, производится в рамках данного страхования.		
4. Страховая сумма: 100 000 000,00 (Сот миллионов) рублей		
5. Фрагменты: Страхователь осуществляет без франшизы		
6. Страховая премия: 15 900,00 (Пятнадцать тысяч девятьсот) рублей.		
7. Порядок оплаты страховой премии: Согласно Договору страхования		
8. Прислуживаемые документы: - Приложение 1: Выписка из страхового обязательства оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1751872477 от 08-го июля 2018г., - Протокол страхования.		
Противоположная страхованию: Крауццо А.Е.		Код 1833434
Жестко (или) гибко (или) иначе, в зависимости от условий страхования		
Страхователь:	Страховщик:	
М.П.	М.П.	

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 007607-1 от 29 марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

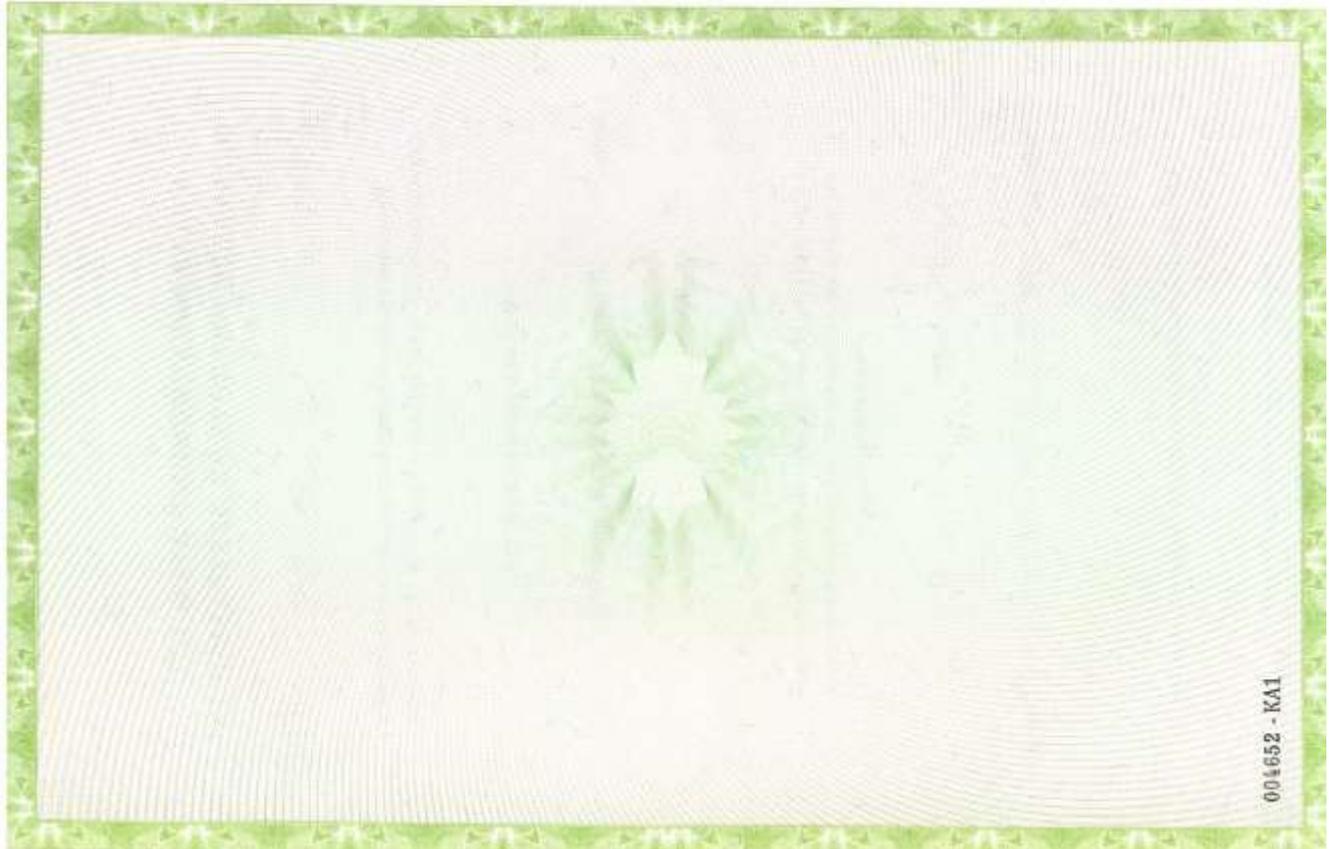
выдан Припутневу Алексею Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от 29 марта 2018 г. № 57

Директор А.С. Бунин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 29 марта 2021 г.



ПОЛИС № 922/1887680283
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис подтверждает факт заключения к нему договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Глинка, д.12, стр.1; ОГРН 10277064212, ИНН 77/0942220) и услугомоделем Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденных Страхователем 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «12» января 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:

Инициалы (сокращение) ООО «Оценка Плюс»

Курский адрес: 153932, Курский край, г. Армавир, ул. Чичерина, 158
ОГРН 1082302005660 ИНН: 230207064 Е – код _____ тел. 8-918434-23-20
Р/с: 40702810173115942796 банк БКОБНБФ (Ф4080А) ПАО КБ «ВОСТОЧНЫЙ» г. Ростов-на-Дону
БИК 046015360

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 18.01.2021г. по 24 часа 00 минут 18.01.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущество, интерес Страхователя, связанное с риском ответственности по обязательствам, возмещение которых лежит на основании договора на проведение оценки, и связанное с риском ответственности за проведение оценки имущество 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 (исключения встраховую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 16.01.2021 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховой случай является установленный наступившим взысканию взысканию решению арбитражного суда, или арбитражный Страхователем, факт неисполнения обязанности Страхователя возместить убыток, возникшее вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и код (штрих), подтверждающий наступление 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. Претензии исключаются претензий (взыск), являющиеся следствием одного обязательства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	6 890,00 (Шесть тысяч восемьсот девяносто) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявления на страховое - Договор страхования №922/1887680283 от 12.01.2021г. - Правила страхования.
Представитель страхователя: Миронова Елена Валентиновна	Код: 16163092

Застрахованный: Миронова Елена С. Удостоверяет
Подпись: _____



Принуткина Н.В.



001586 - KAZ

**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ
ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕЙ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

922/1887680283

г. Краснодар

«12» января 2021 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», в лице Бути Алексея Борисовича директора Краснодарского краевого регионального центра, действующего на основании Доверенности № РГ-Д-6929/20 от 21.07.2020 года, именуемое в дальнейшем «Страховщик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Плюс», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Прирутевой Натальи Викторовны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является страхование риска гражданской ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (включая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам, в том числе в результате нарушения договора на проведение оценки.

1.2. Настоящий Договор заключен в пользу третьих лиц (Выгодоприобретателей), которым Страхователем может быть причинен ущерб при оказании услуг по оценочной деятельности. Выгодоприобретателей по настоящему Договору признаются заказчики оценочных услуг, заключившие со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) иные третьи лица, вышестоящим интересам которых может быть причинен ущерб, вследствие оказания Страхователем оценочных услуг.

1.3. По настоящему Договору застрахован риск ответственности самого Страхователя при проведении работ по оценке его штатными работниками (оценщиками), имеющими соответствующую квалификацию, подтвержденную документами (дипломами, сертификатами) об образовании.

1.4. Страхование осуществляется на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту - «Правила страхования»). Положения настоящего Договора имеют приоритет по отношению к положениям Правил страхования.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Объектом страхования является не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществом интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникшим 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.

От Страхователя


Страхователь *Бути Алексей*

Стр.1

2. Источники информации

СБОРНИК №29
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ГАЗОВОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ,
МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ И ГОРОДСКОГО ГАЗОВОГО ХОЗЯЙСТВА ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ
Утвержден Министерством, газовой промышленности по согласованию с Госстроем СССР
Отдел VII ГОРОДСКОЕ ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО

Раздел 1. ГОРОДСКИЕ УЛИЧНЫЕ И ДВОРОВЫЕ ГАЗОПРОВОДЫ И ГАЗОРЕГУЛЯТОРНЫЕ ПУНКТЫ (ГРП)

ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ до 300 мм В СУХИХ
ГРУНТАХ БЕЗ ДОРОЖНЫХ ПОКРЫТИЙ

Характеристика

Земляные работы; трубопроводы; фасонные части; сборники конденсата; контрольные трубки; запорные устройства с колодцами;
настенные указатели подземных сооружений; переходы в футлярах под железнодорожными и трамвайными путями и автомобильными
дорогами.

