

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № И-31791/19

незавершенного строительством объекта — сооружения
электроэнергетики Комплектная двухтрансформаторная
подстанция 2КТПК-4000-35/6 площадью 198,9 кв.м

дата оценки — 01.11.2019

дата составления отчета об оценке — 07.11.2019

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «КГ Лаир»

ЗАКАЗЧИК:
Администрация МО «Город
Пикалево»

Санкт-Петербург
2019

Группа Компаний Лаир (далее — ГК Лаир) образована в 1997 году. В настоящее время объединяет в своем составе несколько юридических лиц. Основной офис ГК Лаир находится в Санкт-Петербурге, филиалы и представительства созданы в Москве, Череповце, Мурманске, Курске и Самаре.

В настоящее время в ГК Лаир работают более 140 квалифицированных сотрудников, часть из которых имеет ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS (Королевского института сертифицированных специалистов в области недвижимости, строительства и землепользования), более 40 специалистов имеют сертификацию высшей категории на соответствие требованиям Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС, прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России.

Компания сертифицирована по международной системе менеджмента качества ISO 9001:2009, имеет лицензию на право работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, а также лицензию на право работы с объектами атомной энергетики.

Компания с начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА». По итогам рейтинга за 2014 и 2015 года Компания заняла 1 место в России по уровню делового потенциала российских оценочных компаний («Российская газета» № 6717 от 07.07.2015 и № 7014 от 06.07.2016), является двукратным лауреатом Национальной Премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга, присуждаемой «Всероссийским профессиональным союзом работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций». В 2015 году Компания стала лауреатом Премии «Большой консалтинг» в номинации «Лидер рынка оценки».

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами, при которых аккредитованы: Росимущество, Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ», ПАО «ГАЗПРОМ», АО «ОСК», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», Объединенная компания «РУСАЛ», ПАО «Интер РАО», ПАО АК «АЛРОСА», ОАО «РЖД», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», ГК «Росавтодор», ПАО «Аэрофлот», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», ГК «Стройгазконсалтинг», ГК «Роскосмос», ООО «Север Групп», АО «Росгеология», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: ПАО Сбербанк, ГК «Внешэкономбанк», АБ «Россия», Банк ВТБ (ПАО), АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «Альфа-Банк» и другими крупными банками.

Специалистами ГК Лаир выполнено более 30 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов и других активов, а также по оспариванию кадастровой стоимости (как земельных участков, так и объектов капитального строительства).

Главе Администрации МО «Город Пикалево»
Садовникову Д.Н.

Уважаемый Дмитрий Николаевич!

Согласно Муниципальному контракту № 075/19-МК от 29.10.2019, сотрудниками ООО «КГ Лаир» выполнена оценка рыночной стоимости незавершенного строительством объекта — сооружения электроэнергетики Комплектная двухтрансформаторная подстанция 2КТПК-4000-35/6 площадью 198,9 кв.м (далее — Объект оценки).

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328;
- стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость незавершенного строительством объекта — сооружения электроэнергетики Комплектная двухтрансформаторная подстанция 2КТПК-4000-35/6 площадью 198,9 кв.м по состоянию на 01.11.2019 составляет:

- без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —
35 749 000 (Тридцать пять миллионов семьсот сорок девять тысяч) рублей,
- с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%) ¹—
42 856 000 (Сорок два миллиона восемьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей.

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии. Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Заместитель генерального директора ООО «КГ Лаир» _____ /Саплин А. П./



¹ согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2, пп.6), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом обложения по налогу на добавленную стоимость
Россия, 195009, Санкт-Петербург, Комсомола ул., д. 41, лит. А,
тел. / факс: + 7 (812) 337-66-30, e-mail: mail@kglair.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы.....	7
2. Задание на оценку.....	8
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	10
3.1. Сведения о Заказчике оценки	10
3.2. Сведения об Оценщике	10
3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	10
3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	10
3.5. Сведения о независимости	11
4. Применяемые стандарты оценки	12
5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	13
5.1. Основные допущения	13
5.2. Особые допущения.....	14
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	15
7. Описание Объекта оценки.....	16
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	16
7.2. Описание местоположения Объекта оценки.....	16
7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах.....	23
7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	23
7.5. Позиционирование Объекта оценки.....	25
7.6. Фотографии Объекта оценки	26
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	28
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	28
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	29
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	29
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	30
8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	34
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.....	35
9.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.....	36
9.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой.....	37
10. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке.....	39

10.1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный	40
10.2. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства и движимого имущества	49
10.3. Определение прибыли предпринимателя.....	52
10.4. Определение износа и устареваний	54
10.5. Определение стоимости объектов капитального строительства и движимого имущества	58
10.6. Заключение о результате оценки, полученном с применением затратного подхода.....	62
11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке.....	63
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке	65
13. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки	66
13.1. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки	66
13.2. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	66
14. Сертификат стоимости	67
15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	68
15.1. Нормативные документы	68
15.2. Методические материалы.....	68
15.3. Источники рыночной и общей информации.....	69
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	70
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации.....	121
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности	129

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	оценка проводится по Муниципальному контракту № 075/19-МК от 19.10.2019, заключенному между Заказчиком и ООО «КГ ЛАИР»	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	незавершенный строительством объект — сооружение электроэнергетики Комплектная двухтрансформаторная подстанция 2КТПК-4000-35/6 площадью 198,9 кв.м	
Местоположение Объекта оценки	г. Пикалево, жилая зона «Станция Пикалево»	
Оцениваемые права	право собственности	
Текущее использование Объекта оценки	не используется	
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Результаты оценки, полученные с применением подходов, без учета НДС, руб.	Веса при согласовании
Затратный	35 749 344,0	1,0
Сравнительный	обоснован отказ	
Доходный	обоснован отказ	
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная стоимость Объекта оценки, без учета НДС, округленно, руб.		35 749 000,0
Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС, руб.		42 856 000,0
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
<p>Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.</p>		

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №2
к Муниципальному контракту
№ 23374-19-116
от «29» сентября 2019 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Незавершенный строительством объект - сооружения электроэнергетики. Комплексная
двухтрансформаторная подстанция ЗКТПК-4000-35/6 площадью 198,9 кв.м.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Город Ликалево, жилая зона «Станция Ликалево»

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)

Принять согласно технической документации в Приложении №1 к настоящему контракту.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Принять согласно технической документации в Приложении №1 к настоящему контракту.

ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ И ИХ ЧИСЛО В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки принадлежит на праве собственности Муниципальному образованию «Город Ликалево» Локситогорского района Ленинградской области
Сведения об обременениях (ограничениях) приняты согласно предоставленным документам

ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Частичный осмотр. Период проведения осмотра, в течение 7 (семи) рабочих дней с даты заключения контракта

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Актуализация оценки рыночной стоимости.

ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для целей купли-продажи

ТИП СТОИМОСТИ

Рыночная.

ДАТА ОЦЕНКИ

«01» ноября 2019 года

ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

- Оценку проводить на основании данных о составе Объекта оценки, количественных и качественных характеристиках Объекта оценки, предоставленных Муниципальным заказчиком.
- Правовой анализ Объекта оценки при проведении оценки не проводится.
- Оценку проводить в допущении, что права оформлены надлежащим образом.
- Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии.
- Оценку проводить исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц на Объект оценки и ограничений.
- Оценку проводить в предположении предоставления Муниципальным заказчиком достаточной и достоверной информации по Объектам оценки

Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, должны быть приведены в отчете об оценке.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

ПРОЧЕ УСЛОВИЯ

Результат оценки должен быть представлен в российских рублях

- с учетом НДС;
- без учета НДС.

Отчет предоставляется в 3 (Трих) экземплярах на бумажном носителе.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, имя, отчество)	Антропова Ася Юрьевна
Номер контактного телефона	(812) 317-77-60
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ №18.1 Сод.№100930 от 03.07.2018 г. с учетом ДС №1 от 01.08.2019 г. Период страхования с 28.01.2020 г.
Место нахождения Оценщика	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А, БЦ «Филиппаский», офис 323.
Адрес электронной почты оценщика	mail@kglait.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	является членом саморегулируемой организации «Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №014763 от 25.09.2018 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №001018 от 30.11.2017 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №006965 от 26.03.2018 г.
Местонахождение саморегулируемой организации оценщиков	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 1, офис 233

Отдание составлено, согласовано и подписано полномочными представителями Сторон

 Муниципальный заказчик Глава администрации МО «Город Псков»	 Председатель Исполнительный директор ООО «КГЛАИТ»
[Подпись] [Инициалы]	[Подпись] [Инициалы]

Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, должны быть приведены в отчете об оценке

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

Результат оценки должен быть представлен в российских рублях

- с учетом НДС;
- без учета НДС.

Счет предоставляется в 3 (Трех) экземплярах на бумажном носителе.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, имя, отчество	Антропова Ася Юрьевна
Номер контактного телефона	812) 317-77-60
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 50 000 000 (Пятидесять миллионов) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ/ИТ/Одд № 009/30 от 03.07.2018 г. с учетом ДС №1 от 01.08.2019 г. Период страхования - с 01.08.2019 г. по 28.01.2020 г.
Место нахождения Оценщика	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А БЦ «Финляндский», офис 323.
Адрес электронной почты оценщика	mail@kglai.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	является членом саморегулируемой организации «Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №014765 от 21.09.2018 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 001018 от 30.11.2017 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 006960 от 26.03.2018 г.
Местонахождение саморегулируемой организации оценщиков	190000 Санкт-Петербург, пер. Гринцова, д. 5, офис 234

Акт составлен, согласован и подписан полномочными представителями Сторон:

Муниципальный заказчик
 Главы администрации МО «Город Пикалево»
 Ивановников Д.Н.

Исполнитель
 Заместитель генерального директора
 ООО «КГЛ И П»
 Савинин А.П.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Администрация Муниципального образования «Город Пикалево» Бокситогорского муниципального района Ленинградской области (сокращенное наименование — Администрация МО «Город Пикалево») (далее — Заказчик).

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, подписавшем отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице далее.

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Антропова Ася Юрьевна
Номер контактного телефона	(812) 317-77-60
Почтовый адрес и место нахождения Оценщика	195009, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский»
Адрес электронной почты оценщика	mail@kglair.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действительным членом саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», регистрационный номер 0702, дата регистрации 29.06.2018
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 014765-1 от 21.09.2018, срок действия до 21.09.2021. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 001018-2 от 30.11.2017, срок действия до 30.11.2020

3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное наименование — ООО «КГ ЛАИР») (далее — Исполнитель).

Место нахождения

(юридический адрес):

195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский».

Почтовый адрес:

195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, литер А БЦ «Финляндский»

ОГРН:

1027807581141.

Дата присвоения ОГРН:

29.11.2002.

3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Прочие организации к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.

Информация обо всех прочих специалистах Исполнителя, привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета, представлена в таблице далее.

Таблица 3. Сведения о прочих специалистах

Фамилия, имя, отчество специалиста	Матвеева Ольга Дмитриевна
Квалификация	специалист

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки	содействие Оценщику в сборе рыночной информации, печать, верстка, брошюровка отчета
--	---

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

В Типовых правилах указано, что Оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности Оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «КГ Лаир» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «КГ Лаир» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик Антропова Ася Юрьевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

Оценщик Антропова Ася Юрьевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Антропова Ася Юрьевна не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- ❑ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности,
- ❑ «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости,
- ❑ «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам,
- ❑ «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости,
- ❑ «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328, — стандарт определяет требования к проведению оценки стоимости машин и оборудования;

а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- ❑ стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п.4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, *с учетом допущений*.

Согласно п.9 ФСО № 1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Согласно п.24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
5. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
6. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

7. Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
8. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценка проводится в предположении отсутствия обременений права на оцениваемый объект, т. е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
2. Описание Объекта оценки представлено на основании данных, предоставленных Заказчиком.
3. В соответствии с Заданием на оценку Объектом оценки является незавершенный строительством объект — сооружение электроэнергетики Комплектная двухтрансформаторная подстанция ЗКТПК-4000-35/6 площадью 198,9 кв.м.

Согласно ст. 271 Гражданского Кодекса РФ (ГК РФ), собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком. При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке к другому лицу, оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

Согласно ст. 552 ГК РФ «Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости» по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Таким образом, в рамках данного отчета Оценщик принимает Объект оценки как объект незавершенного строительства с движимым имуществом с относящимся к нему земельным участком.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется рыночная стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Процесс определения рыночной стоимости в качестве неотъемлемого этапа также предполагает проведение анализа с целью выбора варианта *наиболее эффективного использования* Объекта оценки, который осуществляется до применения подходов к оценке и на основе его результатов строится оценка в рамках каждого из подходов.

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является незавершенным строительством объект — сооружение электроэнергетики Комплектная двухтрансформаторная подстанция 2КТПК-4000-35/6 площадью 198,9 кв.м.

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из ЕГРН об объекте незавершенного строительства от 15.05.2018.
2. Выписки из ЕГРН о земельных участках от 23.10.2018.
3. Платежное поручение № 1737 от 04.06.2012.
4. Экспертное заключение № 78-2-1-2-0238-16 от 15.06.2016.
5. Справка № 3249 от 01.11.2019 — Полный состав объектов, входящих в состав Комплектной двухтрансформаторной подстанции 2КТПК-4000-35/6 по состоянию на 01.11.2019.
6. Справка № 3250 от 01.11.2019 — Справка о балансовой стоимости Трансформаторной подстанции 35/6 кВ.
7. Справка № 3251 от 01.11.2019 — Справка о земельных участках.