Таблица 122

Восстановительная стоимость 1 км газопровода, тыс. руб.

Территориаль- ный пояс	Диаметр газопровода, мм									
	50	63	75	90	110	140	160	225	280	315
1	4,84	5,41	5,99	7,27	8,76	11,22	13,23	21,99	23,27	27,56
2	5,04	5,62	6,24	7,56	9,11	11,67	13,76	22,87	24,21	28,66
3	5,42	6,06	6,71	8,14	9,81	12,57	14,82	24,63	20,07	30,87
4	5,57	6,22	6,89	8,36	10,08	12,90	15,21	25,21	26,77	31,70
5	5,86	6,54	7,25	8,79	10,60	13,58	16,01	26,61	28,16	33,35
6	6,29	7,03	7,79	9,45	11,39	14,59	17,20	28,59	30,26	35,83
7	6,78	7,57	8,39	10,18	12,27	15,71	18,52	30,79	32,58	38,59
8	7,26	8,11	8,99	10,90	13,14	16,83	19,84	32,99	34,91	41,34
9	7,75	8,65	9,59	11,63	14,02	17,95	21,17	35,19	37,24	44,10

Примечание. См примечания к табл. 121.

3. Документы, используемые при оценке объекта (предоставленные Заказчиком)

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № 007/21 на оказание услуг по оценке размера рыночной стоимости артоблы

с. Успенское «18» февраля 2021 г.

Администрация Успенского сельского поселения Успенского района, именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице Главы ГАЙДУК СЕРГЕЯ АЛЕКСАНДРОВИЧА, действующего на основании Устава поселения, с одной стороны, и ООО «Оценка плюс», в лице директора Препутневой Натальи Викторовны действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, с соблюдением требований п.4, ч.1 ст.33 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», заключили настоящий муниципальный контракт (далее – Контракт) о нижеследующем:

1. Предмет контракта

1.1. Предметом настоящего Контракта является оказание услуг по оценке рыночной стоимости артоблы в год (право аренды) за имущество согласно приложению № 1 к настоящему договору.

1.2. Исполнитель обязуется оказать Заказчику Услуги, указанные в п. 1.1 настоящего Контракта, в количестве, качестве и по цене, указанными в Приложении, являющемся неотъемлемой частью настоящего Контракта.

1.3. ИКЗ 2132570058802357010010030000000244

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Услуги оплачиваются Заказчиком в строгом соответствии с объемом выделенных бюджетных ассигнований по цене, зафиксированной в Контракте.

2.2. Цена Контракта составляет 38 000 (тридцать восемь тысяч) рублей 00 копеек.

Цена Контракта является твердой и определяется на весь срок исполнения Контракта.

2.3. Заказчик производит оплату Услуги по факту выполненных работ и предоставления календарных дней после подписания сторонами акта выполненных работ и предоставления Исполнителем документов на оплату, безличным расчетом, за счет средств бюджета Успенского сельского поселения Успенского района. Исполнитель оказывает Услуги Заказчику, Заказчик сельскому поселению Успенского района. Исполнение обязательств по контракту оформляется актом сверки расчетов, подписываемым обеими сторонами – Исполнителем и Заказчиком.

2.4. Обязательства Заказчика по оплате контракта считаются исполненными с момента списания денежных средств с банковского счета Заказчика, указанного в настоящем контракте.

3. Условия поставки

3.1. Исполнитель обязуется оказать Услуги Заказчику с 18 февраля 2021 года по 26 февраля 2021 года.

3.2. Условия оказания Услуги:

3.2.1. Заказчик посылает заявку (Приложение № 1) Исполнителю. Сроки исполнения работ обговариваются отдельно исходя из объема работ. Место выполнения работ: по месту нахождения заказчика и муниципалитетам, указанным в Приложении к настоящему контракту.

Место выполнение работ по документальной подготовке отчетов: по месту нахождения Исполнителя.

3.2.2. Место предоставления результатов работ – по месту нахождения Заказчика.

3.3. Обязательства Исполнителя по оказанию Услуги по настоящему контракту считаются выполненными после подписания акта приема-передачи выполненных работ Заказчиком в количестве, качестве и по цене, указанным в настоящем Контракте.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Исполнитель обязуется:
выполнить работы в соответствии с требованиями действующего законодательства и передать Заказчику результаты.

безвозмездно устранить по требованию Заказчика все выявленные недостатки, если в процессе выполнения работы Исполнитель допустил отступления от условий Контракта, ухудшающие качество работы.

предоставлять по требованию Заказчика информацию и документацию, необходимую с выполнением Контракта.

обеспечить предоставление полностью оформленной отчетной и бухгалтерской документации.

4.2. Исполнитель вправе

- требовать своевременной оплаты за оказанные Услуги в соответствии с условиями контракта;

- направлять у Заказчика представления разъяснений и уточнений по вопросам «оценки Услуги» в рамках исполнения настоящего Контракта.

4.3. Заказчик обязан:

оплатить оказанные Услуги в соответствии с условиями настоящего Контракта.

принять выполненные Исполнителем работы после уведомления об окончании работы либо по истечении срока выполнения работ. При обнаружении отступлений от Контракта, ухудшающих результат работы, или иных недостатков в работе немедленно заявить об этом Исполнителю. При отсутствии претензий относительно качества, количества и других характеристик товаров подписать акт приема-передачи товара и передать один экземпляр Исполнителю.

Исполнитель, с надлежащим их оформлением (подписать и поставить печать в соответствии с требованиями законодательства) и последующей их передачей (взрыво-механическим) в бухгалтерию Исполнителя. При наличии разногласий по документам в количестве оказания Услуги или в сроке расчетов представлять претензии в течение 10 (Десяти) дней с момента их получения, своевременно оплачивать оказанные Услуги в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим контрактом;

4.4. Заказчик вправе:

- требовать от Исполнителя предоставления информации о ходе исполнения обязательств по настоящему контракту;

- осуществлять контроль за порядком и сроками оказания Услуги;

- для проверки соответствия качества оказанных Услуги привлекать независимых экспертов, выбор которых осуществляется в установленном законом порядке.

4.5. Право Оценочной комиссии на осуществление оценочной деятельности подтверждается трудовым договором, заключенным со следующим оценщиком:

Препутневой Алексеей Викторовной, Является членом СМАО (Адрес 127422 г. Москва, ул. Тимирязевская д.1), свидетельство некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» №224 от 04 мая 2007г., Принадлежность ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика:

СПАО «РЕСО-Наргана» (страховой полис №9221496349457 от 19.02.2019г., срок действия до 20.02.2020г.) лимит ответственности: 1 000 000 (одни миллион) рублей.

-Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценки недвижимости» рег. № 0176007-1 от 29.03.2018 г.

-Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценки движимого имущества» № 0137666-2 от 04.07.2018г.

Оценщик не является унитарным, собственником, акционером, работником Заказчика. Оценщик не состоит в Заказчиком и близким родственникам или супругам на протяжении отношения объекта оценки вешних или обязательственных права вне договора на протяжении оценки.

4.6 Ответственность. Оценочной комиссией, составленной из специалистов заключенных трудовых договоров, за нарушение требований настоящего договора и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области

оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности застройщика в СПАО «РЕСО-Зерофин» (страховой полис №022/1476339642 от 14.01.2019г., срок действия по 14.01.2020г.) лимит ответственности 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Юридическое лицо не имеетущественный интерес в объекте оценки и (или) не является идентифицированным лицом Заказчика

5. Порядок приема товара

5.1. По результатам выполненных работ Исполнитель представляет Заказчику в срок, установленный Contractom:

- Отчет о размере рыночной стоимости недвижимого имущества (земельные участки / и экз.) без исправлений, в четном виде, пригодные для дальнейшего использования.

Выходные материалы по недвижимому имуществу формируются и сдаются Заказчику в отведенных папках.

5.2. Выходные материалы доставляются Исполнителем Заказчику по адресу: Красноярский край Усть-Илимский район, ул. Ленина, 131.

5.3. Одновременно с выходными материалами Исполнитель представляет Заказчику акт сдачи-приема выполненных работ с приложением к нему счета на оплату и счета-фактуры.