В соответствии с п.12 ФСО № 3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСАНИЕ РЕГИОНА/РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Таблица 4. Описание региона расположения Объекта оценки

Название региона	Ленинградская область
Расположение региона	субъект Российской Федерации, расположенный на северо-западе европейской части страны. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и Северо-западного экономического района. Граничит на севере — с Республикой Карелия, на востоке — с Вологодской областью, на юго-востоке — с Новгородской областью, на юге — с Псковской областью, с Санкт-Петербургом (полуанклав); с Европейским союзом: на западе — с Эстонией, на северо-западе — с Финляндией. С запада территория области омывается водами Финского залива
Площадь, кв.км	83 908
Численность населения, чел.	1 792 629

Название региона	Ленинградская область
Административный центр	г. Санкт-Петербург (не входит в состав области, являясь самостоятельным субъектом Российской Федерации)
Ведущие отрасли экономики региона	<p>Ленинградская область — важнейший транспортно-логистический центр Северо-Запада Европы. Отраслевая структура валового регионального продукта области по видам экономической деятельности:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство, ▪ рыболовство, рыбоводство, ▪ добыча полезных ископаемых, ▪ обрабатывающие производства, ▪ производство и распределение электроэнергии, газа и воды, ▪ строительство, ▪ оптовая и розничная торговля и др.
Транспорт	<p>Транспортная сеть региона хорошо развита, что обусловлено соседством с одним из крупнейших в России транспортных узлов — Санкт-Петербургом. Протяженность железных дорог более 3 тыс. км, большая часть из них электрифицирована. Плотность железнодорожной сети — 32 км на 1000 км². Грузооборот — более 100 млн т в год.</p> <p>К 2017 году правительством планируется создание новой скоростной железнодорожной трассы Москва — Санкт-Петербург. Новая магистраль пройдет через Московскую, Тверскую, Новгородскую и Ленинградскую области. Согласно проектам, время на поездку от Москвы до Санкт-Петербурга составит два с половиной часа.</p> <p>Программой развития транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области на период до 2020 года планируется реализация двух проектов строительства линий легкого рельсового транспорта (ЛРТ) в период 2015—2020 годов:</p> <ul style="list-style-type: none"> — от станции метрополитена «Озерки» или «Парнас» до города Сертолово; — от станции метрополитена «Ладожская» до города Всеволожск.
Инвестиционный рейтинг региона по данным рейтингового агентства «Эксперт РА»	ЗА1 — Пониженный потенциал — минимальный риск

Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Ленинградская_область,
<http://raexpert.ru/database/regions/len/>

Таблица 5. Описание района расположения Объекта оценки

Название района	Бокситогорский
Расположение района	<p>Район расположен в юго-восточной части Ленинградской области. Граничит:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ на востоке — с Вологодской областью (Бабаевский и Чагодощенский районы); ▪ на юге — с Новгородской областью (Хвойнинский и Любытинский районы); ▪ на северо-западе — с Тихвинским муниципальным районом. <p>Расстояние от административного центра района до Санкт-Петербурга — 250 км</p>

	
Численность населения, чел.	50 019
Динамика численности населения	отрицательная
Административный центр	г. Бокситогорск
Ведущие отрасли экономики района	<p>Основными промышленными центрами района являются города Пикалёво и Бокситогорск, в которых расположены предприятия алюминиевой и химической промышленности:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ОАО «РУСАЛ Бокситогорский глинозём» (входит в холдинг «Русский алюминий») ▪ Филиал «Пикалевский глинозёмный завод — СУАЛ» ▪ ООО «СУАЛ» ▪ ЗАО «Метаким» — производство соды и поташа ▪ ООО «Биохим завод» — производство изделий из пластмасс, добыча торфа
Транспорт	<p>По территории района проходят железнодорожные линии:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Санкт-Петербург — Пикалёво — Вологда ▪ Большой Двор — Бокситогорск (ведомственная линия без пассажирского сообщения) ▪ Подборовье — Кабожа <p>Также в районе находятся системы узкоколейных железных дорог:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ на юг от станции Коли ▪ к северу от станции Ефимовская ▪ в северо-восточной части района <p>Через территорию района проходит автомобильная дорога А114, а также несколько автодорог местного значения.</p>

Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Бокситогорский_район

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

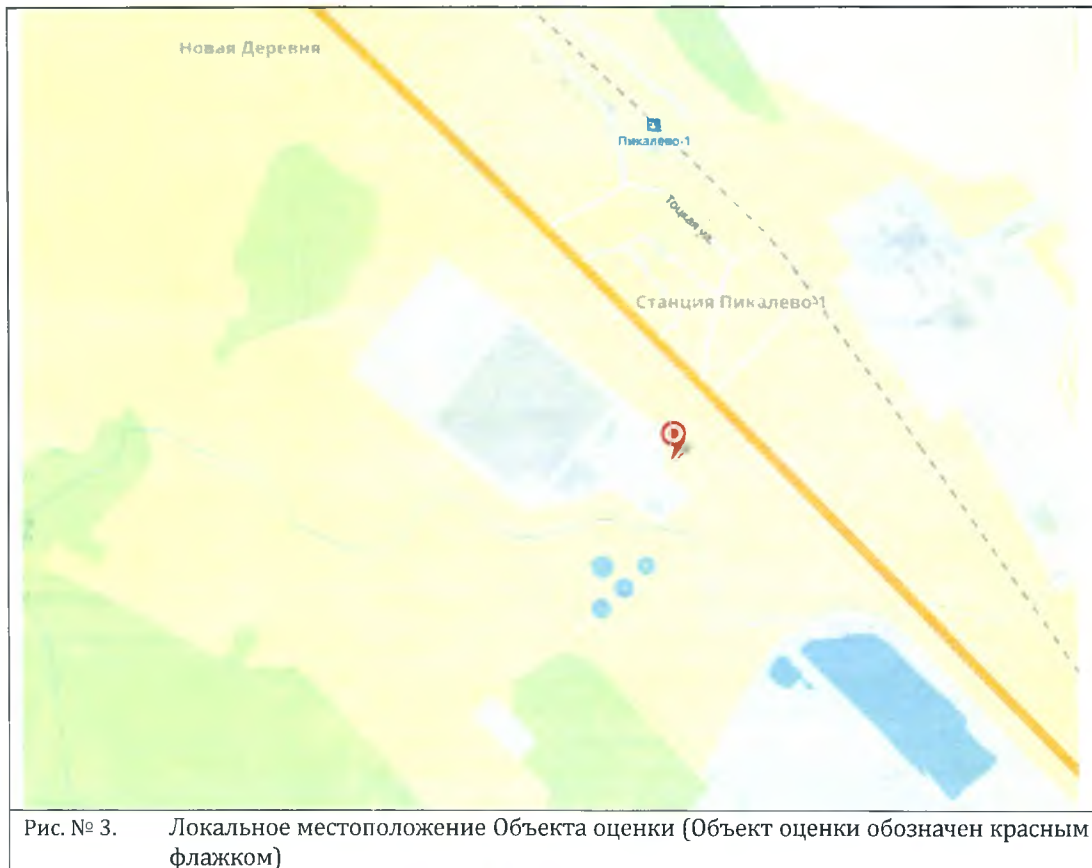
Объект оценки расположен в г. Пикалево, жилая зона «Станция Пикалево». Расположение Объекта оценки на картах Ленинградской области представлено на рисунках далее.



Рис. № 1. Расположение Объекта оценки на карте (Объект оценки обозначен красным флажком)



Рис. № 2. Расположение Объекта оценки на карте (Объект оценки обозначен красным флажком)



БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ

Объект оценки расположен на территории г. Пикалево Бокситогорского района Ленинградской области.

Ближайшим окружением Объекта оценки являются неосвоенные территории, на расстоянии около 150 м по направлению на запад от Объекта оценки расположен тепличный комплекс ООО «Круглый год». На расстоянии около 100 м по направлению на северо-запад от Объекта оценки расположена вышка сотовой связи 72 м. На расстоянии около 300 м по направлению на юго-восток от Объекта оценки расположена территория бывшего завода с ветхими строениями и полигон ТБО. На расстоянии около 300 м по направлению на север и северо-запад от Объекта оценки расположена зона малоэтажной жилой застройки.



Рис. № 4. Вид со спутника на местоположение Объекта оценки и ближайшего окружения (территория Объекта оценки выделена красными линиями)

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Объект оценки расположен в глубине квартала (2 линия). Подъезд к Объекту оценки возможен с Ленинградского шоссе (А-114), далее по автодороге местного значения. Покрытие дорожного полотна — асфальт/грунт в хорошем состоянии.

Ближайшая остановка общественного транспорта — «ПГЗ-2» — расположена на расстоянии около 200 м по направлению на север от Объекта оценки. Через данную остановку проходят маршруты автобусов №№ 2, 2А, 4, 101А, 102А, 106А, 112А, 115, 150, 194, 194А.

На расстоянии около 1 км по направлению на северо-восток от Объекта оценки расположена ж/д станция «Пикалево-1».

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Согласно схеме функциональных зон Генерального плана МО «Город Пикалево» Бокситогорского района Ленинградской области (утвержден Постановлением Правительства Ленинградской области от 4 декабря 2017 года № 529) Объект оценки расположен в зоне сельскохозяйственного производства.



В соответствии с картой градостроительного зонирования Территории 1. Границы зон с особыми условиями использования территорий Правил землепользования и застройки (далее — ПЗЗ) применительно к частям территории МО «Город Пикалево» Бокситогорского района Ленинградской области Объект оценки расположен в границах зоны сельскохозяйственного использования (см. рисунок далее).



7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.05.2018 оцениваемый объект незавершенного строительства принадлежит на праве собственности МО «Город Пикалево» Бокситогорского района ленинградской области (сокращенное наименование — Администрация МО «Город Пикалево»).

В соответствии с Выписками из ЕГРН о земельных участках от 23.10.2018 на дату оценки земельные участки, относящийся к 2КТПК-4000-35/6 на территории г. Пикалево, жилая зона «Станция Пикалево» принадлежат Муниципальному образованию «Город Пикалево» Бокситогорского района Ленинградской области на праве собственности. Земельные участки относятся к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования — для размещения подстанции.

Реквизиты правообладателя:

ОГРН: 1034700507357
Дата государственной регистрации: 03.02.2003

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

В соответствии с Задаaniem на оценку, Объект оценки принадлежит на праве собственности Муниципальное образование «Город Пикалево» Бокситогорского района Ленинградской области.

Сведения об обременениях (ограничениях) принять согласно предоставленным документам.

В соответствии с Выписками из ЕГРН от 15.05.2018 и 23.10.2018 ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В соответствии с заданием на оценку в рамках настоящего Отчета оценивается право собственности.

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является незавершенный строительством объект — сооружение электроэнергетики Комплектная двухтрансформаторная подстанция 2КТПК-4000-35/6 площадью 198,9 кв.м.

К данному объекту незавершенного строительства относятся земельные участки площадью 378 кв.м и 742 кв.м (в соответствии с Выписками из ЕГРН о земельных участках от 23.10.2018). Земельные участки принадлежат Муниципальному образованию «Город Пикалево» Бокситогорского района Ленинградской области на праве собственности.

ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Краткое описание земельного участка представлено в таблице далее.

Таблица 6. Описание земельного участка

Характеристика	Описание
Кадастровый номер	47:19:0108002:220
	47:19:0108002:222

Характеристика	Описание
Площадь, кв. м	378
	742
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	объекты инженерной инфраструктуры
Кадастровая стоимость, руб.	97 074,18
Кадастровая стоимость, руб.	190 553,02
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	256,81
Текущее использование	для размещения незавершенного строительством объекта — сооружения электроэнергетики Комплектная двухтрансформаторная подстанция 2КТПК-4000-35/6 площадью 198,9 кв.м
Рельеф земельного участка	равнинный, без значительного перепада высот
Благоустройство земельного участка	благоустроен
Инженерная оснащенность	оснащен электричеством

Источник информации: Выписки из ЕГРН о земельных участках от 23.10.2018.

ОПИСАНИЕ 2КТПК-4000-35/6

Таблица 7. Описание 2КТПК-4000-35/6

№ п/п	Наименование	Характеристики
1	КРУ 35 кВ типа КРУ=СЭЩ-65 с вакуумными выключателями ВВУ-СЭЩ-ЗП-35-20/1000	Количество ячеек — 8 шт.
2	Модульное здание КРУ 35 кВ	Габариты здания — 12,31*4,36*3,5 Материал — сэндвич-панели
3	Фундамент под модульное здание КРУ 35 кВ	Объем — 3,24 куб.м Тип — ж/б сваи
4	КРУ 6 кВ типа КСО-298М с вакуумными выключателями ВВУ-СЭЩ-П5-10-20/1000	Количество ячеек — 10 шт.
5	Модульное здание КРУ 6 кВ	Габариты здания — 10,14*3*3,3 Материал — сэндвич-панели
6	Фундамент под модульное здание КРУ 6 кВ	Объем — 2,25 куб.м Тип — ж/б сваи
7	Силовые трансформаторы типа ТМН-4000/35-УХЛ1 мощностью 4 000 кВА, напряжением 35/6кВ	Количество — 2 шт.
8	Фундаменты под трансформаторы	Количество — 2 шт. Объем 1 фундамента — 4,25 куб.м Тип — ж/б блоки
9	Маслоприемники	Количество — 2 шт. Представляют собой железобетонные лотки Объем 1 лотка — 39,6 куб.м

Источник информации: Справка №2349 от 01.11.2019 — Полный состав объектов, входящих в состав Комплектной двухтрансформаторной подстанции 2КТПК-4000-35/6 по состоянию на 01.11.2019.

Год выпуска оцениваемого объекта — 2012. Степень готовности объекта незавершенного строительства по данным Выписки из ЕГРН — 78%. Объект оценки в полной заводской комплектности, проведены работы по монтажу, однако не проведены пуско-наладочные работы, объект не сдан в эксплуатацию.

СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ

Сведения о балансовой стоимости представлены в таблице далее.

Таблица 8. Сведения о балансовой стоимости

Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Дата постановки на баланс	Остаточная балансовая стоимость на 01.11.2019, руб.
2КТПК-4000-35/6	50 598 579,70	19.04.2018	50 598 579,70

Источник информации: Справка 3250 от 01.11.2019— Справка о балансовой стоимости Трансформаторной подстанции 35/6 кВ.

7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям продажи.

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- ❑ Объектом оценки является незавершенный строительством объект — сооружение электроэнергетики Комплектная двухтрансформаторная подстанция 2КТПК-4000-35/6 площадью 198,9 кв.м.
- ❑ Объект оценки расположен по адресу: г. Пикалево, жилая зона «Станция Пикалево»;
- ❑ год постройки — 2012;
- ❑ степень готовности объекта незавершенного строительства — 78%. Объект оценки в полной заводской комплектности, проведены работы по монтажу, однако не проведены пуско-наладочные работы, объект не сдан в эксплуатацию;
- ❑ К Объекту оценки относятся также земельные участки площадью 378 кв.м и 742 кв.м, категории земель — земли населенных пунктов, ВРИ — для размещения подстанции;
- ❑ текущее использование — не используется;
- ❑ техническое состояние — хорошее, требует проведения пуско-наладочных работ и ввода в эксплуатацию.

С учетом вышеизложенного, Объект оценки можно позиционировать в качестве объекта специализированного (электротехнического) назначения.

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ФОТО № 1. Общий вид Объекта оценки

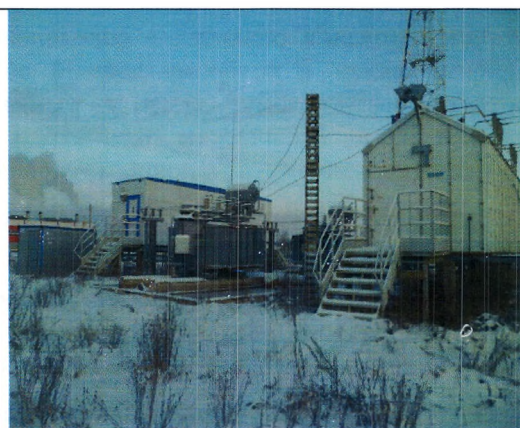


ФОТО № 2. Общий вид Объекта оценки

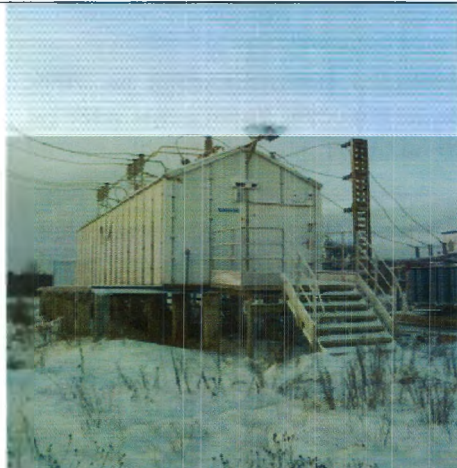


ФОТО № 3. Вид трансформаторов и маслоприемников

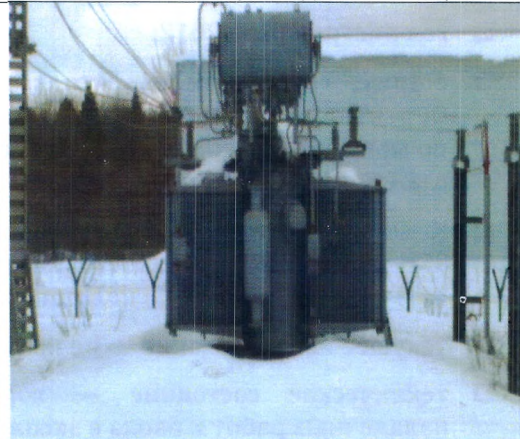


ФОТО № 4. Вид трансформаторов и маслоприемников

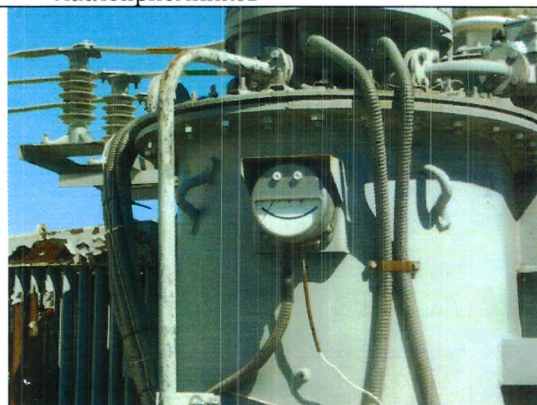


ФОТО № 5. Вид трансформатора



ФОТО № 6. Вид оборудования КРУ 6 кВ типа КСО-298М

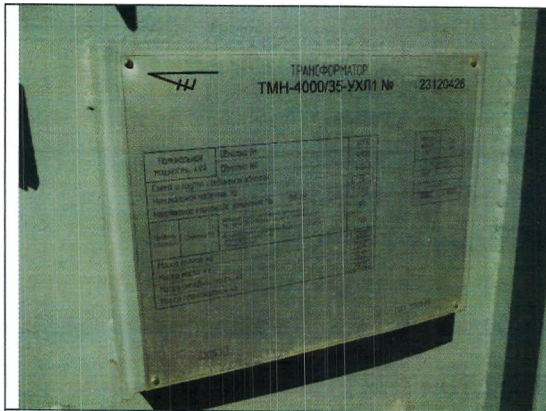


ФОТО № 7. Шильда трансформатора

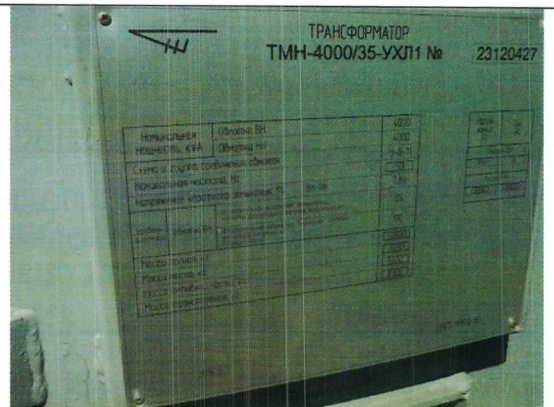


ФОТО № 8. Шильда трансформатора



ФОТО № 9. Вид оборудования КРУ 35 кВ типа КРУ=СЭЩ-65



ФОТО № 10. Вид оборудования КРУ 35 кВ типа КРУ=СЭЩ-65



ФОТО № 11. Вид оборудования КРУ 6 кВ типа КСО-298М



ФОТО № 12. Вид оборудования КРУ 6 кВ типа КСО-298М

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

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

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2019 ГОДА

Таблица 9. Основные показатели социально-экономического развития РФ

	Сентябрь 2019 г.	В % к		Январь- сентябрь 2019 г. в % к январю- сентябрю 2018 г.	Справка		январь- сентябрь 2018 г. в % к январю- сентябрю 2017 г.
		сентябрю 2018 г.	августу 2019 г.		сентябрь 2018 г. в % к сентябрю 2017 г.	августу 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	50675,1 ¹⁾			100,7 ²⁾			102,0 ³⁾
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,0	102,7	102,7	102,1	102,5	103,0
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	1255,8	105,6	106,9	103,6	95,8	103,0	98,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,3	99,8	98,4	101,0	102,2	98,0	103,0
в том числе железнодорожного транспорта	212,6	101,3	99,4	100,9	103,0	96,2	104,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2848,6	100,7	98,8	101,4	102,3	98,9	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	861,8	101,2	100,6	99,3	101,3 ⁵⁾	98,4 ⁵⁾	101,5 ⁵⁾
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	55,7 ⁶⁾	94,1 ⁷⁾	100,7 ⁸⁾	97,1 ⁹⁾	114,8 ⁷⁾	106,4 ⁸⁾	120,4 ⁹⁾
в том числе:							
экспорт товаров	33,8	90,3	102,4	96,1	128,9	109,1	128,2
импорт товаров	21,8	100,8	98,1	98,8	96,5	102,1	109,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9 ¹⁰⁾			100,6 ¹¹⁾			104,3 ¹²⁾
Индекс потребительских цен		104,0	99,8	104,8	103,4	100,2	102,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹³⁾		98,8	99,7	105,8	114,4	101,3	110,8
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁴⁾				100,2			100,9 ¹⁵⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	44961 ¹⁶⁾	106,8 ¹³⁾	96,5 ¹⁴⁾	107,2 ¹⁵⁾	110,1 ¹³⁾	97,5 ¹⁴⁾	111,0 ¹⁵⁾
реальная		102,4 ¹⁶⁾	96,7 ¹⁴⁾	102,2 ¹⁵⁾	106,8 ¹³⁾	97,5 ¹⁴⁾	108,4 ¹⁵⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4 ¹⁶⁾	98,2	103,5	94,5	89,9	97,9	91,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	102,5	93,5	103,3	88,7	95,6	86,8

1) Данные за 1 полугодие 2019 г. (первая оценка).
2) 1 полугодие 2019 г. в % к 1 полугодию 2018 года.
3) 1 полугодие 2018 г. в % к 1 полугодию 2017 года.
4) По видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.
6) Данные за август 2019 года.
7) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
8) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
9) Январь-август 2019 г. и январь-август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
10) Данные за 1 полугодие 2019 года.
11) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателя денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).
12) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 393-ФЗ.
13) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
14) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к предыдущему месяцу.
15) Январь-август 2019 г. и январь-август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
16) Предварительные данные.

Источники информации: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-09-2019.pdf>

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2019 Г.

Таблица 10. Основные показатели социально-экономического развития Ленинградской области

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства	в % за январь-декабрь 2018 года к соответствующему периоду предыдущего года	105,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		119,4
Оборот организаций		105,7
Оборот розничной торговли		103,1
Оборот общественного питания		102,2
Объем платных услуг населению		108,4
Реальные денежные доходы населения		100,5
Средняя начисленная заработная плата одного работника		115,0
номинальная		
реальная		110,9

Источники информации: http://econ.lenobl.ru/budget/social/info_serlo/2019-god/informaciya-o-socialno-ekonomicheskom-razvitii-leningradskoj-oblasti-v/

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

С учетом выводов раздела 7.5 Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок объектов специализированного назначения.

8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценщиком было проведено исследование рынка продажи объектов, сопоставимых с Объектом оценки, при этом использовались следующие источники информации о ценах сделок (предложений):

- ❑ данные Росреестра о сделках с недвижимостью (АИС «Мониторинг рынка недвижимости», <https://portal.rosreestr.ru/>);
- ❑ данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru);
- ❑ данные системы электронных торгов Российского аукционного дома (www.auction-house.ru);
- ❑ интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: <https://www.beboss.ru/>, <http://www.restate.ru/>, <http://theproperty.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.magazan.ru/>, <http://cian.ru/>, <http://irr.ru/real-estate/> и др.;

Сегмент рынка специализированной недвижимости в настоящий момент является самым неразвитым. Связано это с тем, что, как правило, данный вид недвижимости не

имеет экономической ценности обособленно от другого имущества предприятия, поскольку является звеном в цепочке оказания услуг и (или) производства продукции; такие объекты не способны функционировать обособленно от другого имущества и иметь экономическую ценность. Данный тип объектов имеет физические и экономические связи с другим имуществом.

Как правило, на открытом рынке трудно найти идентичные по характеристикам объекты. Основным источником информации о стоимости подобных объектов могут являться затраты на их строительство. Однако необходимо отметить, что каждый из них строится по требованиям определенного заказчика и привязывается к определенным условиям на местности.

Сделки в секторе специализированной недвижимости практически отсутствуют, что связано со спецификой подобных объектов. По имеющимся незначительным данным можно говорить лишь о том, что, как правило, переход (или «передача с баланса на баланс») подобных комплексов отмечается только при передаче таких объектов от промышленных предприятий к специализированным организациям.

8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ТИПЫ ТРАНСФОРМАТОРНЫХ ПОДСТАНЦИЙ

Трансформаторная подстанция — вид электроустановки, основное назначение которой — получение, преобразование (повышение/понижение напряжения) и дальнейшее распределение по потребителям электрической энергии. Основными элементами электрической системы на трансформаторной подстанции являются силовые трансформаторы, которые и преобразуют электроэнергию

Существует несколько видов подстанций:

- ❑ модульные блочные трансформаторные подстанции — используются для снабжения электричеством складских и логистических помещений, мощность таких устройств до 4000 кВт;
- ❑ распределительные трансформаторные подстанции — это установки, которые чаще всего используются в условиях нефтедобывающих предприятий, супермаркетов, или крупных складов. Данные трансформаторные подстанции бывают двух видов — встроенные и отдельностоящие;
- ❑ мачтовые (столбовые) трансформаторные подстанции — для передачи электрической энергии на населенные пункты или крупные промышленные комплексы, частота тока – 50 Гц;
- ❑ модернизированные комплектные трансформаторные подстанции — принимают, преобразовывают и распределяют переменный ток в петлевой системе и одно-двух лучевых схемах электрического снабжения городских локальных сетей в жилых районах при умеренном климате – до +40;
- ❑ комплектные трансформаторные подстанции — КТПН бывают проходного и тупикового вида;
- ❑ комплектные трансформаторные подстанции КТП и БКТП принимают трехфазный переменный ток 10 кВ и передают 380/220;
- ❑ трансформаторные однофазные комплектные подстанции — принимают и преобразовывают однофазный переменный ток.

Любая трансформаторная подстанция независимо от мощности и назначения включает следующие основные электротехнические устройства:

- силовые трансформаторы определенной мощности;
- распределительные устройства РУ;
- устройства и автоматика для защиты;
- устройства управления;
- вспомогательные устройства и сооружения.

В последнее время массовое распространение в промышленности, сельском и городском хозяйстве получили комплектные трансформаторные подстанции (КТП, БКТП) заводского изготовления, которые изготавливаются и полностью комплектуются на заводах и доставляются к месту установки либо в готовом собранном виде (КТП) или в виде готовых блоков (БКТП). В состав комплектных трансформаторных подстанций включаются все необходимые для трансформаторных подстанций устройств и аппаратуры, число трансформаторов в них обычно один или два в зависимости от назначения и необходимой мощности потребителей.

Для установки трансформаторной подстанции необходим типовой проект, который обязательно должен быть одобрен инженером-технологом, подрядчиком, электриком, ответственным за данный участок и утвержден в соответствующих организациях — Энергонадзор, Энергосбыт и Горсвет.

Кроме этого должны быть полностью соблюдены нормы установки, это расстояние до ближайшего жилого здания (от 300 метров), размещение площадки неподалеку от автострады и проходящей электролинии, и прочее.

Купить трансформаторные подстанции можно в различных компаниях, реализующих электрическое оборудование или на заводах, которые его изготавливают. Также на предприятиях можно заказать производство ТП по собственному типовому проекту. Стоит отметить, что средняя цена на трансформаторную будку составляет несколько тысяч долларов, например, однофазная комплектная подстанция обойдется где-то в 3-4 тысячи долларов, а модульная — 5 и выше.

СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ КОМПЛЕКТНЫХ ТРАНСФОРМАТОРНЫХ ПОДСТАНЦИЙ

В настоящее время рынок подстанций достаточно насыщен. Помимо оборудования зарубежных производителей и оборудования отечественной разработки 60-80-х годов, на рынке появились современные КТП российского производства.

Ввиду относительной простоты изготовления КТП, на данный момент в России появилось большое количество отечественных производителей подстанций, и с каждым годом их число увеличивается и соответственно растет конкуренция. Современные российские КТП — это аналоги оборудования европейских производителей. Как и в Европе, оборудование различных производителей идентично по своей конструкции и по техническим параметрам. Соответственно, на первый план в конкурентной борьбе выходит вопрос стоимости и качества оборудования.

При проведении тендерных конкурсов на поставку оборудования основным критерием выбора становится цена, а вопрос качества уходит на второй план.

Предпродажная оценка качества оборудования сложный и трудоемкий процесс, требующий от потребителя дополнительных затрат. В настоящее время в России только у нескольких крупных компаний ведется полноценная работа по отбору поставщиков на основе оценки соответствия качества производимого оборудования предъявляемым требованиям. В основной массе потребители проводят оценку качества КТП уже после покупки оборудования — на стадии монтажа, пуско-наладки и в процессе эксплуатации. Понимание разницы в стоимости приобретенного оборудования и его ценности в сравнении с предлагаемыми аналогами, а также полученной выгоды от закупки «недорогого» решения приходит после того как деньги потрачены.

На сегодняшний день сложилось несколько категорий участников российского рынка электротехнического оборудования.

К первой относятся заводы, работающие со времен доперестроечной экономики. Они характеризуются сохранившейся почти без изменений организационно-штатной структурой, не приспособленной к рыночным условиям, консервативностью, недоверием и, как следствие, относительным пренебрежением к законам классического маркетинга, низкой производительностью труда. К достоинствам этой категории участников можно отнести огромный опыт, ответственное и скрупулезное отношение ко всем аспектам производственной деятельности, таким как нормативно-техническое сопровождение изделий и документооборот, надежность в долгосрочных договорных отношениях, надежный сервис. В эту группу входят такие предприятия, как:

- ОАО «Чебоксарский электроаппаратный завод», г. Чебоксары, пр. И. Яковлева, д. 5, тел.: (8352) 62-04-61, 20-65-51, <http://www.cheaz.ru>;
- ЗАО «Электропульт», Санкт-Петербург, ул. Электропультовцев, д. 7, тел.: (812) 527-66-38, <http://www.electropult.ru>;
- ОАО «Протвинский опытный завод «Прогресс», тел.: (4967)74 -39-77, www.serpukhov.su/progress-protvino;
- ОАО «Дивногорский завод низковольтной аппаратуры», г. Дивногорск, ул. Заводская 1А, тел.: (39144)2-30-82,2-57-54, <http://www.dznva.ru>;
- ОАО «Элтерм», г. Псков, ул. Солнечная, д. 14, тел.: (8112) 72-74-78, 72-07-01, 73-00-77, 73-11-56, <http://www.elterm-pskov.ru> и др.