5.4. Заказчик в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения выходных материалов и акта сдачи-приема выполненных работ направляет Исполнителю подписанный акт сдачи-приема выполненных работ или мотивированный отказ.

5.5. В случае выявления Заказчиком несоответствий в представленных выходных материалах, Заказчиком направляются Исполнителю перечень необходимых работ с указанием сроков работ. Исполнитель обязан произвести необходимые исправления и доработки без дополнительной оплаты в пределах Цены Contractom.

5.6. Устранение Исполнителем в установленные сроки выявленных Заказчиком несоответствий не освобождает его от уплаты неустойки (пени, штрафов), предусмотренной Contractom.

5.7. Для проверки представленных Исполнителем результатов, предусмотренных Contractom, в части их соответствия условиям contractom Заказчик проводит экспертизу. Экспертиза результатов, предусмотренных contractom, может проводиться Заказчиком своими силами или с привлечением экспертов, экспертные организации на основании contractom, заключенных в соответствии с требованиями законодательства о контрактной системе в сфере закупок Российской Федерации.

5.8. Для проведения экспертизы заказанных Услуг, эксперты, экспертные организации имеют право запрашивать у Заказчика и Исполнителя дополнительные материалы, относящиеся к условиям исполнения contractom. Результаты такой экспертизы оформляются в виде заключения, которое подписывается экспертом, уполномоченным представителем экспертной организации и должно быть объективным, обоснованным и соответствовать законодательству Российской Федерации. В случае, если по результатам такой экспертизы установлены нарушения требований Contractom, не препятствующие приему заказанных Услуг в заключенный срок их управления, содержащаяся в предложении с требованиями заказчика законодательства о контрактной системе в сфере закупок Российской Федерации.

5.9. По решению Заказчика для приема заказанных Услуг может создаваться приемочная комиссия, которая состоит не менее чем из пяти человек.

Приемка заказанных Услуг осуществляется в порядке и в сроки, которые устанавливаются Contractom, и оформляется документом о приеме, который подписывается Заказчиком (и другим членом приемочной комиссии) подписывается всеми членами приемочной комиссии и утверждается Заказчиком).

В случае участия в приеме заказанных Услуг эксперта (экспертной организации) результаты экспертизы оформляются в виде заключения, которое подписывается экспертом, уполномоченным представителем экспертной организации.

5.6. Заказчик вправе не оказывать приемку заказанных Услуг в случае выявления несоответствия товара условиям Contractom, если выданные несоответствие не препятствуют приему заказанных Услуг и устранено Исполнителем.

6. Качество товара.

Гарантийные обязательства

6.1 Услуги по оценке в рамках настоящего договора осуществляются в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности, в том числе:

- Федеральным законом от 29.07.1998№ 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297/Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ГОСТ № 11)";
- Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298/Об утверждении "Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО № 2)";
- Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299/Об утверждении "Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3)";
- Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611/Об утверждении "Федеральный стандарт оценки "Оценка ликвидности" (ФСО № 7)";
- Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования" (ФСО № 10)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.06.2015 г. №328;
- иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере оценочной деятельности;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Независимого партнерства «Сторонние специалисты-Оценщики» «СМАО» утвержденные Решением Совета Партинерства ИП СМАОс от 615» вступив в силу 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков;
- Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка ликвидности» в редакции 6 сентября 2016 года
- Правила леновой и профсоюзной гарантии качества работ, Стороны руководствуются также Гражданским кодексом Российской Федерации.

7. Ответственность сторон

7.1. Стороны несут ответственность за ненадлежащее исполнение настоящего contractom в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае просрочки исполнения Исполнителем обязательств, предусмотренных Contractom, а также в иных случаях, предусмотренных исполнением Исполнителем, предусмотренных contractom, Заказчик направляет Исполнителю требование об уплате неустойки (штрафов, пеней).

7.3. Пени начисляется за каждый день просрочки исполнения Исполнителем обязательства, предусмотренного contractom, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного contractom срока исполнения обязательства, и устанавливается contractom в размере, определенном в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, но не менее чем одна тысячная действующей на дату уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены contractom, умноженной на сумму, пропорциональную объему обязательства, предусмотренных contractom и фактически исполненным Исполнителем.

7.4. За ненадлежащее исполнение Исполнителем обязательств, предусмотренных contractom, за исключением просрочки исполнения Исполнителем обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных contractom, т.е. ответственности по качеству, количеству, ассортименту товара, размер штрафа устанавливается в виде фиксированного штрафа, определенной в 10 процентов от цены contractom, по каждому такому случаю.

7.5. Применение штрафных санкций не освобождает стороны от выходящих гарантийных обязательств по Contractu.

11.1. Все приложения к настоящему контракту подписанные уполномоченными представителями Сторон являются его неотъемлемой частью.

11.2. Все уведомления (взыскания) Сторон друг другу направляются в письменной форме по почте или факсимильной связью с последующим представлением оригинала.

11.3. Все уведомления (взыскания) направляются стороне по почте в один из адресов указанных в разделе 10 или по факсу на указанные в реквизитах номер. В случае изменения указанных в контракте реквизитов, стороны обязаны в течение одного дня сообщить об этом другой стороне. Не выполнение данного требования лишает виновную сторону права ссылаться на не получение (получение с опозданием) уведомления (взыскания). Отправленное уведомление (взыскание) в указанных в реквизитах адрес или факс считается полученным стороной.

12.5. Контактное лицо со стороны Исполнителя: Прудинцев Алексей Викторович, тел. 8-918-262-59-01.

12.6. Следующее приложение является неотъемлемой частью настоящего Контракта:
Приложение. Перечень земельных участков.

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

ЗАКАЗЧИК:

АДМИНИСТРАЦИЯ УБЕЖЕНСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ УСПЕНСКОГО
РАЙОНА
ИНН 2357065880
КПП 235701001
ОГРН 1052331958271
Адрес: 352476 Краснодарский край,
Успенский район, ст. Убейжская, ул.
Кубанская, дом 25
Р/сч 03231643036564371800
К/сч 40102810945370000010
ЮЖНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ ГУРК ПО
КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ,
Г.КРАСНОДАР
БИК 010249101

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Оценка плюс»
Адрес: 352932, РФ, Краснодарский край, г.
Армавир, ул. Черныш, д. 158
ИНН 2302057494, КПП 230201001
ОГРН 10823020000560
352932, РФ, Краснодарский край, г. Армавир,
ул. Черныш, д. 158
Банковские реквизиты:
р/сч 40702810175110042796
ЮЖНЫЙ ФИЛИАЛ ПАО КБ «ВОСТОЧНЫЙ»
г. Ростов-на Дону
к/сч 301018103009000000190, БИК 046015300.

Гендир.

С.А. Гайдух

Директор:

Н.В. Припутнева



7.6. Стороны обязываются от Уплата по условиям (штрафы, пени), если стороны замечают или выявляют неисполнение обязательств, предусмотренного контрактом, прошито вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

7.7. Ответственность. Стороны в иных случаях определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.8. Уплата штрафа и пени не освобождает Стороны от исполнения обязательств и устранения нарушений.

8. Обязательства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему контракту, если оно возникло следствием природных явлений, эпидемий, эпидемий, действий внешних объективных факторов, в том числе сошедших извержений, военных действий, забастовок, объявлений моратория Правительством Российской Федерации и прочих обстоятельств непреодолимой силы, на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего контракта.

Обстоятельства непреодолимой силы должны быть документально подтверждены актом соответствующего компетентного органа.

8.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему контракту отодвигается соразмерно времени действия данных обстоятельств.

Стороны, для которой наступило неисполнение обязательств, оказываются невозможным в результате действия обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение пяти дней с даты возникновения таких обстоятельств уведомить в письменной форме другую Сторону о моменте возникновения, виде и возможной продолжительности их действия.

9. Срок действия контракта,

порядок изменения и расторжения

9.1. Настоящий контракт действует с момента его заключения в установленном Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» порядке и действует по «31» декабря 2021 года.

9.2. Изменение существенных условий контракта при его исполнении допускается по соглашению Сторон в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Все изменения и дополнения к Контракту оформляются дополнительными соглашениями, которые подписываются уполномоченными представителями Сторон.