Вторую категорию составляют молодые производственные структуры, созданные, как правило, бывшими специалистами институтов, министерств и крупных производственных объединений, либо учрежденные западными компаниями. Эта категория отличается более гибкой технической и экономической политикой, высоким интеллектуальным потенциалом, высокой производительностью труда, сжатыми сроками поставок. Недостатки этой группы зачастую объясняются отсутствием достоинств первой группы, а именно: пока еще недостаточный опыт четкой организации всех этапов производственной деятельности, неразвитая в должной мере инфраструктура сервиса, неполная и некачественная научно-техническая документация. К этой группе относятся:

- ООО «НИИЭФА-ЭНЕРГО», Санкт-Петербург, п. Металлострой, промзона «Металлострой», дом 3, корп. 2, тел.: (812) 464-45-92, www.nfenergo.ru;
- ОАО «ПО Элтехника», Санкт-Петербург, Грузовой проезд, дом 19, тел.: (812) 329-97-97, <http://www.elteh.ru>;
- ООО «Уралэлектротехконтакт», Оренбургская обл., г. Медногорск, ул. Моторная, 1, тел.: (35379) 2-91-98, <http://www.ues.ru>;
- ООО «АББ-реле Чебоксары (Автоматизация)», Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. И. Яковлева, д. 5, тел.: (8352) 69-51-11;
- ООО «НПФ «Радиус», Москва, Зеленоград, Панфиловский проспект, д. 10, стр. 3, (499) 735-22-91, <http://www.rza.ru>;
- ООО «НПП «Экра», Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. И. Яковлева, д.3, тел.: (8352) 22-01-10, 55-43-61, 55-03-68, <http://www.ekra.ru> и др.

В третью категорию входят торгующие компании, не имеющие собственного производства, холдинги, объединения, выступающие как дилеры, представители, посредники и т. д. Основным видом деятельности этих компаний является маркетинг продукции заводов. Являясь своеобразным буфером между потребителями и производством, эта группа берет на себя в основном задачи согласования технических и экономических вопросов, обеспечивает комплексность поставок. Основным достоинством большинства компаний этой категории является возможность предоставления заводам оборотных средств, т. е. обеспечения стопроцентной

предоплаты. Недостатком является относительно невысокий уровень технической подготовки менеджеров. К этой категории можно отнести такие фирмы, как:

- ООО «Группа предприятий ЭТМ», Ленинградская обл., Гатчинский р-н, п. Лукаши, Заводская ул., д. 33, тел.: (812) 346-50-92;
- «Корпорация Союз», Санкт-Петербург, 8-я Советская ул., 48А, тел.: (812) 710-31-63;
- Компания «Матик Электро», Москва, тел.: (495) 223-66-14, www.tmatic.ru;
- Производственное объединение «Электрощит», Москва, тел.: (495) 789-96-86;
- «Холдинг Электропроминвест», г. Красноказарменная, 12/43, тел.: (495) 230-6259, www.rus-el.ru и др.

В четвертую категорию входят крупные транснациональные компании, заводы которых расположены на территории нескольких стран. Эти компании зачастую одновременно являются и импортерами, и производителями, т.е. имеют свое производство в России. Техническое превосходство этих компаний над российскими сегодня бесспорно. Недостатком является неполное представление об особенностях российской промышленной и экономической инфраструктуры, а также технического менталитета эксплуатирующего персонала. В эту категорию входят:

- ABB, филиал в Москве: Москва, ул. 2-я Кабельная, д. 2, тел.: (495)234-32-94, www.abb.ru;
- Schneider Electric, филиал в Москве: ул. Енисейская, д. 37, тел.: (495) 797-40-00, <http://www.schneider-electric.ru>;
- Siemens, филиал в г. Санкт-Петербурге, наб. реки, тел.: (812) 324-82-09, <http://w1.siemens.com>;
- Alstom Power, филиал в г. Москва, ул. Щипок д. 18, стр. 2, тел.: (495) 231-29-47, www.alstom-stavan.ru
- Moeller, представительство в г. Москве, Кронштадтский бул., 7, тел.: (495) 730-60-60, www.moeller.ru.

Вторичный рынок электротехнического оборудования практически не развит. Электротехническое оборудование приобретается в основном в целях реализации инфраструктурных проектов и весь свой эксплуатационный срок вырабатывает без смены собственника.

Источники информации: <https://www.asutpp.ru/transformatory/transformatornye-podstancii.html>, <http://www.szenergo.ru/stati/5-transformatornye-podstantsii>, <http://www.electronmash.ru/komplektnye-transformatornye-podstancii-ktp-elm>, <http://www.pressarchive.ru/>

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

В целом, в результате анализа рынка электротехнического оборудования, был сделан вывод о том, что стоимость подобных объектов может варьироваться в широком диапазоне цен от нескольких тысяч рублей (комплектующие) до десятков миллионов рублей (импортные щиты) в зависимости от следующих ценообразующих факторов:

- назначение;
- марка/модель;
- мощность системы;
- производитель;
- энергоэффективность;
- сервисное обслуживание;
- физическое состояние (для подержанного оборудования).

8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- ❑ Объект оценки относится к сегменту рынка специализированной недвижимости (электросетевого назначения — трансформаторная подстанция).
- ❑ В настоящее время рынок подстанций достаточно насыщен.
- ❑ В последнее время массовое распространение в промышленности, сельском и городском хозяйстве получили комплектные трансформаторные подстанции.
- ❑ На данный момент в России появилось большое количество отечественных производителей подстанций, и с каждым годом их число увеличивается и соответственно растет конкуренция.
- ❑ Средняя цена на трансформаторную будку составляет несколько тысяч долларов, например, однофазная комплектная подстанция обойдется где-то в 3-4 тысячи долларов, а модульная — 5 и выше.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 13 ФСО № 7, *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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- юридическая разрешенность* — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность* — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом анализ наиболее эффективного использования недвижимости проводится в два этапа:

- на первом этапе выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного,
- на втором этапе рассматриваются варианты использования (или сноса, реконструкции) существующей застройки и делается вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующей застройкой.

Следует отметить, что в случае застроенного земельного участка наиболее эффективное использование единого объекта недвижимости может отличаться от

наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного. Тогда текущее назначение недвижимости целесообразно сохранять до тех пор, пока стоимость земли при ее наиболее эффективном использовании не превысит стоимость существующего объекта недвижимости, увеличенную на величину затрат на демонтаж зданий и сооружений.

9.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Физическая возможность застройки земельного участка диктуется такими его характеристиками, как инженерно-геологические и гидрогеологические параметры грунтов, плотность окружающей застройки, достаточность размеров участка и пр.

В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении специализированных экспертиз по оцениваемому земельному участку. В дальнейшем Оценщик будет исходить из допущения, что при реализации удовлетворяющих рассматриваемым далее критериям вариантов использования земельного участка, (других) препятствий физического характера на данной территории не возникнет.

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

Варианты использования земельных участков регламентируются в первую очередь документами территориального планирования, градостроительного зонирования и документами по планировке территории, а также правилами, действующими в зонах с особыми условиями использования территорий.

Согласно схеме функциональных зон Генерального плана МО «Город Пикалево» Бокситогорского района Ленинградской области (утвержден Постановлением Правительства Ленинградской области от 4 декабря 2017 года № 529) Объект оценки расположен в зоне сельскохозяйственного производства.

В соответствии с картой градостроительного зонирования Территории 1. Границы зон с особыми условиями использования территорий Правил землепользования и застройки (далее — ПЗЗ) применительно к частям территории МО «Город Пикалево» Бокситогорского района Ленинградской области Объект оценки расположен в границах зоны сельскохозяйственного использования.

Земельные участки принадлежат

Земельные участки принадлежат Муниципальному образованию «Город Пикалево» Бокситогорского района Ленинградской области на праве собственности.

Земельные участки относятся к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования — для размещения подстанции.

Таким образом, по критерию юридической разрешенности на земельном участке предполагается строительство подстанции.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

При анализе вариантов использования с точки зрения финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка, который является основным фактором, определяющим его рыночную стоимость. Нецелесообразно создавать объекты под функции, которые несовместимы с местоположением данного земельного участка. На потенциал местоположения объекта значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования, а также состояние рынка недвижимости в рассматриваемом районе.

Единственным юридически разрешенным вариантом использования земельного участка, как условно свободного, является размещение объекта специализированного назначения — подстанции.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Наиболее эффективный вариант использования земельного участка как условно свободного — размещение подстанции.

9.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ

При рассмотрении варианта наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного (с существующими строениями) также необходимо проанализировать этот вариант по четырем указанным ранее критериям.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Физическая возможность диктуется физическими характеристиками улучшений (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и пр.).

В рамках анализа наиболее эффективного использования земельного участка с существующими строениями следует рассмотреть несколько вариантов:

- использование существующих строений в неизменном виде;
- реконструкция существующих строений;
- снос существующих строений и строительство новых, соответствующих варианту наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.

Использование Объекта оценки в неизменном виде физически невозможно, так как Объект оценки представляет собой незавершенный строительством объект. Степень готовности объекта незавершенного строительства по данным Выписки из ЕГРН — 78%. Объект оценки в полной заводской комплектности, проведены работы по монтажу, однако не проведены пуско-наладочные работы, объект не сдан в эксплуатацию.

Снос и реконструкция (в данном случае это пуско-наладочные работы и ввод объекта в эксплуатацию) объекта физически возможны. Указанный вывод Оценщик сделал, сообразуясь с данными, приведенными в разделе 7 Отчета, о пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии объекта.

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

Снос и реконструкция (в данном случае это пуско-наладочные работы и ввод объекта в эксплуатацию) юридически не запрещены.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАНОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ПРОДУКТИВНОСТЬ

Согласно выводам, сделанным в ходе анализа наиболее эффективного использования земельного участка, как условно свободного, единственным и наиболее эффективным вариантом является размещение подстанции.

Существующие на участке в настоящее время объекты отвечают указанному критерию, поэтому для типичного собственника этих улучшений снос существующих объектов и строительство новых, той же полезности, нецелесообразен.

Таким образом, оптимальным и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является использование в качестве подстанции после проведения

пуско-наладочных работ и осуществления мероприятий по вводу объекта в эксплуатацию.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ

Наиболее эффективный вариант использования земельного участка с существующей застройкой — в качестве трансформаторной подстанции после проведения пуско-наладочных работ и осуществления мероприятий по вводу объекта в эксплуатацию.

При определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик будет руководствоваться результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки Объекта оценки, а также для выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 18 ФСО № 1, *затратный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24г ФСО № 7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

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

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК НЕЗАСТРОЕННЫЙ

Согласно п.24д ФСО №7, для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

В соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р, оценка может проводиться с использованием следующих подходов и методов:

- в рамках сравнительного подхода: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- в рамках доходного подхода: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Затратный подход к оценке земельных участков не применяется, его элементы используются в методах выделения, остатка и предполагаемого использования в части расчета затрат на строительство и стоимости улучшений земельных участков.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Метод применяется для оценки земельных участков, как для застроенных земельных участков, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (незастроенных). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Наличие достаточного количества предложений по продажам позволяет использовать для оценки метод сравнения продаж.

МЕТОД ВЫДЕЛЕНИЯ

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Данный метод имеет следующие недостатки:

- отсутствует возможность уточнения характеристик объектов-аналогов в части улучшений для расчета стоимости единого объекта недвижимости.

Вышеуказанные сложности при расчете могут внести значительные погрешности в результаты расчета. Условия применения метода не соблюдаются, в связи с чем указанный метод не применяется для расчетов в настоящем Отчете.

МЕТОД РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Данный метод не применим для оценки оцениваемого объекта, т.к. у Оценщика отсутствует достоверная информация о наиболее вероятной доле стоимости земельных участков, в виду отсутствия достаточного количества рыночных данных. Метод не соответствует принципам оценки, условия применения метода не соблюдаются.

Таким образом, при определении рыночной стоимости оцениваемого земельного участка использовался метод сравнения продаж, в частности метод последовательных корректировок.

МЕТОД ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода рыночная стоимость земельного участка определяется по формуле:

$$C_c = \sum_{j=1}^N q_j * C_j^{OA},$$

где

C_c — рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб./ед. сравнения;

N — количество объектов-аналогов;

j — порядковый номер объекта-аналога;

q_j — весовой коэффициент объекта-аналога;

C_j^{OA} — скорректированная цена объекта-аналога, руб./ед. сравнения.

Скорректированная цена объекта-аналога C_j^{OA} вычисляется путем применения корректировок к исходной цене предложения j -го объекта-аналога, размер корректировок определяется по рыночным данным.

Суммарная (результатирующая) корректировка второй группы (К) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как сумма корректировок по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога (C_j^{OA}) — как сумма скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога (C_j) и результирующей корректировки второй группы.

В общем случае весовые коэффициенты аналогов q_j определяются по формуле:

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

где

q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;

N — количество объектов-аналогов;

j — порядковый номер объекта-аналога;

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

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

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов коммерческой недвижимости, в том числе и земельных участков, участники рынка оперируют прежде всего удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади земельного участка (руб./кв.м). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка. Ввиду того, что отобранные аналоги отличаются по площади, использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным.

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

В данном случае оценке подлежит право собственности на земельный участок.

Принимая во внимание характеристики оцениваемого объекта, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- тип объекта — земельный участок;
- расположение — отдаленные от г. Санкт-Петербург более чем на 100 км населенные пункты в районах Ленинградской области;
- разрешенное использование — для размещения производственно-складских объектов (как наиболее близкий сегмент рынка оцениваемого земельного участка);
- наличие строений — свободные от застройки земельные участки или со строениями под снос.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, приведенные в разделе 8.

В рамках анализа рынка земельных участков Оценщику удалось найти 3 сопоставимых объекта, которые возможно использовать в качестве объектов-аналогов. Количество найденных аналогов достаточно для формирования репрезентативной выборки для расчетов и дальнейшего анализа, с последующими корректировками на различие в характеристиках объектов-аналогов и оцениваемого участка. Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения представлены в таблице далее. Копии Internet-страниц представлены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и

уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Оценщик принимает все указанные в объявлениях данные по аналогам в качестве достоверных, а также предполагают, что рассматриваемые аналоги предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств.

Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов представлено далее на рисунке.

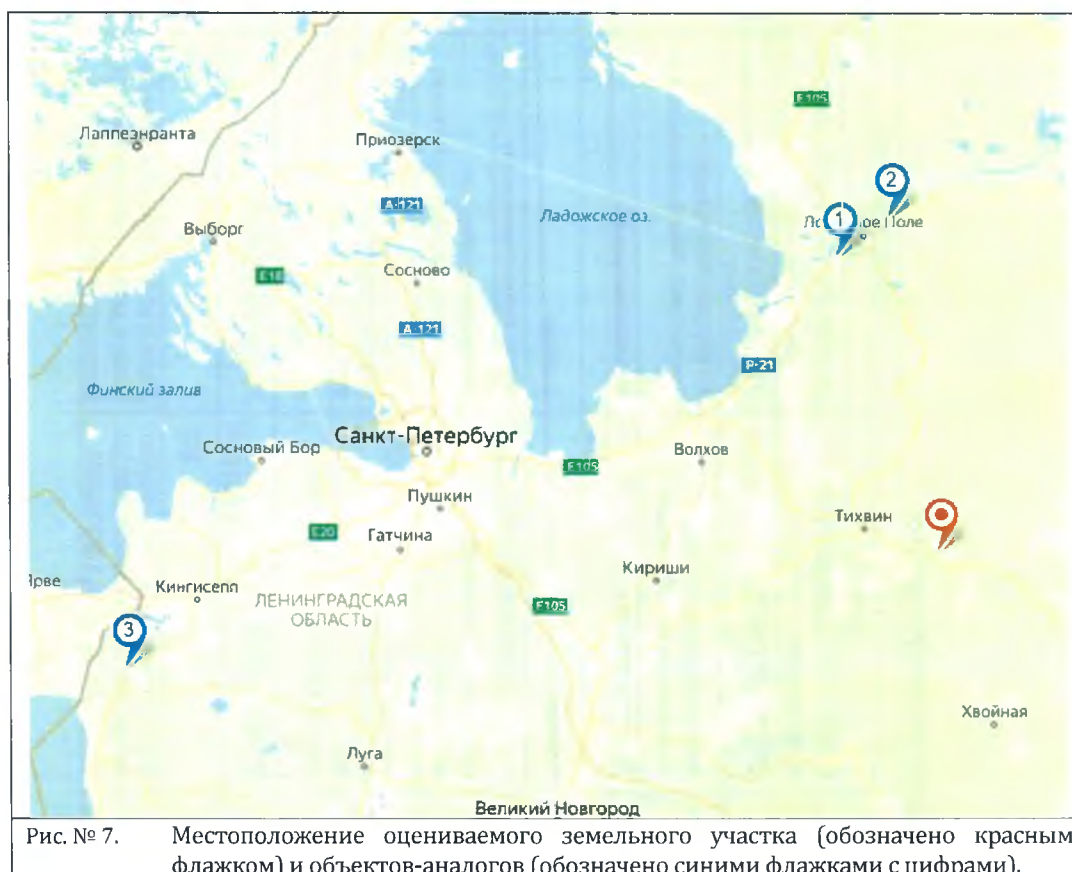


Рис. № 7. Местоположение оцениваемого земельного участка (обозначено красным флажком) и объектов-аналогов (обозначено синими флажками с цифрами).

Таблица 11. Характеристика оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Характеристика объектов	Оцениваемый ЗУ	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Дата сделки/предложения	01.11.2019	октябрь 2019 г. (до даты оценки)	октябрь 2019 г. (до даты оценки)	октябрь 2019 г. (до даты оценки)
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Ленинградская область, г. Пикалево, жилая зона «Станция Пикалево»	Ленинградская область, Лодейное Поле п. Шамокша	Ленинградская область, г. Свирьстрой, Лодейнопольский р-он	Ленинградская область, г. Сланцы
Район	Бокситогорский	Лодейнопольский	Лодейнопольский	Сланцевский
Расстояние до КАД, км	210	200	240	186
Расположение относительно ближайшей транспортной магистрали	2 линия	2 линия	2 линия	2 линия
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения подстанции (коммунальная зона)	для производственной деятельности	размещение объектов производственного назначения	для размещения производственных объектов
Площадь земельного участка, кв. м	1 120,0 (378+742)	5 714,0	5 000,0	7 099,7
Подъездные пути	асфальт/грунт	асфальт/грунт	асфальт/грунт	асфальт/грунт
Наличие ж/д ветки на участке	условно свободный	нет	нет	нет
Наличие строений на участке	условно свободный	здания площадью 48 кв.м под снос	свободный	здания площадью 254,7 кв.м под снос
Инженерная оснащенность	условно по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Цена предложения, руб.	—	1 500 000	1 190 000	1 600 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	263	238	225
Ссылка на источник информации	—	https://www.avito.ru/siverskiy/ze_melnye_uchastki/uchastok_1.88_ga_promnaznacheniya_1085742846	https://www.avito.ru/ryabovo/ze_melnye_uchastki/uchastok_8.4_ga_promnaznacheniya_1099437136	https://www.zemvopros.ru/page_9326.htm

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п.22 ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка Объекта оценки, определялись по данным обзора рынка (раздел 8.4 Отчета).

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- условия рынка;
- местоположение относительно районов Ленинградской области и удаленности от КАД;
- расположение относительно крупных автомагистралей;
- площадь земельного участка;
- наличие строений на участке.

В первую очередь вносятся коммерческие корректировки, а затем все остальные (различия учитываются в расчете путем проведения абсолютных и процентных корректировок). При корректировке цен объектов-аналогов все поправки вносятся от

объекта сравнения к оцениваемому объекту. Если по какому-либо элементу сравнения оцениваемый объект хуже объекта-аналога, то в удельную стоимость объекта-аналога вносится понижающая корректировка.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в абсолютной величине или в процентах от исходной цены предложения за объекты-аналоги.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Величина скидки на торг при продаже земельных участков промышленного назначения была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости—2018, «Земельные участки» Корректирующие и территориальные коэффициенты — выдержка из Справочника представлена на рисунке далее.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Рис. № 8. Скидка на торг

В соответствии с данным Справочником, скидка на торг при продаже земельных участков под индустриальную застройку на неактивном рынке составляет 11,4%-24,7%.

Учитывая, что Объект оценки расположен на расстоянии более 200 км от черты г. Санкт-Петербург, в неразвитом районе Ленинградской области, скидка на торг принималась на уровне верхнего значения указанного диапазона в размере 24,7%.

Проведение корректировок по первой группе элементов сравнения представлено в таблице далее по тексту.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

НАЛИЧИЕ СТРОЕНИЙ НА УЧАСТКЕ

Наличие строений под снос снижает стоимость земельных участков.

Оцениваемый земельный участок оценивается как условно свободный, объект-аналог № 2, представляют собой свободные от строений земельные участки, на территории объект-аналог № 1,3 расположены ветхие строения под снос.

Корректировка на наличие строений под снос определялась на основании данных Информационно-аналитического портала Statrielt.ru².

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал				
№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,64	1,00	0,93

Рис. № 9. **Корректировка на наличие строений под снос**

Таким образом, оцениваемому земельному участку и объекту-аналогу № 2 присвоен коэффициент 1, объектам-аналогам № 1 и 3 — 0,93.

Корректировка определялась по формуле соотношения показателей выявленных коэффициентов (формула для расчета представлена ранее).

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 1 120 кв.м, по состоянию на 01.11.2019 с учетом округления составляет:

214 020 рублей

(Двести четырнадцать тысяч двадцать) рублей, НДС не облагается³.

² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1461-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

³ согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2, пп.6), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом обложения по налогу на добавленную стоимость

Таблица 12. Определение рыночной стоимости земельного участка

Характеристика объектов	Оцениваемый ЗУ	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
<i>Корректировки 1 группы</i>				
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение
Изменение в %	—	-24,7%	-24,7%	-24,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	—	197,67	179,21	169,70
<i>Корректировки 2 группы</i>				
Расположение относительно ближайшей транспортной магистрали	2 линия	2 линия	2 линия	2 линия
Коэффициент корректировки, %	0,88	0,88	0,88	0,88
Коэффициент корректировки, %	—	0,0%	0,0%	0,0%
Площадь земельного участка, кв. м	1 120,0	5 714,0	5 000,0	7 099,7
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент корректировки, %	—	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие строений на участке	условно свободный	здания площадью 48 кв.м под снос	свободный	здания площадью 254,7 кв.м под снос
Коэффициент корректировки, %	1,0	0,93	1,0	0,93
Коэффициент корректировки, %	—	7,5%	0,0%	7,5%
Суммарная корректировка на 2-й группе элементов сравнения, %	—	7,5%	0,0%	7,5%
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения, руб./кв.м	—	14,88	0,00	12,77
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	—	212,55	179,21	182,47
Абсолютная валовая коррекция	—	7,5%	0,0%	7,5%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции	—	0,92	1,00	0,92
Весовой коэффициент	—	32,5%	35,1%	32,5%
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб./кв.м				191,1
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб.				214 020

10.2. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Согласно п. 24ж ФСО № 7, затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Согласно п. 24е ФСО № 7, расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДОВ РАСЧЕТА ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ

Величина затрат на создание объектов может определяться на базе затрат на воспроизводство или замещение:

- затраты на воспроизводство — это затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий;
- затраты на замещение — это затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Учитывая выводы о наиболее эффективном использовании Объекта оценки (см. раздел 9 Отчета) в рамках текущего раздела Оценщик считает целесообразным провести расчет стоимости нового строительства объектов на базе затрат на замещение, которые наиболее полно отразят его конструктивные и технические особенности и дадут более точное представление о его рыночной стоимости.

Анализ методов определения затрат на строительство в РФ показывает, что при оценке объектов может быть использована их следующая укрупненная классификация:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод;
- метод количественного обследования с использованием следующих техник сметных расчетов:
 - ✓ базисно-индексная;
 - ✓ ресурсная (по текущим ценам);
 - ✓ ресурсно-индексная (с пересчетом цен от базисного уровня).

Метод сравнительной единицы строится на определении затрат на строительство единицы сравнения объекта-аналога (кубический, квадратный, погонный метр, единица мощности и т.п.), с корректировкой полученной величины на коэффициенты, учитывающие различия с оцениваемым объектом по объемно-планировочным и архитектурным решениям, используемым материалам несущих и ограждающих конструкций, а также региональные отличия в стоимости строительных работ. При

подборе объектов-аналогов могут быть использованы специализированные сборники: справочники «КО-ИНВЕСТ», справочник инженера-сметчика и оценщика — УПБС-2001, региональные справочники стоимости строительства — РСС, сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости — УПВС, с последующей индексацией показателей по сборникам на дату оценки.

Модульный метод заключается в условном разделении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровлю и пр. — и определении удельного веса каждого такого модуля в составе рассматриваемого объекта. При применении данного метода достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы исходя из их примерного процентного удельного вклада в затраты на строительство, найти общую сумму затрат.

Метод количественного обследования предполагает проведение детального количественного и стоимостного анализа данных по имеющимся сметам либо выполнение новых сметных расчетов на строительство в действующей сметно-нормативной базе ГЭСН-2001 г. При полном или частичном отсутствии проектно-сметной документации на оцениваемый объект величины издержек на строительство рассчитываются с использованием укрупненных сметных нормативов или сборников единичных расценок и прейскурантов. В расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы, сметная прибыль и другие лимитированные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта в соответствии с действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ — МДС 81-35.2004. При этом используются различные техники сметных расчетов.

Базисно-индексная техника предполагает использование существующей сметы или разработку новой сметы на строительство оцениваемого объекта с применением укрупненных сметных нормативов (ТУР-2001, УСН-2001), сборников единичных расценок (ФЕР-2001) и прейскурантов на комплекс работ (ТПР-2001) в базисных ценах с пересчетом для данного региона на дату оценки. При этом могут использоваться как интегральные индексы пересчета цен на весь комплекс работ для различных типов зданий, сооружений и работ, так и дифференцированные индексы пересчета, учитывающие изменение стоимости по элементам прямых затрат: основной заработной плате, стоимости эксплуатации машин и механизмов, стоимости материалов. Индексы пересчета цен устанавливаются координационным или региональными центрами по ценообразованию в строительстве (КЦЦС, РЦЦС).

Ресурсная и ресурсно-индексная техники обеспечивают расчет затрат на строительство путем умножения объема каждого ресурса, требующегося для создания всех улучшений объекта, на рыночную цену единицы этого объема на дату оценки. При этом ресурсная и ресурсно-индексная техники различаются тем, что стоимость единицы объема ресурса на дату оценки определяется либо по текущим ценам (ресурсная техника), либо путем пересчета цен базисного уровня в текущие цены с использованием индексов пересчета цен, публикуемых РЦЦС, КЦЦС или в бюллетенях КО-ИНВЕСТ (ресурсно-индексная техника).

При выборе того или иного метода оценки Оценщик исходил из наличия соответствующей информации по оцениваемым объектам, представленной Заказчиком, и перечнем качественных и количественных конструктивных характеристик в справочнике «КО-ИНВЕСТ», а также рыночные данные.

РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

МЕТОД СРАВНИТЕЛЬНОЙ ЕДИНИЦЫ

На основании вышеизложенной информации, для расчета стоимости строительства оцениваемого объекта был использован метод сравнительной единицы, основанный на

использовании укрупненных показателей стоимости строительства объекта-аналога, согласно сборникам «Сооружения городской инфраструктуры», 2019, «Магистральные сети и транспорт» — Укрупненные показатели стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», 2018 («КО-ИНВЕСТ»), а также рыночные данные из открытых источников.

Представленная в справочниках «КО-ИНВЕСТ» информация предназначена для использования при определении затрат на замещение оцениваемого объекта в рамках затратного подхода. Затраты на замещение определяются как текущая стоимость новых аналогичных объектов, эквивалентных по основным параметрам оцениваемым. Оцениваемыми объектами могут выступать как эксплуатируемые объекты, так и объекты незавершенные строительством. Сферой применения справочников является преобладающая часть регионов России.

Выбор аналогов

Выбор объектов-аналогов был произведен из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества, с аналогичным оцениваемым объектам функциональным назначением.

Принципы подхода к корректировкам справочных стоимостных показателей

При оценке конкретного здания или сооружения предусмотрена возможность корректировок справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемых объектов объектам-аналогам по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат на замещение как в целом по улучшениям, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем улучшений.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами аналогичного объекта недвижимости.

На основании анализа параметров выявляются факторы (вводятся в расчет поправки), вызывающие изменение затрат на замещение оцениваемых объектов.

Для корректировки справочной стоимости оцениваемых объектов была применена корректировка на изменение цен после издания справочника.

При определении данной корректировки был применен следующий алгоритм:

- ❑ корректировка на изменение цен для Ленинградской области с января 2018 г. до июля 2019 г./ с января 2019 до июля 2019 проводилась согласно ежеквартальному сборнику «КО-ИНВЕСТ» № 108, июль 2019 г. (таблица 2.2.2.1 «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (для Российской Федерации, г. Москва):

Класс конструктивной системы	КС-8	КС-9
Коэффициент	0,938	0,998

- ❑ для корректировки справочной стоимости объектов-аналогов и расчета стоимости оцениваемых объектов на дату оценки применен коэффициент перехода с января 2019 г. на октябрь 2019 г. (прогноз), в результате было получено соотношение региональных индексов к общей стоимости строительно-монтажных работ для Ленинградской области, который составил — 1,003 (коэффициент пересчета).

Рассчитанная на основе вышеприведенных показателей стоимость строительства и корректирующих коэффициентов затраты на замещение не содержат НДС.

Стоимость КРУ 35 кВ типа КРУ=СЭЩ-65 с вакуумными выключателями ВВУ-СЭЩ-ЗП-35-20/1000, модульных зданий, КРУ 6 кВ типа КСО-298М с вакуумными выключателями ВВУ-СЭЩ-П5-10-20/1000, а также силовых трансформаторов типа ТМН-4000/35-УХЛ1 мощностью 4 000 кВА, напряжением 35/6кВ была определена на основе рыночных данных из открытых источников сети Интернет (копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к Отчету).

10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Прибыль предпринимателя (инвестора) — это рыночная величина, отражающая сумму средств, которую инвестор ожидает получить в виде вознаграждения за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект, и составляющая часть рыночной стоимости здания (сооружения). Величина прибыли предпринимателя должна быть принята таким образом, чтобы инвестору было выгодно вкладывать деньги в строительство данного объекта.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Согласно п.24з ФСО № 7, для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Различают следующие методы оценки прибыли предпринимателя:

- ❑ *метод аналогов* — определяет прибыль предпринимателя путем вычитания из рыночных цен недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимость земли;
- ❑ *метод экспертного опроса* — предполагает проведение опроса инвесторов об ожидаемой величине прибыли при инвестировании в рассматриваемый проект;
- ❑ *метод вмененных издержек* — основан на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости, при этом под вмененными издержками понимают условно рассчитываемые издержки, например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на проект строительства.