9.3. В рамках исполнения настоящего контракта Стороны пришли к соглашению о возможности изменения условий контракта:

при снижении цены контракта без изменения предусмотренных контрактом количества товара, качества поставленного товара и иных условий контракта;

в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 163 Водного кодекса Российской Федерации, при уменьшении реальные долевых долей как получателя бюджетных средств лимитов бюджетных обязательств. При этом Стороны согласовывают новые условия контракта, в том числе цена и (или) сроки исполнения контракта и (или) количество товара предусмотренного контрактом.

9.4. Расторжение настоящего Контракта допускается по соглашению сторон, по решению суда или в связи с односторонним отказом Стороны Контракта от исполнения Контракта в соответствии с гражданским законодательством. При этом факт подписания Сторонами соглашения о расторжении настоящего Контракта не освобождает Стороны от обязанности урегулирования взаимных расчетов.

9.5. Любые изменения настоящего контракта, имеют силу при условии, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему контракту или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между ними.

10.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в арбитражном суде Краснодарского края.

11. Заключительные положения

Приложение №2
к муниципальному контракту
от 18.02.2021 г. № 007/21

**Перечень
на определение размера рыночной стоимости арендной платы***

№ п/п	Квартальный номер	Адрес	Площадь, п.м.	Категория/Вид
1	23-34-0102001-1571	Краснодарский край, Успенский район, станция Убженская, ул. Низовых, 17	489,5	Газопровод низкого давления
2	23-34-0000000-158	Краснодарский край, Успенский район, станция Убженская, улица Комсомольская, от улицы Октябрьской до жилого дома 1	99,5	Газопровод низкого давления
3	23-34-0000000-160	Краснодарский край, Успенский район, станция Убженская, улица Энгельса к жилому дому № 38А	15,5	Наземный перекресток газопровода низкого давления
4	23-34-0102003-749	Краснодарский край, Успенский район, станция Убженская, улица Верхова к жилому дому № 1	13,0	Наземный перекресток газопровода низкого давления
5	23-34-0102002-326	Краснодарский край, Успенский район, станция Убженская, улица Энгельса, 24	181	Распределительный газопровод низкого давления
6	23-34-0000000-159	Краснодарский край, Успенский район, станция Убженская, улица Кооперативная, от жилого дома 25 до жилого дома 27	48,5	Наземный распределительный газопровод низкого давления
7	23-34-0105001-1339	Краснодарский край, Успенский район, хутор Новопольный	4838	Газопровод среднего давления
8	23-34-0000000-46	Краснодарский край, Успенский район, станция Убженская, улица Крылова с закладной по улице Игнатьева, улица Комсомольский до улицы Северный	1040	Сооружения

Исполнитель:
ООО «Оценка плюс»

Заказчик:
Администрация Убженского сельского поселения Успенского района



Н.В. Припуткина

С.А. Гайдак

Приложение №2
к муниципальному контракту
от 18.02.2021 г. № 007/21

Объект оценки (состав объектов оценки с указанием сведений, указанных для доступных для идентификации каждой из его частей)	Приложение к настоящему контракту № 1
Заказчик	Администрация Убженского сельского поселения Успенского района
Собственник объектов	Администрация Убженского сельского поселения Успенского района
Цели и задачи проведения оценки объекта оценки	Определение рыночной стоимости арендной платы (право аренды) и возможное будущее
Существующие ограничения (обременения)	Отсутствуют
Права, учитываемые при оценке объекта:	Право собственности
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предельное использование	Результаты оценки могут быть использованы для принятия управленческих решений и заключения договора аренды
Срок проведения оценки	18.02.2021-26.02.2021 г
Форма отчета	Письменная
Особые условия	Нет
Форма отчета об оценке:	Письменная
Особовиости проведения осмотра объекта оценки (основания, объективные препятствующие проведению осмотра объекта)	Основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта - отсутствуют
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>При проведении оценки Объекта Отрицких правка следующие допущения, в также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:</p> <p>1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в отношении в нем перечис. Выявленные из отчета или сам отчет не могут интерпретироваться без извещения согласия Отрицких.</p> <p>2. Сведения, полученные Отрицкими и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Отрицких не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.</p> <p>3. Исполнитель при проведении оценки объектов данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несет владелец информации их получения.</p> <p>4. Перед Отрицкими не ставится задача, и он не проводит, как часть настоящего исследования, специальные экспертно-юридическую экспертизу права собственности, строительно-техническую, технологическую экспертизу оценяемого имущества и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности.</p> <p>5. От Отрицких не требуется, и он не принимает на себя ответственности</p>

**АДМИНИСТРАЦИЯ
УБЕЖЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ УСПЕНСКОГО РАЙОНА**
Кубинская ул., д.25 ст. Убеженская,
Успенский район, Краснодарский край,
352476
тел.: (86140) 6-36-42; факс (86140) 6-36-30;
admin@szk@mail.ru
ОКПО 04089511 ОКОНХ 97620
ИНН 2357003880 КПП 235701001

**Директору ООО «Оценка плюс»
Припутневой Н. В.**

№ 04.02.2021 № 02-Ю/АЧУ
от _____

**Перечень объектов оценки на определение
размера рыночной стоимости для последующей аренды**

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, п.м.	Категория/Вид
1	23-34-0102001-571	Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, ул. Новоса, 17	489,5	Газопровод низкого давления
2	23-34-0000000-158	Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Комсомольская, от улицы Октябрьской до жилого дома 1	99,5	Газопровод низкого давления
3	23-34-0000000-160	Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Энгельса в жилому дому №38А	15,5	Наземный переход газопровода низкого давления
4	23-34-0102003-749	Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Верхняя в жилому дому № 1	13,0	Наземный переход газопровода низкого давления
5	23-34-0102002-326	Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Энгельса, 24	181	распределительный газопровод низкого давления
6	23-34-0000000-159	Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица Кооперативная, от жилого дома 25 до жилого дома 27	48,5	Наземный распределительный газопровод низкого давления
7	23-34-0105001-339	Краснодарский край, Успенский район, хутор Новояский	4858	Газопровод среднего давления
8	23-34-0000000-46	Краснодарский край, Успенский район, станция Убеженская, улица	1040	Сооружение

за описание правового состояния имущества, изъятия и вопроса, подразумевающего обсуждение юридических вопросов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Определенная собственностью, считается свободной, от гласно-либо претерпевшей или ограничений, кроме оговоренных в отчете, могут ограничить определенные размеры и пределы земель, получить выделение представленные размеры и пределы земель. Предполагается не следует полагаться на эти черты и результаты в случае любого другого их использования. Оценка не проводилась амперальной работы, на местности и не принимается на себя ответственность за результаты расчетов.

6. Любые чертежи и расчеты, содержащиеся в отчете, могут ограничить определенные размеры и пределы земель, получить выделение представленные размеры и пределы земель. Предполагается не следует полагаться на эти черты и результаты в случае любого другого их использования. Оценка не проводилась амперальной работы, на местности и не принимается на себя ответственность за результаты расчетов.

7. Оценка, предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку не считаясь собственностью, конструкций, грунтов, кроме оговоренных в отчете. Оценка не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за возможность выявления таковых. Ответственность также не возлагается и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

8. При проведении оценки Объекта предполагается, отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую рыночную стоимость Объекта. Оценщику не вменяется и обязанность поиска таких факторов.

9. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

10. Мнение Оценщика относительно стоимости собственности объективно действительно только на дату оценки. Оценка не приписывает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость оцениваемого имущества.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантийной, то есть, что оно будет точно на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

12. Результат оценки полностью зависит от достоверности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Владельцы этого имущества должны понимать, что рыночная стоимость может существенно отличаться от определенной экспертами ассоциацией, независимого от того владельца или судьи чужим, или в виде диспаритета.

13. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отделе Объекта. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если истинный Отчетом установленное иное.

14. Оценка не предполагает дополнительных консультаций по договору отчета и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами оценки, за исключением случаев, оговоренных законодательством и определенными договором.

Заказчик:
Администрация Убеженского сельского
поселения Успенского района

Исполнитель:
ООО «Оценка плюс»



С.А. Гладук



Н.В. Припутневая

Красная с заповольной по улице
Игнатьева, Комсомольской до
улицы Северной

С.А. Гаидук

Глава Убейского сельского
поселения Успенского района

Иван. И.Г. Дуровина
тел.: 6-36-60

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палат Федерального службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
в лице исполнительного органа государственной власти

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 02.02.2021, поступившего на рассмотрение 03.02.2021, сообщаем, что создано записью
Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 2	
У-Федерал 2021г. № КУВИ-402/2021-7269292			
Кадастровый номер:		23:34:0000000:46	
Номер кадастрового квартала:		23:34:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.11.2010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 6185; Кадастровый номер 23:34:0000000:013	
Адрес:		Краснодарский край, р-н Успенский, с/п Успенский, с/п-п Убейский, по ул.Красной с заповольной по ул.Игнатьева, ул.Комсомольской до ул.Северной	
Основная характеристика (для сооружения):		тип	значение
		протяженность	1041
		единица измерения	в метрах
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Газопровод низкого давления	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:		2010	
Год завершения строительства:		2010	
Кадастровая стоимость, руб.:		1384792,92	
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	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: не задано; наименованием: Газопровод низкого давления, площадью: 1 кв. м; Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.	
Получитель выписки:		Гаидук Сергей Александрович (представитель заявителя), Заявитель: Администрация Убейского сельского поселения Успенского района	
полное наименование должника		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Создание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
3 февраля 2021г. № КУВН-002/2021-7269292			
Кадастровый номер:		23:34:0060000-46	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Администрация Убейженского сельского поселения Успенского района Краснодарского края
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23-23/003-23/003/001/2015-310/1 06.02.2015 13:49:09
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

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

Создание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
3 февраля 2021г. № КУВН-002/2021-7269302			
Кадастровый номер:		23:34:0105001-339	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Администрация Убейженского сельского поселения Успенского района Краснодарского края
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23-23-03/013/2014-504 30.06.2014 11:22:18
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Общество с ограниченной ответственностью «Оценка плюс»
Отчёт 007/21 от 26.02.2021г.

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палат в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
ИНФС Краснодарского края государственного кадастра

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 02.02.2021, поступившего на рассмотрение 03.02.2021, сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
3 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-7269302			
Кадастровый номер:	23:34:0105001:330		
Номер кадастрового квартала:	23:34:0105001		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 6906; Кадастровый номер 23:34:0105001:0:758		
Адрес:	Краснодарский край, р-н Успенский, с/п. Успенский, х.Новосельский		
Основные характеристики (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	485к	в метрах
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Линия/кабель х.Новосельского		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2009		
Год завершения строительства:	2009		
Кадастровая стоимость, руб.:	6373159,96		
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:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с содержанием: не задано; наименованием: Газопровод среднего давления протяженностью 485 м. Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Гайдах Сергей Александрович (представитель заявителя), Заявитель: Администрация Успенского сельского поселения Успенского района		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палат в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
ИНФС Краснодарского края государственного кадастра

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 02.02.2021, поступившего на рассмотрение 02.02.2021, сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
3 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-7246580			
Кадастровый номер:	23:34:0102001:571		
Номер кадастрового квартала:	23:34:0102001		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.08.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23:03:23:10:2005-258		
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, Успенский район, ст-пос. Успенский, ул. Тополевая, дом №17		
Основные характеристики (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	489	в метрах
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	газопровод низкого давления, лит., общия протяженностью 489,5 п.м.;		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	0		
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:	не задано		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с содержанием: не задано; наименованием: газопровод низкого давления, лит., общия протяженностью 489,5 п.м. Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Гайдах Сергей Александрович (представитель заявителя), Заявитель: Администрация Успенского сельского поселения Успенского района		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2
3 февраля 2021г. № КУВН-002/2021-7246580			
Кадастровый номер:		23:34:0102001:571	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Администрация Убюженского сельского поселения Успенского района Краснодарского края
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23-23/003-23/003/014/2015-591/2 11.09.2015 14:40:11
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
ул.проспект Шахматов, Краснодарский край

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 02.02.2021, поступившего на рассмотрение 02.02.2021, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 3

Сооружение вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
3 февраля 2021г. № КУВН-002/2021-7253884			
Кадастровый номер:		23:34:0000000:159	
Номер кадастрового квартала:		23:34:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.10.2013	
Раннее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 23:03:23:10.2005-261	
Адрес:		Российская Федерация, Краснодарский край, Успенский район, ст-ца Убюженская, Кооперативной От Жилого Дома №25 До Жилого Дома №27	
Основные характеристики (для сооружения):		тип	значение
		площадь	48,5
		единица измерения	в квадратных метрах
Назначение:		Газоснабжения	
Наименование:		наземный распределительный газопровод низкого давления, общая протяженность 48,5 п.м.	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		39222,32	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых располагается объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус данных об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: наземный распределительный газопровод низкого давления, общая протяженность 48,5 п.м. Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.	
Получитель выписки:		Гайдук Сергей Александрович (представитель заявителя), Заявитель: Администрация Убюженского сельского поселения Успенского района	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Лист 2

Созржение вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2
3 февраля 2021г. № КУВН-002/2021-7253884		Всего листов выписки: 2	
Кадастровый номер:		23:34:000000:159	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Администрация Убежского сельского поселения Успенского района Краснодарского края
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23-23/003-23/003/014/2015-590/2 11.09.2015 14:44:24
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия
	М.П.	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палат" Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палат" Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

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 02.02.2021, поступившего на рассмотрение 02.02.2021, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1

Созржение вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
3 февраля 2021г. № КУВН-002/2021-7225879		Всего листов выписки: 2	
Кадастровый номер:		23:34:000000:158	
Номер кадастрового квартала:		23:34:000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.10.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Учетный номер 23:03:23.10.2005-264	
Адрес:		Российская Федерация, Краснодарский край, Успенский район, ст-ца Убежская, Комсомольской От-Ул.Октябрьской До Жилого Дома №1	
Основные характеристики (для сооружения):		тип	значение
		площадь	99,5
		этажность	столбцы и размеры в квадратных метрах
Назначение:		Газоснабжения	
Наименование:		подземный распределительный газопровод низкого давления, общая протяженность 99,5 п.м.	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		80466,41	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, размещенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют	
Получатель выписки:		Гайдарь Сергей Александрович (представитель заявителя), Заявитель: Администрация Убежского сельского поселения Успенского района	

полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия
	М.П.	

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, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
2 февраля 2021г. № КУВН-002/2021-7225879			
Кадастровый номер: 23:34:0060000:158			
1	Привладелец (правообладатель):	1.1	Администрация Успенского сельского поселения Успенского района Краснодарского края
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23-23/003-23/003/014/2015-594/2 11.09.2015 14:32:25
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимого и в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия:
	М.П.	

Имущество, передаваемое с 01 января 2021 года	
1. жилищный фонд социального использования для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилого фонда	-
2. Имущество, предназначенное для организации защиты населения и территории поселения от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	-

Исполняющий обязанности главы администрации муниципального образования Успенский район



В.И.Мамеев

КОПИЯ ВЕРНА

Составлено в соответствии с требованиями Федерального закона от 03.07.2017 № 102-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Выполнено в соответствии с требованиями



Исполнитель: [Handwritten signature]

Приложение к акту приема-передачи имущества, находящегося в собственности муниципального образования Успенский район, передаваемого в муниципальную собственность Убеженского сельского поселения

Перечень имущества (предприятий, учреждений), передаваемого муниципальным образованием Успенский район муниципальному образованию Убеженское сельское поселение

№ п/п	Идентификационный код предприятия в ОКПО	Коды признака			Полное наименование предприятия, объединения, имущества	Юридический адрес предприятия, местонахождение имущества, основные характеристики	Урупленная специализация, номенклатура продукции	Остаточная стоимость передаваемого имущества по состоянию на 01.01.2005 год (в тыс. руб.)	Среднегодовая численность персонала за 2005 год
		Министерства (ведомства) в ОКОГУ	Территория в ОКATO	Вид экономической деятельности ОКВЭД					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. имущество, предназначенное для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений в соответствии с нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования									
				72.11.32	Администрация Убеженского сельского поселения	Краснодарский край, Успенский район, ст. Убеженская, ул. Кубанская, 25	Деятельность органов местного самоуправления поселковых и сельских населенных пунктов-		
					административное здание	Краснодарский край, Успенский район, ст. Убеженская, ул. Кубанская, 25		152,16	

КОПИЯ ВЕРНА

Специалист + Инженер по оценке имущества
С.В. Давыдов
Исполнитель работы
И.И. Давыдов И.И.