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости, по данным СтатРиелт⁴, для объектов производственно-складского назначения составила 3% до 7%. Таким образом, для расчетов Оценщиком принимается нижнее значение диапазона — 3,0%.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,07	0,14	0,10
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,12	0,09
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,11	0,08
4	Складские помещения и здания	0,05	0,12	0,08
5	Производственные помещения и здания	0,03	0,07	0,05
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,04	0,12	0,07

Рис. № 10. Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.10.2019.

⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1667-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-vedvizhimosti-na-01-10-2019-goda>

Следует отметить, что прибыль предпринимателя учитывается только для объектов, стоимость замещения которых рассчитывалась на основе сборников Ко-Инвест (фундаменты и маслоприемники).

МЕТОД ИНДЕКСАЦИИ С ПОМОЩЬЮ ЦЕНОВЫХ ИНДЕКСОВ ЗАТРАТНОГО ТИПА

МЕТОД ИНДЕКСАЦИИ С ПОМОЩЬЮ ЦЕНОВЫХ ИНДЕКСОВ ЗАТРАТНОГО ТИПА ДЛЯ ПОЗИЦИЙ ОТЕЧЕСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

Для расчета затрат на воспроизводство объектов отечественного производства методом индексации затратных показателей, был проведен анализ данных, представленных на сайте www.gks.ru, являющегося официальным сайтом Федеральной службы государственной статистики.

Данный источник представляет информацию об индексах цен производителей по видам экономической деятельности в процентах к предыдущему месяцу.

Таким образом, индекс изменения цен будет находиться по формуле:

$$И = И_i \times И_{i-1} \times И_{i-2} \times \dots \times И_j,$$

где:

- И — индексы цен производителей по виду экономической деятельности в % к предыдущему месяцу;
- i — месяц, соответствующий дате оценки;
- j — месяц, соответствующий дате приобретения объекта

Таким образом, затраты на воспроизводство будут рассчитываться по формуле с тем исключением, что переменная (И) является индексом цен производителей по видам экономической деятельности в % к предыдущему месяцу на дату оценки.

Результаты расчета затрат на воспроизводство, полученные методом индексации представлены в таблице «Определение затрат на воспроизводство оцениваемого движимого имущества методом индексации с помощью ценовых индексов затратного типа» в конце настоящего раздела. Результаты анализа индексов представлены в таблице далее. Копии Internet-страниц представлены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Учет дополнительного круга затрат

Следует отметить, что учитывая специфику рассматриваемого движимого имущества, а именно, функционирование в составе имущественного комплекса, для определения затрат на воспроизводство необходимо учесть круг затрат, таких как расходы на транспортировку, монтажные работы, пуско-наладку и т.п.

Для расчетов использовалась информация справочника «КО-ИНВЕСТ» «Учет полного круга затрат при оценке стоимости оборудования в составе основных фондов». Оцениваемое имущество относится к электросетевой отрасли.

Для электротехнического оборудования круг дополнительных затрат составляет 45,3%.

Выпуск 188 - июль 2018

188

Наименование отрасли экономики и типа технологического оборудования

Наименование отдельных составляющих затрат в стоимости оборудования

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Цена приобретения оборудования	Зарядные части	Тара, упаковка, ревизит	Транспортные расходы	Расходы на монтаж, демонтаж, организацию	Комплектация	Затраты на подготовку к эксплуатации	История	Фундамент	Монтажные работы и материалы в соответствии с 12 СССР	Штукатурка	Пусконаладочные работы	Всего с учетом оборудования и др.
Электротехника												
электрическое оборудование	100,0	1,0	0,6	1,2	0,2	0,5	1,2	5,0	24,4			134,1
- электрическая часть генераторов паровых машин	100,0	1,0	0,6	1,2	0,2	0,5	1,2	5,0	24,4	31,0	10,0	175,1
- гидротехническое оборудование	100,0	1,0	0,6	1,2	0,2	0,5	1,2	5,0	24,4	19,0	10,0	163,1
Гидравлические турбины и регуляторы турбин, мастан-агрегатные установки, гидрогенераторы												
электротехническое оборудование	100,0		0,6	1,6	0,5	0,5	1,2		34,0		7,0	145,3
трансформаторы и автотрансформаторы силовые мощностью 125 тыс. кВт/ч и выше, трансформаторы тока напряжения 750 кВ, выключатели воздушные, отделители и предохранительные аппараты напряжением 110 кВ и выше, разрядники напряжением 10 кВ для открытых распределительных устройств	100,0		0,6	1,6	0,5	0,5	1,2		20,5	47,0	7,0	178,9
- КРУ	100,0		0,6	1,6	0,5	0,5	1,2		26,4		7,0	137,8

Рис. № 11. Дополнительный круг затрат для электротехнического оборудования

Затраты на воспроизводство (замещение) с учетом всех предполагаемых расходов рассчитывается по формуле:

$$V_0 = V + V \times K_{\text{доп}}$$

где:

- V_0 — затраты на воспроизводство/замещение объекта движимого имущества с учетом затрат на транспортировку, монтаж и пусконаладку, руб.;
- V — затраты на воспроизводство/замещение объекта движимого имущества, без учета затрат на транспортировку, монтаж и пусконаладку, руб.;
- $K_{\text{доп}}$ — дополнительный круг затрат, %.

Исходя из вышесказанного, затраты на воспроизводство (замещение) оцениваемых объектов с учетом расходов на транспортировку, монтаж, пуско-наладку и т.п. без учета НДС, сведены в таблице далее.

10.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Согласно п. 24 и ФСО № 7, величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Физический износ — уменьшение стоимости объекта из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам (воздействие воздушной среды, грунтовых вод, отрицательных температур и пр.) или вследствие неправильной эксплуатации.

Физический износ — уменьшение стоимости объекта из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам (воздействие воздушной среды, грунтовых вод, отрицательных температур и пр.) или вследствие неправильной эксплуатации.

Физический износ — уменьшение стоимости объекта из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам (воздействие воздушной среды, грунтовых вод, отрицательных температур и пр.) или вследствие неправильной эксплуатации.

Выделяют следующие методы определения физического износа:

- компенсация затрат;
- методика возраста (хронологического);
- методика возраста (эффективного);
- экспертная методика;
- методика разбивки.

Согласно методике компенсации затрат физический износ равен затратам, необходимым для его устранения. К достоинствам метода относится возможность выделения экономической сути износа. Среди недостатков следует отметить необходимость обоснования ремонта отдельных элементов, трудности реализации на практике по причине сложностей при определении объемов работ, при выборе расчетной базы, проблем при расчете. Трудоемким является процесс разработки дефектных ведомостей при оценке здания, оценке коммерческой недвижимости. Крайне сложным является процесс расчета износа фундамента, иных конструктивных элементов. Таким образом, комплекс достоинств и недостатков подтверждает, что методика применима для небольших зданий, достаточно сложна в реализации для крупных объектов.

Согласно методу хронологического возраста физический износ равен частному от деления хронологического возраста здания на срок его экономической жизни (эксплуатации). К достоинствам расчета можно отнести простоту расчета, малое количество показателей (возраст и срок эксплуатации). Источник информации — технические документы по эксплуатации недвижимости. К недостаткам методики относятся:

- невозможность учета ремонта элементов, а также их замены;
- неприемлемость метода для недвижимости с практически равными сроками эксплуатации и экономической жизни.

Сопоставляя достоинства и недостатки, можно сделать вывод о приемлемости метода для зданий с небольшим сроком хронологической жизни, поскольку точность расчетов уменьшается с увеличением срока жизни объекта.

По методу эффективного возраста износ равен частному от деления эффективного возраста на срок экономической жизни.

К достоинствам метода эффективного возраста относятся простота расчетов, достоверность информации из нормативных документов. К недостаткам метода относятся невозможность обоснования величины оставшегося срока экономической жизни. Недостаток делает метод практически неприменимым.

В основе экспертного метода находится шкала оценок экспертов для установки физического износа в соответствии с Ведомственным нормативным документом ВСН 53-86р., по которому значение износа определяют видимые повреждения конструкции здания. Физический износ определяется как сумма произведений величины износа по нормативному документу на удельный вес элемента в здании. К достоинствам метода относятся простота расчетов, доказательность данных. К недостаткам относятся недостаточная точность расчетов, зависимость результата опыта оценщика, влияние субъективного фактора.

Метод разбивки предполагает расчет физического износа по группам с учетом возможности устранения износа, а именно:

- Отложенный ремонт;
- Износ элементов с коротким сроком жизни, не подлежащих исправлению;
- Износ элементов с длительным сроком жизни, не подлежащих исправлению.

Общий износ равен сумме износов элементов. В комбинации с методом разбивки могут применяться методики компенсации затрат, хронологического возраста.

Достоинством метода разбивки является возможность учета факторов (видимых и скрытых) влияния на износ. К недостаткам относятся большой объем расчетов, неприемлемость метода при отсутствии достоверной информации о ремонте.

Различают устранимый физический износ, издержки на устранение которого экономически целесообразны, т.е. меньше вклада в рыночную стоимость объекта в результате устранения износа, и неустраиваемый физический износ.

Устранимый физический износ обычно относят на счет естественного устаревания и плохой эксплуатации объекта. Позициями устранимого физического износа являются повреждения, определяемые осмотром строительных элементов и конструкций. С рыночной точки зрения потеря стоимости за счет устранимого физического износа имеет место в результате того, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики объекта.

Теоретически величина устранимого физического износа определяется затратами по полному восстановлению поврежденных строительных элементов и конструкций для придания им нормальных (проектных) эксплуатационных свойств.

Что касается величины неустраиваемого физического износа основных долгоживущих элементов связанного с их прочностью и надежностью, то однозначно установить значения этих характеристик по имеющимся материалам, представленным Заказчиком, не представляется возможным. Это связано с тем, что невозможно оценить, насколько снизились физико-технические характеристики конструкций за период эксплуатации, такие как, способность, прочность, устойчивость и надежность конструкций.

Однозначная констатация факта наличия или отсутствия скрытых дефектов в основных несущих конструктивных элементах оцениваемых объектов и связанной с этим возможной величиной потерь стоимости из-за величины неустраиваемого физического износа основных долгоживущих элементов может быть установлена после проведения дополнительной инструментально-лабораторной технической экспертизы этих конструкций. Однако опыт оценки величины неустраиваемого физического износа показывает, что она может находиться в пределах 5-20% от остаточной стоимости остающихся в здании долгоживущих конструктивных элементов (после завершения реконструкции конструктивных элементов). Величину неустраиваемого физического износа затруднительно выделить из интегрального значения физического износа, поэтому, с тем, чтобы не было двойного учета, в Отчете величина неустраиваемого физического износа отдельно не рассчитывалась и учтена уже в величине физического износа, определенного ниже.

Метод эффективного возраста

Степень (в процентах) физического износа определяется методом экономического возраста, по формуле:

$$P_{\text{физ}} = (\text{ФС} / \text{НС}) \times 100\% ,$$

где $P_{\text{физ}}$ — степень физического износа, %;

ФС — фактический срок службы (эффективный возраст), лет;

НС — нормативный срок службы (типичный срок жизни), лет.

Фактический срок службы (эффективный возраст) — это возраст, показываемый состоянием улучшения. Эффективный возраст может быть меньше фактического, если его эксплуатировали на уровне выше среднего. И наоборот, если сооружение не имело соответствующей эксплуатации, его эффективный возраст может быть больше, чем реальный возраст. В данном случае эффективный возраст рассматриваемых улучшений равен хронологическому, так как на момент оценки данные объекты эксплуатируются в нормальном паспортном режиме.

Нормативный срок службы (типичный срок жизни) — это срок, в течение которого объект недвижимости дает вклад в стоимость собственности. Типичный срок экономической жизни для улучшений с источниками информации представлен в таблице далее.

Таблица 13. Информация о наиболее типичных сроках жизни объектов

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Нормативный срок службы, год	Ссылка на источник информации
1	КРУ 35 кВ типа КРУ=СЭЩ-65 с вакуумными выключателями ВВУ-СЭЩ-ЗП-35-20/1000	30	Техническая документация по объекту (см. Приложение 1 к Отчету)
2	Модульное здание КРУ 35 кВ	48	https://mpaneli.ru/byistrovozvodimiyiezdaniya.html
4	КРУ 6 кВ типа КСО-298М с вакуумными выключателями ВВУ-СЭЩ-П5-10-20/1000	30	Техническая документация по объекту (см. Приложение 1 к Отчету)
5	Модульное здание КРУ 6 кВ	48	https://mpaneli.ru/byistrovozvodimiyiezdaniya.html
7	Силовые трансформаторы типа ТМН-4000/35-УХЛ1 мощностью 4 000 кВА, напряжением 35/6кВ	30	Техническая документация по объекту (см. Приложение 1 к Отчету)
8	Фундаменты под трансформаторы	50	http://fundament-service.ru/lentochnyj-fundament/
9	Маслоприемники	35	http://septikland.ru/lotki/zhelezobetonnye-lotki/zhelezobetonnye-vodootvodnye-lotki.html

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ

Функциональное устаревание — уменьшение стоимости объекта из-за его несоответствия рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональное устаревание, как правило, возникает ввиду следующих недостатков объектов капитального строительства:

- отсутствие элементов конструкций или инженерного оборудования, необходимых для типичного пользователя;
- несоответствие характеристик элементов конструкций современным требованиям;
- избыток величины количественной характеристики какого-либо элемента над величиной, предпочитаемой типичным пользователем.

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

Стоит отметить, что объемно-планировочные и конструктивные решения по оцениваемому объекту являются типовыми и соответствуют современным требованиям. Таким образом, учитывая вышеизложенное, по состоянию на дату оценки функциональное устаревание у объектов отсутствует.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВНЕШНЕГО (ЭКОНОМИЧЕСКОГО) УСТАРЕВАНИЯ

Внешнее (экономическое) устаревание определяется как изменение стоимости недвижимости в результате воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту условий. Факторы, приводящие к возникновению внешнего устаревания, достаточно разнообразны, например, изменение положения объекта по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям; изменение макроэкономической ситуации, финансовых и законодательных условий и т.д. Причины внешнего устаревания лежат вне объекта недвижимости и не имеют отношения к его физической конструкции или оснащению.

Как правило, факторы, вызывающие внешнее устаревание, неустранимы на дату оценки (владелец не может улучшить экологическую обстановку или остановить упадок микрорайона, экономический спад на данной территории, которые приводят к падению спроса на данном секторе рынка).

Необходимо отметить что, внешнее устаревание может быть и временным, так как факторы его вызывающие с течением времени могут изменяться в лучшую или худшую сторону.

В данном случае, при изучении оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что экономическое устаревание отсутствует.

10.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Стоимость объектов капитального строительства и движимого имущества рассчитывается путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Таблица 14. Расчет стоимости оцениваемой подстанции с учетом всех дополнительных затрат (на транспортировку, монтаж, пуско-наладку и т.п.)