2					ВАЗ 2107, год выпуска 2003, двигатель №7406390, кузов №1783237, цвет белый, гос номер О 557 ХУ 23	Краснодарский к. Успенский район, ст. Убеженская, ул. Кубанская, 25		80,83	
2. имущество, предназначенное для электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом, для освещения улиц населенных пунктов поселения									
1					газопровод низкого давления, общая протяженность 181,0 п.м.	ст. Убеженская по ул. Энгельса, 24		0,00	
2					газопровод низкого давления, общая протяженность 48,5 п.м.	ст. Убеженская, по ул. Кооперативная от жилого дома 25 до жилого дома 27		0,00	
3					газопровод низкого давления, общая протяженность 99,5 п.м.	ст. Убеженская, по улице Комсомольской от ул. Октябрьской до жилого дома 1		0,00	
4					газопровод низкого давления, общая протяженность 489,5 п.м.	ст. Убеженская, по улице Энгельса от жилого дома 17 до улицы Северной к жилому дому 12 по меже к жилому дому		0,00	
5					газопровод низкого давления, общая протяженность 13,0 п.м.	ст. Убеженская, через улицу Вязную к жилому дому 1		0,00	
6					газопровод низкого давления, общая протяженность 1625,0 п.м.	ст. Убеженская, ул. Комсомольская-Игнатова, Энгельса, Северная		0,00	
7					газопровод низкого давления, общая протяженность 15,5 п.м.	ст. Убеженская, через улицу Энгельса к жилому дому 38 а		0,00	

КОПИЯ ВЕРНА

Специалист + Инженер по оценке имущества
С.В. Давыдов
Исполнитель работы
И.И. Давыдов И.И.

32				авт. дорога, гравийное покрытие, 0,6 км	ул. Суворова			
33				автодорога, асфальтобетонное покрытие, 0,57 км	ул. Фролова			
34				автодорога, гравийное покрытие, 0,5 км	ул. Фрунзе			
35				автодорога, гравийное покрытие, 0,6 км	ул. Чкалова			
36				автодорога, грунтовое покрытие, 0,27 км	ул. Чкалова			
37				автодорога, асфальтобетонное покрытие, 1,15 км	ул. Школьная			
38				автодорога, гравийное покрытие, 0,8 км	ул. Школьная			
39				автодорога, асфальтобетонное покрытие, 2,45 км	ул. Энгельса			
40				автодорога, гравийное покрытие, 1,1 км	ул. Энгельса			
41				автодорога, гравийное покрытие, 0,95 км	х. Западный, ул. Верхняя			
42				автодорога, гравийное покрытие, 0,65 км	х. Западный, ул. Кирова			
43				автодорога, гравийное покрытие, 0,4 км	х. Западный, ул. Красноармейская			

КОПИЯ ВЕРНА
 Проверено и удостоверено
 специалистом ООО «Оценка плюс»
 Александром Александровичем
 Шибановым 26.02.2021г.
 Шибанов Александр Александрович

44				автодорога, гравийное покрытие, 1,0 км	х. Западный, ул. Крупской			
45				автодорога, гравийное покрытие, 0,85 км	х. Западный, ул. Октябрьская			
46				автодорога, гравийное покрытие, 0,7 км	х. Западный, ул. Советская			
47				автодорога, грунтовое покрытие, 0,30 км	х. Западный, ул. Советская			
48				автодорога, гравийное покрытие, 0,9 км	х. Деревяный, ул. Верхняя			
49				автодорога, гравийное покрытие, 0,9 км	х. Деревяный, ул. Кирова			
50				автодорога, гравийное покрытие, 1,2 км	х. Деревяный, ул. Урсноармейская			
51				автодорога, гравийное покрытие, 0,75 км	х. Деревяный, ул. Крупской			
52				автодорога, гравийное покрытие, 0,8 км	х. Деревяный, ул. Октябрьская			
53				автодорога, гравийное покрытие, 0,5 км	х. Деревяный, ул. Советская			
54				автодорога, гравийное покрытие, 0,2 км	х. Деревяный, ул. Советская			
55				автодорога, гравийное покрытие, 0,3 км	х. Деревяный, ул. Низовая			
56				автодорога, гравийное покрытие, 0,75 км	х. Деревяный, ул. Фрунзе			

КОПИЯ ВЕРНА
 Проверено и удостоверено
 специалистом ООО «Оценка плюс»
 Александром Александровичем
 Шибановым 26.02.2021г.
 Шибанов Александр Александрович

57		автодорога, грунтовое покрытие, 0,45 км	х. Дерзавный, ул. Фрунзе		
58		автодорога, гравийное покрытие, 1,6 км	ул. Верхняя		
59		автодорога, гравийное покрытие, 2,0 км	ул. Ленина		
60		автодорога, гравийное покрытие, 0,3 км	ул. Лесная		
61		автодорога, гравийное покрытие, 0,8 км	ул. Низовая		
62		автодорога, гравийное покрытие, 0,15 км	ул. Северная		
63		автодорога, грунтовое покрытие, 0,25 км	ул. Северная		
64		автодорога, грунтовое покрытие, 0,3 км	ул. Ленина		
4. пассажирский транспорт и другое имущество, предназначенные для транспортного обслуживания населения в границах поселения					
5. имущество, предназначенное для предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах поселения					
1		водограждающая защитная дамба	ст. Убейковская		25,64
6. объекты, а также пожарное оборудование и снаряжение, предназначенные для обеспечения первичных мер по тушению пожаров					
7. имущество, предназначенное для организации досуга и обеспечения жителей поселения услугами организаций культуры					
1		здание клуба	ст. Убейковская, ул. Почтовая, 6		0,00
2		здание клуба	х. Западный, ул. Советская		0,00
3		здание клуба	х. Новонный, ул. Ленин, 37		116,11

8. объекты культурного наследия (памятники, строения и культуры) независимо от категории их историко-культурного значения в соответствии с законодательством Российской Федерации					
9. имущество, предназначенное для развития на территории поселения физической культуры и массового спорта					
10. имущество, предназначенное для организации благоустройства и озеленения территории поселения, в том числе для обустройства мест общего пользования и мест массового отдыха населения					
1		ГАЗ САЗ 32050Р	ст. Убейковская		0,00
11. имущество, предназначенное для сбора и вывоза бытовых отходов и мусора					
12. имущество, включая земельные участки, предназначенные для организации ритуальных услуг и содержания мест захоронения					
1		кладбище, общая площадь 3,8 га	ст. Убейковская		
2		кладбище, общая площадь 0,4 га	х. Новонный		
3		кладбище, общая площадь 0,4 га	х. Западный		
4		кладбище, общая площадь 0,7 га	х. Дерзавный		
13. имущество, предназначенное для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации					
14. земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности поселения в соответствии с федеральными законами					
15. обособленные водные объекты на территории поселения					
16. леса, расположенные в границах населенных пунктов поселения					
17. имущество, предназначенное для создания, развития и обеспечения охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории поселения					
18. имущество, предназначенное для обеспечения безопасности людей на водных объектах, охраны их жизни и здоровья					
Имущество, передаваемое с 01 января 2007 года					
1. Имущество библиотек поселения					
1		часть здания, площадь 20 кв. м.	х. Дерзавный, ул. Советская, 2		
2		часть здания, площадь 68 кв. м.	ст. Убейковская, ул. Почтовая, 3		

Приложение к акту приема-передачи имущества, находящегося в собственности муниципального образования Успенский район, передаваемого в муниципальную собственность Убеженского сельского поселения

Перечень имущества (предприятий, учреждений), передаваемого муниципальным образованием Успенский район муниципальному образованию Убеженское сельское поселение

№ п/п	Идентификационный код предприятия в ОКПО	Коды признака			Полное наименование предприятия, объединенных имущества	Юридический адрес предприятия, местонахождение имущества, основные характеристики	Урупненная специализация, номенклатура продукции	Остаточная стоимость передаваемого имущества по состоянию на 01.01.2005 год (в тыс. руб.)	Среднегодовая численность персонала за 2005 год
		Министерства (ведомства) в ОКОГУ	Территория в ОКАТО	Вид экономической деятельности ОКВЭД					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Имущество, передаваемое с 01 января 2006 года									
1. имущество, предназначенное для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений в соответствии с нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования									
				72.11.32	Администрация Убеженского сельского поселения	Краснодарский край, Успенский район, ст. Убеженская, ул. Кубанская, 25	Деятельность органов местного самоуправления поселковых и сельских населенных пунктов-		
					административное здание	Краснодарский край, Успенский район, ст. Убеженская, ул. Кубанская, 25		182,16	