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Технические характеристики	Год постройки	Количество единиц измерения	Единицы измерения	Источник информации	Код аналога Ко-инвест	КС	Затраты на строительство, руб./ед. изм.	Коэффициент удорожания ⁵	Затраты на строительство, руб.	Коэффициент корректировки стоимости строительства с 01.01.2019 до 01.07.2019 / с 01.01.2018 до 01.07.2019 для Ленинградской области (КО-ИНВЕСТ №108)	Коэффициент корректировки стоимости строительства с 01.07.2019 до даты оценки для Ленинградской области (КО-ИНВЕСТ №108)	Затраты на замещение, руб.
1	КРУ 35 кВ типа КРУ=СЭЩ-65 с вакуумными выключателями ВВУ-СЭЩ-ЗП-35-20/1000	Количество ячеек — 8 шт.	2012	8	шт.	Предварительное коммерческое предложение от представителя ЗАО ГК «Электрощит»-ТМ «Самара» Алексея Аверкова	—	—	2 291 666,7	1,072	19 656 795,6	—	—	19 656 795,6
2	Модульное здание КРУ 35 кВ	Габариты здания — 12,31*4,36*3,5 Материал — сэндвич-панели	2012	53,672	кв.м	https://www.roscont.com/modular-buildings-of-sandwich-panels/modular-building-sandwich-panel-no-01.html	—	—	13 364,6	—	717 298,6	—	—	717 298,6
3	Фундамент под модульное здание КРУ 35 кВ	Объем — 3,24 куб.м Тип — ж/б сваи	2012	3,24	куб.м	СГИ 2019	ruИЗ.05.005.0001	КС-8	32 056,0	—	103 861,4	0,938	1,003	97 762,9
4	КРУ 6 кВ типа КСО-298М с вакуумными выключателями ВВУ-СЭЩ-П5-10-20/1000	Количество ячеек — 10 шт.	2012	10	шт.	Предварительное коммерческое предложение от представителя ЗАО ГК «Электрощит»-ТМ «Самара» Алексея Аверкова	—	—	750 000,0	1,072	8 041 416,4	—	—	8 041 416,4
5	Модульное здание КРУ 6 кВ	Габариты здания — 10,14*3*3,3 Материал — сэндвич-панели	2012	30,42	кв.м	https://www.roscont.com/modular-buildings-of-sandwich-panels	—	—	13 364,6	—	406 550,6	—	—	406 550,6
6	Фундамент под модульное здание КРУ 6 кВ	Объем — 2,25 куб.м Тип — ж/б сваи	2012	2,25	куб.м	СГИ 2019	ruИЗ.05.005.0001	КС-8	32 056,0	—	72 126,0	0,938	1,003	67 890,9

⁵ Согласно данным Федеральной службы государственной статистики.

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Технические характеристики	Год постройки	Количество единиц измерения	Единицы измерения	Источник информации	Код аналога Ко-инвест	КС	Затраты на строительство, руб./ед. изм.	Коэффициент удорожания ⁵	Затраты на строительство, руб.	Коэффициент корректировки стоимости строительства с 01.01.2019 до 01.07.2019 / с 01.01.2018 до 01.07.2019 для Ленинградской области (КО-ИНВЕСТ №108)	Коэффициент корректировки стоимости строительства с 01.07.2019 до даты оценки для Ленинградской области (КО-ИНВЕСТ №108)	Затраты на замещение, руб.
7	Силовые трансформаторы типа ТМН-4000/35-УХЛ1 мощностью 4 000 кВА, напряжением 35/6кВ	Количество — 2 шт.	2012	2	шт.	Предварительное коммерческое предложение от представителя ЗАО ГК «Электрошитл»-ТМ «Самара» Алексея Аверкова	—	—	4 708 000,0	1,072	10 095 730,2	—	—	10 095 730,2
8	Фундаменты под трансформаторы	Количество — 2 шт., Объем 1 фундамента — 4,25 куб.м, Тип — ж/б блоки	2012	4,25	куб.м	СТИ 2019	ГПИЗ.05.005.0001	КС-8	32 056,0		272 476,0	0,938	1,003	256 476,7
9	Маслоприемники	Количество — 2 шт. Представляются собой ж/б лотки, Объем 1 лотка — 39,6 куб.м	2012	39,6	куб.м	МСИТ 2018	ГПМЗ.02.010.0002	КС-9	25 868,4		2 048 777,3	0,998	1,003	2 051 833,6
ИТОГО									7 898 432,2		41 415 032,2			41 391 755,5

Таблица 15. Расчет стоимости оцениваемой подстанции

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Затраты на замещение, руб.	K _{пн}	Затраты на замещение с учетом прибыли инвестора, руб.	Затраты на транспортировку, монтаж, пуско-наладку оборудования	Полная стоимость замещения, руб.	Нормативный срок службы, год	Год постройки	Хронологический возраст	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое (внешнее) устаревание, %	Стоимость без учета НДС, руб.
1	КРУ 35 кВ типа КРУ=СЭЩ-65 с вакуумными выключателями ВВУ-СЭЩ-3П-35-20/1000	19 656 795,6	0,00%	19 656 795,6	45,3%	28 561 324,1	30	2012	7	23,3%	0,0%	0,0%	21 897 015,0
2	Модульное здание КРУ 35 кВ	717 298,6	0,00%	717 298,6	45,3%	1 042 234,8	48	2012	7	14,7%	0,0%	0,0%	888 642,0
3	Фундамент под модульное здание КРУ 35 кВ	97 762,9	3,00%	100 695,8	0,0%	100 695,8	50	2012	7	14,0%	0,0%	0,0%	86 598,0
4	КРУ 6 кВ типа КСО-298М с вакуумными выключателями ВВУ-СЭЩ-П5-10-20/1000	8 041 416,4	0,00%	8 041 416,4	45,3%	11 684 178,0	30	2012	7	23,3%	0,0%	0,0%	8 957 870,0
5	Модульное здание КРУ 6 кВ	406 550,6	0,00%	406 550,6	45,3%	590 718,1	48	2012	7	14,7%	0,0%	0,0%	503 665,0
6	Фундамент под модульное здание КРУ 6 кВ	67 890,9	3,00%	69 927,6	0,0%	69 927,6	50	2012	7	14,0%	0,0%	0,0%	60 138,0
7	Силовые трансформаторы типа ТМН-4000/35-УХЛ1 мощностью 4 000 кВА, напряжением 35/6кВ	10 095 730,2	0,00%	10 095 730,2	45,3%	14 669 096,0	30	2012	7	23,3%	0,0%	0,0%	11 246 307,0
8	Фундаменты под трансформаторы	256 476,7	3,00%	264 171,0	0,0%	264 171,0	50	2012	7	14,0%	0,0%	0,0%	227 187,0
9	Маслоприемники	2 051 833,6	3,00%	2 113 388,6	0,0%	2 113 388,6	35	2012	7	20,0%	0,0%	0,0%	1 690 711,0
ИТОГО		41 391 755,5		41 465 974,4		59 095 734,0							45 558 133,0

*МСиТ — Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018.

СГИ — Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019.

10.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Объектом оценки является незавершенный строительством объект — сооружение электроэнергетики Комплектная двухтрансформаторная подстанция 2КТПК-4000-35/6 площадью 198,9 кв.м со степенью готовности по данным Выписки из ЕГРН 78%.

Стоимость Объекта оценки определялась путем умножения стоимости оцениваемого объекта со 100%-й степенью готовности на степень готовности Объекта оценки (78%), а также прибавления к указанной стоимости рыночной стоимости земельного участка площадью 1 120 кв.м.

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода представлен в таблице.

Таблица 16. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода

№ п/п	Показатель	Значение
1	Рыночная стоимость 2КТПК-4000-35/6 без учета земельного участка, руб. без учета НДС	45 558 133,0
2	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	0,78
3	Рыночная стоимость земельного участка площадью 1 120 (378+742) кв.м, с учетом округления, руб. НДС не облагается	214 000
4	Стоимость Объекта оценки, полученная с применением затратного подхода, руб. без учета НДС	35 749 344,0

Таким образом, стоимость Объекта оценки, полученная с применением затратного подхода, по состоянию на 01.11.2019 без учета НДС и округления составляет:

35 749 344 рубля

(Тридцать пять миллионов семьсот сорок девять тысяч триста сорок четыре) рубля.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п.12 ФСО № 1, *сравнительный подход* — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п.13 ФСО № 1, 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.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
 - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
 - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п.10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

Согласно сделанным ранее выводам, наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является использование по специализированному назначению.

Проведенный анализ (данные, полученные из интервью с риэлторами различных компаний, работающих в сфере коммерческой недвижимости на рынке Ленинградской области, а также информации сайтов www.igr.ru, www.emls.ru, www.avito.ru, www.gosrealty.ru, www.bn.ru и др.) показал, что рынок недвижимости подобного назначения в рассматриваемом регионе не развит. Оценщиком не было найдено какой-либо информации о выставленных объектах подобного назначения, а также о совершенных в отношении подобных объектов сделок.

Также следует отметить, что Объект оценки является объектом незавершенного строительства. Предложения о продаже подобных объектов в открытых источниках отсутствуют.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета сравнительный подход для расчета рыночной стоимости Объекта оценки не применялся.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 15 ФСО № 1, *доходный подход* — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Объект оценки представляет собой имущество специализированного назначения. Рынок продажи объектов специализированного назначения, относящихся к данной отрасли, в настоящий момент в рассматриваемом регионе и в Российской Федерации не развит, поэтому стоимость оцениваемых активов в рамках доходного подхода следует определять исходя из потенциальной доходности производства, которое возможно реализовать на имеющихся мощностях. Однако рассмотрение имущества в рамках бизнеса и выделение доли, приходящейся на оцениваемый объект, в настоящем случае приведет к большому количеству допущений и отрицательно скажется на достоверности итогового результата.

Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете рыночная стоимость Объекта оценки определялась в рамках одного подхода к оценке, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости Объекта оценки принимается результат, определенный в рамках использованного подхода.

Согласно п. 14 ФСО № 3, допускается округление итоговой величины стоимости Объекта оценки по математическим правилам округления.

13.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 01.11.2019 составляет:

— без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

35 749 000 (Тридцать пять миллионов семьсот сорок девять тысяч) рублей,

— с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%)⁶—

42 856 000 (Сорок два миллиона восемьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей.

13.2. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

С учетом имеющегося опыта проведения оценки, особенностей сегмента рынка Объекта оценки и характеристик расчетной модели в настоящем Отчете, Оценщик полагает, что стоимость Объекта оценки может находиться в интервале ± 10 % от полученного итогового результата оценки.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки без учета налога на добавленную стоимость по состоянию на дату оценки, согласно мнению Оценщика, может находиться в следующем интервале:

32 174 100 – 39 323 900 рублей

(Тридцать два миллиона сто семьдесят четыре тысячи сто —
Тридцать девять миллионов триста двадцать три тысячи девятьсот) рублей.

⁶ согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2, пп.6), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом обложения по налогу на добавленную стоимость

14. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

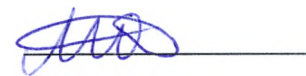
Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что рыночная стоимость незавершенного строительством объекта — сооружения электроэнергетики Комплектная двухтрансформаторная подстанция 2КТПК-4000-35/6 площадью 198,9 кв.м по состоянию на 01.11.2019 составляет:
 - без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —
35 749 000 (Тридцать пять миллионов семьсот сорок девять тысяч) рублей,
 - с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%)⁷—
42 856 000 (Сорок два миллиона восемьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей.

Оценщик:
Антропова
Ася Юрьевна



Специалист:
Матвеева
Ольга Дмитриевна



⁷ согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2, пп.6), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом обложения по налогу на добавленную стоимость

15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

15.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

15.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
2. Грибовский С. В., Сивец С. А., Левыкина И. А. Математические методы оценки стоимости имущества. — М.: Маросейка, 2014.
3. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
4. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.
5. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И.Петров; под ред. М. А. Федотовой. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: КНОРУС, 2010.
6. Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
7. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. — СПб.: МКС, 2000.

15.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018.
2. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019.
3. Справочник оценщика недвижимости — 2018, «Земельные участки» Корректирующие и территориальные коэффициенты. Под ред. Лейфера Л.А.
4. Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ
И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Унифицированная форма № КС-2
Утверждена постановлением Государственного Ресурса
от 11 ноября 1999 г. № 100

Исполнитель: Администрация муниципального образования "Город Пашаев"
Почтовый адрес: 351400, Ростовская область, Пашаевский район, Пашаев, ул. Кочетова, д. 24
ИНН: 60-01-0000000
ОГРН: 1026000000000

Заказчик: ООО "Строй-Идеал", 190393, Санкт-Петербург, Новосельская наб., д. 1, лит. Ж, пом. III
ИНН: 78-07-0000000
ОГРН: 1027800000000

Объект: Строительство объектов инженерной инфраструктуры для комплексного объекта "Городской комплекс"

Муниципальный контракт № 014/03/03/21 от 23.09.2012 г.

№ 1

№ п/п	Наименование работ и затрат	Код	С начала периода	С начала отчетного периода	В том числе на отчетный период
1	2	3	4	5	6
1	Внедрение работ и затрат, в соответствии с стоимостью работ		70 442 295,56	70 442 295,56	57 481 802,26
Итого:			70 442 295,56	70 442 295,56	57 481 802,26
Сумма НДС:			12 715 613,22	12 715 613,22	10 342 753,13
Итого в сумме НДС:			83 157 908,78	83 157 908,78	67 824 555,39

Унифицированная форма № КС-1
Утверждена постановлением Государственного Ресурса
от 11 ноября 1999 г. № 100

Исполнитель: Администрация муниципального образования "Город Пашаев"
Почтовый адрес: 351400, Ростовская область, Пашаевский район, Пашаев, ул. Кочетова, д. 24
ИНН: 60-01-0000000
ОГРН: 1026000000000

Заказчик: ООО "Строй-Идеал", 190393, Санкт-Петербург, Новосельская наб., д. 1, лит. Ж, пом. III
ИНН: 78-07-0000000
ОГРН: 1027800000000

Объект: Строительство объектов инженерной инфраструктуры для комплексного объекта "Городской комплекс"

Муниципальный контракт № 014/03/03/21 от 23.09.2012 г.

№ 1

№ п/п	Наименование работ и затрат	Код	С начала периода	С начала отчетного периода	В том числе на отчетный период
1	2	3	4	5	6
1	Внедрение работ и затрат, в соответствии с стоимостью работ		70 442 295,56	70 442 295,56	57 481 802,26
Итого:			70 442 295,56	70 442 295,56	57 481 802,26
Сумма НДС:			12 715 613,22	12 715 613,22	10 342 753,13
Итого в сумме НДС:			83 157 908,78	83 157 908,78	67 824 555,39

Унифицированная форма № КС-2
Утверждена постановлением Государственного Ресурса
от 11 ноября 1999 г. № 100

Исполнитель: Администрация муниципального образования "Город Пашаев"
Почтовый адрес: 351400, Ростовская область, Пашаевский район, Пашаев, ул. Кочетова, д. 24
ИНН: 60-01-0000000
ОГРН: 1026000000000

Заказчик: ООО "Строй-Идеал", 190393, Санкт-Петербург, Новосельская наб., д. 1, лит. Ж, пом. III
ИНН: 78-07-0000000
ОГРН: 1027800000000

Объект: Строительство объектов инженерной инфраструктуры для комплексного объекта "Городской комплекс"

Муниципальный контракт № 014/03/03/21 от 23.09.2012 г.