КОПИЯ ВЕРНА

Специальность: Убеженское сельское поселение, Краснодарский край, Успенский район, ст. Убеженская, ул. Кубанская, 25
 Подпись: [подпись]
 [подпись]

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
 отдел кадастрового учета и 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 02.02.2021, поступившего на рассмотрение 02.02.2021, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Созружение			
из объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела: 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
3 февраля 2021г. № КУВН-002/2021-7224621			
Кадастровый номер:	23:34:0102003:749		
Номер кадастрового квартала:	23:34:0102003		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Словный номер 23-03-23-10.2005-263		
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, Успенский район, ст-ца Убеженская, Вертикаль К Жизни Дому №1		
Основная характеристика (для сооружений):	тип	значение	единица измерения
	площадь	13	в квадратных метрах
Назначение:	Производственное (промышленное)		
Наименование:	надземный переход газопровода низкого давления, общая протяженность - 13,0 п.м.		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	10513,2		
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 утратившие"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наличием: производственное. Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Описание местонахождения объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Гайдух Сергей Александрович (представитель заявителя), Заявитель: Администрация Убеженского сельского поселения Успенского района.		
Полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия:	

М.П.

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	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2
3 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-7324621			
Кадастровый номер:		23:34:0102003-749	
1	Привладелец (правообладатель):	1.1	Администрация Убеженского сельского поселения Успенского района Краснодарского края
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность: 23-23/015-23/013/014/2015-598/2 11.09.2015 14:58:03
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палат Федерального службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
Исполнители: Исполнительный орган 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 02.02.2021, поступившего на рассмотрение 02.02.2021, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
3 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-7230183			
Кадастровый номер:		23:34:0102002-326	
Номер кадастрового квартала:		23:34:0102002	
Дата присвоения кадастрового номера:		07.08.2013	
Ранг присвоенный государственной учетный номер:		Условный номер 23:03-23:10.2005-266	
Адрес:		Российская Федерация, Краснодарский край, Успенский район, ст-ца Убеженская, ул. Тинькова, дом №24	
Основная характеристика (для сооружения):		тип	значение
		протяженность	181
			единица измерения
			в метрах
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		надземный распределительный газопровод низкого давления, общая протяженность 181,0 п.м.	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		0	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		23:34:0102003-33	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		не задано	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: не задано; наименованием: надземный распределительный газопровод низкого давления, общая протяженность 181 п.м.;	
Получатель выписки:		Гайдух Сергей Александрович (представитель заявителя), Заявитель: Администрация Убеженского сельского поселения Успенского района	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Создание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
3 февраля 2021г. № КУВН-002/2021-7230185			
Кадастровый номер:		23:34:0102002:326	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Администрация Убеженского сельского поселения Успенского района Краснодарского края
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23-23/003-23/003/014/2015-589/2 11.09.2015 14:47:45
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона со стороны третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
Ведомство: Краснодарский край

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 02.02.2021, поступившего на рассмотрение 02.02.2021, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Создание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
3 февраля 2021г. № КУВН-002/2021-7229224			
Кадастровый номер:		23:34:0000000:160	
Номер кадастрового квартала:		23:34:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.10.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 23-03-23-10-2005-262	
Адрес:		Российская Федерация, Краснодарский край, Успенский район, ст-ца Убеженская, Ул.Генерала К. Железю Дому №18-А	
Основная характеристика (для сооружений):		тип	значение
Назначение:		площадь	единица измерения
Наименование:		15,5	в квадратных метрах
Количество этажей, в том числе надземных этажей:		надземный переход газопровода низкого давления, общая протяженность 15,5 м.м.	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1, в том числе надземных 0	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, зданий-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "визуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Права (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Надземный переход газопровода низкого давления, назначение: Газоснабжения, общая протяженность 15,5 м.м. Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Создание вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
3 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-7229224			
Кадастровый номер:		23:34:0000000:160	
Получатель выписки:		Гайдук Сергей Александрович (представитель заявителя), Заявитель: Администрация Убежского сельского поселения Успенского района	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Создание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
3 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-7229224			
Кадастровый номер:		23:34:0000000:160	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Администрация Убежского сельского поселения Успенского района Краснодарского края
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23-23/003-23/003/014/2015-597/2 11.09.2015 14:28:03
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Лист 4 Лист 3

Описание местоположения объекта недвижимости			
Состояние			
вид объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписок: 3
3 февраля 2021г. № КУВН-002/2021-7230185			
Кадастровый номер:		23:34:0102002-326	
Схема размещения объекта недвижимости (части объекта недвижимости на земельном участке)			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
подпись		инициалы, фамилия	
М.П.			

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 15.05.2007г.
о передаче объектов муниципальной собственности муниципального образования Успенский район в собственность Убеженского сельского поселения

В соответствии с законом Краснодарского края от 04 июля 2006 года №1057-КЗ «О разграничении имущества, находящегося в собственности муниципального образования Успенский район, между вновь образованными сельскими поселениями и муниципальным образованием Успенский район, в состав которого они входят» исполняющий обязанности главы администрации муниципального образования Успенский район Мамлев Виктор Иванович, действующий на основании Устава муниципального образования Успенский район, с одной стороны, и глава администрации Убеженского сельского поселения, действующий на основании Устава с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Муниципальное образование Успенский район передает безвозмездно в муниципальную собственность Убеженского сельского поселения объекты согласно приложению, являющемуся неотъемлемой частью настоящего передаточного акта.

Стороны взаимных претензий не имеют.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Исполняющий обязанности главы администрации муниципального образования Успенский район

Алексей В.И. Мамлев

Т.В.Гайдук

Глава Убеженского сельского поселения

Т.В.Гайдук



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 11.09.2015 г.

Документы-основания:

Закон Краснодарского края "О разграничении имущества, входящего в собственность МО Успенский район, между вновь образованными сельскими поселениями и МО Успенский район, в состав которого они входят" №1057-КЗ от 04.07.2006 г.
Передаточный акт о передаче объектов муниципальной собственности муниципального образования Успенский район в собственность сельского поселения от 15.03.2007 г.

Субъект (субъекты) права:

Администрация Успенского сельского поселения Успенского района Краснодарского края.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

23:34:0000000:158

Объект права:

надземный распределительной газопровод низкого давления, общая протяженность 99,5 п.м.;
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, Успенский район, ст-ца Успенская,
Комсомольской От-Ул. Октябрьской До Жилого Дома №1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.09.2015 г. сделана запись регистрации № 23-23/003-23/003/014/2015-5942

Регистратор:

/ Малиновская С. М. /



23-23/003-23/003/014/2015-5942



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 11.09.2015 г.

Документы-основания:

Закон Краснодарского края "О разграничении имущества, входящего в собственности МО Успенский район, между вновь образованными сельскими поселениями и МО Успенский район, в состав которого они входят" №1057-КЗ от 04.07.2006 г.

Передаточный акт о передаче объектов муниципальной собственности муниципального образования Успенский район в собственность сельского поселения от 15.03.2007 г.

Субъект (субъекты) права:

Администрация Успенского сельского поселения Успенского района Краснодарского края.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

23:34:0102001:571

Объект права:

газопровод низкого давления, лат. ., общая протяженность 489,5 п.м
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, Успенский район, ст-ца Успенская, ул.
Энгельса, дом №17

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.09.2015 г. сделана запись регистрации № 23-23/003-23/003/014/2015-5912

Регистратор:

/ Малиновские С. М. /



23-23/003-23/003/014/2015-5912



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 11.09.2015 г.

Документы-основания:

Закон Краснодарского края "О разграничении имущества, находящегося в собственности МО Успенский район, между вновь образованными сельскими поселениями в МО Успенский район, в состав которого они входят" №1057-КЗ от 04.07.2006 г.

Передаточный акт о передаче объектов муниципальной собственности муниципального образования Успенский район в собственность сельского поселения от 15.03.2007 г.

Субъект (субъекты) права:

Администрация Успенского сельского поселения Успенского района Краснодарского края.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:
23:34:0000000:160

Объект права:

Надземный переход газопровода низкого давления, назначение: Газоснабжения, общая протяженность 15,5 п.м.

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Краснодарский кр., Успенский район, ст-ца Убеженская, Ангельса К Жилому Дому №38-А

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.09.2015 г. сделана запись регистрации № 23:23/003-23/003/014/2015-597/2

Регистратор:

/ Малиновская С. М. /

23-23/003-23/003/014/2015-597/2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 11.09.2015 г.

Документы-основания:

Закон Краснодарского края "О разграничении имущества, находящегося в собственности МО Успенский район, между вновь образованными сельскими поселениями в МО Успенский район, в состав которого они входят" №1057-КЗ от 04.07.2006 г.

Передаточный акт о передаче объектов муниципальной собственности муниципального образования Успенский район в собственность сельского поселения от 15.03.2007 г.

Субъект (субъекты) права:

Администрация Успенского сельского поселения Успенского района Краснодарского края.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:
23:34:0102003:749

Объект права:

Надземный переход газопровода низкого давления, общая протяженность 13,0 п.м.

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Краснодарский кр., Успенский район, ст-ца Убеженская, Верхнюю К Жилому Дому №1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.09.2015 г. сделана запись регистрации № 23:23/003-23/003/014/2015-598/2

Регистратор:

/ Малиновская С. М. /

23-23/003-23/003/014/2015-598/2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 11.09.2015 г.

Документы-основания:

Закон Краснодарского края "О разграничении имущества, находящегося в собственности МО Успенский район, между вновь образованными сельскими поселениями в МО Успенский район, в состав которого они входят" №1057-КЗ от 04.07.2006 г.
Передаточный акт о передаче объектов муниципальной собственности муниципального образования Успенский район в собственность сельского поселения от 15.03.2007 г.

Субъект (субъекты) права:

Администрация Убеженского сельского поселения Успенского района Краснодарского края.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

23:34:0000000:159

Объект права:

надземный распределительный газопровод низкого давления, общая протяженность 48,5 п.м.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский кр., Успенский район, ст-ца Убеженская,
Кооперативной От Жилого Дома №25 До Жилого Дома №27

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
11.09.2015 г. сделана запись регистрации № 23-23/003-23/003/014/2015-590/2

Регистратор:

(Малиновская С. М.)



23-23/003-23/003/014/2015-590/2

884910 К/Л/Л



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 11.09.2015 г.

Документы-основания:

Закон Краснодарского края "О разграничении имущества, находящегося в собственности МО Успенский район, между вновь образованными сельскими поселениями в МО Успенский район, в состав которого они входят" №1057-КЗ от 04.07.2006 г.
Передаточный акт о передаче объектов муниципальной собственности муниципального образования Успенский район в собственность сельского поселения от 15.03.2007 г.

Субъект (субъекты) права:

Администрация Убеженского сельского поселения Успенского района Краснодарского края.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

23:34:0102002:326

Объект права:

надземный распределительный газопровод низкого давления, общая протяженность 181 п.м.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский кр., Успенский район, ст-ца Убеженская, ул.
Энгельса, дом №24

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
11.09.2015 г. сделана запись регистрации № 23-23/003-23/003/014/2015-589/2

Регистратор:

(Малиновская С. М.)



23-23/003-23/003/014/2015-589/2

884910 К/Л/Л



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 06.02.2015 г.

Документы-основания:

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23535308-5 от 19.07.2010 г. Орган
выдачи: Администрация Убейженского сельского поселения Успенского района
Краснодарского края.

Субъект (субъекты) права:

Администрация Убейженского сельского поселения Успенского района Краснодарского края.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:
23-34-0000000-46

Объект права:

Созружение, нежилое, протяженность 1040 м
Адрес (местоположение):
Россиа, Краснодарский край, Успенский район, ст-ца Убейженская, по ул.Красной с
закопавкой по ул.Игнатьева, ул.Комсомольской до ул.Северной

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
06.02.2015 г. сделана запись регистрации № 23-23/003-23/003/001/2015-310/1

Регистратор:

Артюхова И. В.



23-23/003-23/003/001/2015-310/1

23-АН

502354



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 30.06.2014 г.

Документы-основания:

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23535308-16 от 06.10.2011 г. Орган
выдачи: Администрация Убейженского сельского поселения Успенского района
Краснодарского края.

Субъект (субъекты) права:

Администрация Убейженского сельского поселения Успенского района Краснодарского края.
Дата регистрации: 08.12.2005 г., наименование органа регистрации: ИФНС России по
Успенскому району Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край,
Успенский район, ст-ца Убейженская, ул. Кубанская, дом №25.

Вид права: собственность

Объект права:

Газопровод среднего давления протяженностью 4858 м, назначение: нежилое, Интегральный
номер: 6906. Лигерь: Г.
Адрес (местоположение):
Краснодарский край, г-н Успенский, с/о Убейженский, х.Новельский

Кадастровый (или условный) номер:

23-34-0105001-339

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
30.06.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-03/013/2014-504

Регистратор:

Артюхова И. В.

Артюхова И. В.



23-АМ

846703

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Едини. Изме рив.	По проекту	Фактический
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объект-всего	куб.м.		
в том числе наземной части	куб.м.		
Общая площадь/основания	кв.м.		
Количество ханши	шт.		
2. Нежилые объекты			
Объекты производственного назначения (школы, больницы, детские сады и т.д.)	кв.м.		
Количество мест	Чел./м кв.		
Количество помещений	Чел./м кв.		
Вместимость	ос.		
Иные показатели			
Объекты производственного назначения			
Мощность			
Пропускная способность			
Протяженность	М.	5123,6	5123,6
Иные показатели: трубы EP110x6,3	М.		3100
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перегородки			
Материалы кровли			
3. Стоимость строительства			
Стоимость строительства объекта			
всего	т.руб.		4 000 000
В том числе электромонтажных работ	т.руб.		
Оборудования:	т.руб.		

Глава Убеженского сельского поселения Успенского района
М.В.Кравчук



Кому: Администрация Убеженского сельского поселения Успенского района
(наименование застройщика)
352476 Краснодарский край, Успенский район,
(фамилия, имя, отчество - для граждан,
полное наименование организации - для
ст. Убеженская, ул. Кубанская, 25
юридических лиц его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

N - RU2335308 - 16

Администрация Убеженского сельского поселения
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,
Успенский район
или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, дей

органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на
ввод в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

разрешает ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального
строительства: газопровод среднего давления

расположенного по адресу: Краснодарский край, Успенский район,
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

Убеженское сельское поселение, х.Новенький, ул. Ленина, Северная, Верная,
Деревя, Низовая
субъекта Российской Федерации, административного района и т.д.или строительный адрес)



2

(полный адрес, объекта капитального строительства с указанием
расположенного на территории Убуженского сельского поселения
субъекта Российской Федерации, административного района и т.д.

или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до
" 18 " 12 20 12 г.

Глава администрации
Убуженского сельского поселения

С.В. Галушкин

С.В. Галушкин

(расшифровка подписи)

(подпись)
должность, уполномоченного
органа, осуществляющего выдачу
разрешения на строительство)



20 09 г.

Действие настоящего разрешения
продлено до " 20 " 20 г.

(подпись)

(расшифровка подписи)

должность уполномоченного
сотрудника органа,
осуществляющего выдачу
разрешения на строительство)

" 20 " 20 г.

М.П.

1

Утверждено
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 24 ноября 2005 г. N 698

Муниципальное образование Успенский район
(орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления)

Администрация Убуженского сельского поселения

Кому: администрации Убуженского
сельского поселения

(наименование застройщика

352462 Краснодарский край, Успенский район,
(фамилия, имя, отчество - для граждан,
полное наименование организации - для
Убуженское сельское поселение,
ст. Убуженская
юридических лиц, его почтовый ящик и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

N RU2353308 - 18 от 18.12.2012

Администрация Убуженского сельского поселения МО
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,
Успенский район
или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или

органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на
строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

разрешает строительство газопровода низкого давления в ст. Убуженская
по ул. Красной с закладной по ул. Игнатьев, ул. Комсомольской до
ул. Северной протяженностью 1062,5 м на земельном участке площадью 4250
кв.м

Приложение 4. Фотоматериалы