№ 1

№ п/п	Наименование работ и затрат	Код	С начала периода	С начала отчетного периода	В том числе на отчетный период
1	2	3	4	5	6
1	Внедрение работ и затрат, в соответствии с стоимостью работ		70 442 295,56	70 442 295,56	57 481 802,26
Итого:			70 442 295,56	70 442 295,56	57 481 802,26
Сумма НДС:			12 715 613,22	12 715 613,22	10 342 753,13
Итого в сумме НДС:			83 157 908,78	83 157 908,78	67 824 555,39

Унифицированная форма № КС-1
Утверждена постановлением Государственного Ресурса
от 11 ноября 1999 г. № 100

Исполнитель: Администрация муниципального образования "Город Пашаев"
Почтовый адрес: 351400, Ростовская область, Пашаевский район, Пашаев, ул. Кочетова, д. 24
ИНН: 60-01-0000000
ОГРН: 1026000000000

Заказчик: ООО "Строй-Идеал", 190393, Санкт-Петербург, Новосельская наб., д. 1, лит. Ж, пом. III
ИНН: 78-07-0000000
ОГРН: 1027800000000

Объект: Строительство объектов инженерной инфраструктуры для комплексного объекта "Городской комплекс"

Муниципальный контракт № 014/03/03/21 от 23.09.2012 г.

№ 1

№ п/п	Наименование работ и затрат	Код	С начала периода	С начала отчетного периода	В том числе на отчетный период
1	2	3	4	5	6
1	Внедрение работ и затрат, в соответствии с стоимостью работ		70 442 295,56	70 442 295,56	57 481 802,26
Итого:			70 442 295,56	70 442 295,56	57 481 802,26
Сумма НДС:			12 715 613,22	12 715 613,22	10 342 753,13
Итого в сумме НДС:			83 157 908,78	83 157 908,78	67 824 555,39

Имя: **Михаил Александрович**
 Номер: **01252622**
 Коэффициент готовности: **0,93**
 ИЭС: **7 811 145 04**
 Номер: **31 019 336,00**
 С.В.А.С.Ф.Р.
 П.Н.У.Р.Ф.

4996452700127
 3558985470035
 4326244000118

ИЭС "Теплическое хозяйство"
 СТРАТЕГИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС
 ШТАБ-КАМЕР
 2014 г.

Подпись: *М.В. Швец*
 Подпись: *В.В. Бураков*

Подпись: *В.В. Бураков*
 Подпись: *В.В. Бураков*

Подпись: *В.В. Бураков*
 Подпись: *В.В. Бураков*

19	ФЕР/14/01/01/01	Планирование технологических комплексов в цехе по производству ФЕР/021	4,7	88,3	9,3	1,26	266	44	3,31	34,96
09			100,02	26,23	0,1			0	0,01	0,05
20	ФЕР/14/01/04/2	Описание технологических комплексов в цехе по производству ФЕР/021	2,35	322,25	6,22	166	96	17	13,1	163,7
09			100,42	31,78	0,7			0	0,01	0,03
21	ФЕР/14/01/04/2	Описание технологических комплексов в цехе по производству ФЕР/021	1,95	110,25	6,22	2,15	4	12	2,47	0,77
09			100,42	28,22	0,7			0	0,01	0,03
29	ФЕР/14/01/04/0	Планирование технологических комплексов в цехе по производству ФЕР/021	0,111	213,2	21,33	3	0	3	0	0
09			100,22	0	0,13			1	0,3	0,02
36	ФЕР/14/01/01/0	Установка оборудования в цехе по производству ФЕР/021	0,041	80,06	21,92	1,11	7,86	1,34	122,7	
09			100,41	13,21	7,814		58	25,97	65,31	
45	01/01	Помещение для хранения материалов	0,00004	59,99		100				

«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ»
 Региональное отделение
 Общества с ограниченной ответственностью
 «Центр судебных и негосударственных экспертиз «ИНДЕКС»
 («ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» РО (ОО) «Экспертный центр «ИНДЕКС»)
 193230, г. Санкт-Петербург, пер. Челюскин, д. 17, лит. А, офис 404.
 E-mail: indexk.spb@mail.ru. Сайт в сети интернет: www.expertindex.ru
 ИНН: 7701106650 КПП: 781145011

Свидетельство об аккредитации Федеральной службы по аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий от 24 июля 2014 г. № РОСС КИ.0001.610495.

УТВЕРЖДАЮ
 Директор
А.И. Матюшковский
 2016 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
 № 7 8 - 2 - 1 - 2 - 0 2 3 8 - 1 6

Объект экспертизы
 Объекты инфраструктуры для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат», расположенный по адресу: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Пикалевское городское поселение, г. Пикалево, жилая зона «Станция Пикалево».

Предмет экспертизы
 Правильность государственной экспертизы проектно-монтажных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат» г. Пикалево.

Санкт-Петербург
 2016 г.

«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индекс»
 Экспертное заключение по результатам государственной экспертизы проектно-монтажных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат» г. Пикалево.

31	ФЕР/14/01/01/0	Установка оборудования в цехе по производству ФЕР/021	0,91	118,02	15,93	1,05	143	66	2,2	16,29
09			100,42	201,45	0			0	0	0
33	ФЕР/14/01/01/0	Установка оборудования в цехе по производству ФЕР/021	1	97,87	23,06	97,78	36,05	22,00	2,70	3,70
09			100,22	1,92	1,92			1,07	13,3	135,48
34	ФЕР/14/01/01/0	Установка оборудования в цехе по производству ФЕР/021	1	41,88	3,05	41,88	3,05			
09			100,42	3,05	3,05			65	2,39	4,78
35	ФЕР/14/01/01/0	Установка оборудования в цехе по производству ФЕР/021	2	931,9	477,64	1,86	794	955	41,2	82,4
09			100,42	3,05	3,05					
36	ФЕР/14/01/01/0	Установка оборудования в цехе по производству ФЕР/021	2	3,42	8,00	3,42	8,00			
09			100,42	8,00	8,00			17	3	0,81
41	ФЕР/14/01/01/0	Установка оборудования в цехе по производству ФЕР/021	1	11,35	2,42	11,35	2,42			
09			100,42	0,14	0,14			0	0,01	0,02
42	ФЕР/14/01/01/0	Установка оборудования в цехе по производству ФЕР/021	2	12,48		12,48				

5. Провода импортного и отеч. происхождения, 35 кВ:

6. Параллельный монтаж, 3000 кВт:

7. Категория исполнения: стандартная II

8. Исполнение: объемно-монтажное со скруток сборных шин ОРУ 35 кВ ГТД по умолчанию ВЛ 35 кВ до момента открытия дуги энергопринимающей подстанции ЗЕТ/ПВ-400кВ/35 кВ на территории "Тришневское колхозкап"

2 ВЛ 35 кВ

2.1. Исполнительный объект 2-й категории надежности электроснабжения:

Исхода из проектной и исполнительной документации 3000 кВт (3x40 кВт) в 35 кВ, исполнение параллельно скруток 35 кВ, взаимное расстояние проводов ВЛ 35 кВ в соответствии с требованиями ВЛ 35 кВ и взаимное расстояние проводов ЛСЭ ПУЭ (П.19, П.19.1, П.2.17, табл. 2.5-5). Протяженность шин ВЛ 35 кВ (по плану) 11 КМ.

2.2. Изоляционная ВЛ 35 кВ соответствует соответствующим стандартным требованиям нормы и проектной Российской Федерации и является частью главы 2 ПУЭ/П.4.1.7.

2.3. Исполнительные ВЛ 35кВ выполняются:

- линия скрутки 3-40Т/1/64 на железобетонные промежуточные опоры типа ППЭС-2,1Г и ППЭС-4,1Г:

- линия скрутки 30Т/8м/1.8 на железобетонные промежуточные опоры типа 35С-2Г и 35С-2Г/3

3. Провода и проволочный трос:

3.1. На делениях ВЛ 35 кВ приняты стандартные пределы нормы ЛСЭ. Минимальное допустимое сечение проводов по межвитковой прочности согласно таблице 2.5.5 в 2.5.17 ПУЭ - 120/19 мм².

3.2. В качестве проволочного троса приняты стандартный кабель ПР-9-1 и «минимальной проволокой» не распущивающийся, сечением 35 мм².

3.3. Согласно ПУЭ п.2.5.8 типовые провода ЛСЭ П.19/19 щитов и провода стандартной формы 120 мм диаметра из стальной проволоки выполнены типа ПП-1-6/1-400/20: тросе стандартной конструкции типовой типа ПП-40/5х15-009/10.

3.4. На ВЛ 35 кВ принято первоначальное провисание проводов по существующим условиям. Исполнение скруток тросов с опорой № 6 по опоры № 7 выполняется жесткой скруткой для предотвращения смещения проводов, для выполнения провисания тросов и гибкости проводов. На скрутке тросов: скрутка тросов по 2 участках, допустимые параметры (в скрутке тросов) с расстоянием 2 м выполняется на скрутке тросов скрутка без разрыва.

3.5. Расстояния между проводами, а также между проводами и тросом между по отношению, соответствуют требованиям (таблица) проекта. Для устройств ВЛ 35 кВ Расстояния между «ВЛ 35 кВ» ППЭС-2,1Г/ПЭС-4,1Г» Выполняются в соответствии с таблицей:

«ВЛ 35 кВ» ППЭС-2,1Г/ПЭС-4,1Г» Выполняются в соответствии с таблицей:

«ВЛ 35 кВ» ППЭС-2,1Г/ПЭС-4,1Г» Выполняются в соответствии с таблицей:

«ВЛ 35 кВ» ППЭС-2,1Г/ПЭС-4,1Г» Выполняются в соответствии с таблицей:

8

базисными провитами приходящих сетей по условию надежности проводов и проекте не менее 3 м согласно ПУЭ п. 2.5.95.

4. Изоляторы и арматура

4.1. Для опор и вентилей воздуха приняты на низковольтных и воздушных линиях: фарфоровые ВЛ 35 кВ при температуре окружающей среды по ПУЭ П.12.5.71 и 2.5.72.

4.2. Фарфоровые изоляторы в скрутке тросов не применяются типовый при выполнении на тросе (взаимное или трехпроводное) для изоляторов и скруток тросов (для фарфоровых), установка изоляторов (взаимное или скруток тросов) на ВЛ 35 кВ приняты по соответствующим и указанным в конструктивных условиях по условиям эксплуатации типа ПП-70Г и линейной арматуры (тип-серия 12276/ПА1 + 2).

4.3. Поддерживающие, одиночные изоляторы должны соответствовать на проекционные железобетонные опоры типа ППЭС-2,1Г ППЭС-4,1Г.

4.4. Подвесные поджимные изоляторы должны соответствовать на железобетонных железобетонных опоры типа 35С-2Г и 35С-2Г/3

4.5. Для удержания анкерного троса, опор на тросе опоры, фарф. для взаимного поджимывающего контакта для фарфоровых изоляторов (тип-серия 30Т/8, 12).

4.6. Конусную изоляцию в подвеске осуществляется по ПУЭ/П.4.1.9.

4.7. Крепление проводов к подвесным изоляторам производится при помощи тросов поджимывающих или натяжных - маячков.

5. Опоры и фундаменты

5.1. Протяженные в проекте железобетонные опоры ВЛ 35 кВ делаются на два ряда:

- прокатные железобетонные опоры типа ППЭС-2,1Г и ППЭС-4,1Г (тип-серия 3-40Т/1-64/10 и 3-40Т/1-64/10 соответственно);

- железобетонные опоры

Скротки опор являются ступенчатые железобетонные типа СРЭ2-1/1 и СРЭ2-1/2, 22,6 м, армированы ребристыми стержнями арматуры.

5.3. Заглубление стоек выполняются в скрутке и в скрутке колодезь. Для стоек, длина стоек 650 мм, диаметр колодезь примет 75х800 мм. Нижний конец стоек железобетонные опоры стандартной группы АР-6, который устанавливается в грунт. Стяжки фундаментов опор: Фунд. стерж. АР-6 пропускать в скрутку тросов при помощи оловяной ПР-5.

5.4. Все фундаменты, группы и процессы выполняются группой объектов (при отсутствии оснований) с помощью траншеи погребной глубиной вырытой скрутке в СДПВ 1,20/1,1х5,8

«ВЛ 35 кВ» ППЭС-2,1Г/ПЭС-4,1Г» Выполняются в соответствии с таблицей:

«ВЛ 35 кВ» ППЭС-2,1Г/ПЭС-4,1Г» Выполняются в соответствии с таблицей:

«ВЛ 35 кВ» ППЭС-2,1Г/ПЭС-4,1Г» Выполняются в соответствии с таблицей:

9

5.5. На ж б опорах обеспечена возможность подъема на инвентарный траверс с телескопической вышкой, на инвентарных лестницах или с помощью специальных инвентарных подъемных устройств. Для подъема на опоре выше вышек траверсы предусмотрены лестницы без ограждений.

5.6. Металлические опоры: анкерно-угловые и коныевые. Материал конструктивной опор - стальной стержень ВСт3.

5.7. Металлические опоры выполняются со стержнями квадратного сечения. Нижние секции свободнотоповых опор предусмотрены с вертикальными поясами, нижние секции с наклонными поясами. Анкерно-угловые опоры ВЛ-35 кВ состоят полностью из болтовых связей.

5.8. Все конструкции металлических опор допускают подъем до верха ствела под нахлестком. На металлических опорах устанавливаются стел-болты для облегчения подъема на опоры.

5.9. Траверсы анкерно-угловых опор предусмотрены с параллельными поясами и с фасонами для повески одно-двухцепных гирлянд. Отклонение гирлянд - подвешены на крайних крепящих траверсах. Подвеска тросов осуществляется на просечках.

5.10. Для анкерно-угловых стальных опор применены ж б сборные фундаменты (тип: серия 3.407-115 П.20), устанавливаемые котлованами. Основным конструктивным элементом фундаментов опор - подвешивания с железобетонными столбами.

6. Комплектная трансформаторная подстанция 35/6,0 кВ

6.1. У территории «Тепличной комбината» запроектирована комплектная дуэльтрансформаторная подстанция 2КТПК-4000-35/6, состоящая из двух основных трансформаторов мощностью по 4000 кВА открытой установки, блоков (РУВН 35 кВ, РУНН 6 кВ и других элементов, поставляемых в собранном или полностью подготовленном на заводе-изготовителе к сборке виде).

ПС - комплектная блочно-модульная подстанция предназначена для приема, преобразования и распределения электроэнергии трехфазного переменного тока частотой 50 Гц

Технические характеристики ПС: разрешенная мощность объекта S=33-40 кВА; номинальное напряжение ВН/НН, кВ 35/6,0

6.2. Блок 35 кВ - комплектное распределительное 35 кВ полной заводской готовности.

6.3. РУ 35 кВ контейнерного исполнения в заводской оболочке, с корпусом обслуживания укомплектовано камерами КСО-298М ЗАО ГК "Электрон" г. Самара.

7. Силовые трансформаторы

Силовые трансформаторы, применяемые в ПС, мощностью 4000 кВА, имеют объем масла 1160 кг, устанавливаются открыто на фундаментах с маслопритоками.

7.1. Для предотвращения разливания масла и распространения пожара при повреждении маслонаполненных силовых трансформаторов в количестве масла более 1 т в единицу выведены маслоприемники, с соблюдением следующих требований:

1) габариты маслоприемника должны выступать за габариты трансформатора не менее, чем 1 м при масле ЧТ. Объем маслоприемника без отвода масла рассчитывается по формуле 100% объема масла, залитого в трансформатор и 80% воды от объема пожарозащитного из расчета орошения площади маслоприемника и боковых поверхностей трансформатора с интенсивностью 0,2 л/сек/м² в течение 30 мин;

2) устройство маслоприемников исключает переток масла (НО/ВН) из одного маслоприемника в другой, расстояние между по боковым и др. подвешиваемым сооружениям, распространение пожара;

3) маслоприемники под трансформатор (реакторы) с объемом масла до 20 т без отвода масла выполняются модульной конструкцией и закрываются металлической решеткой, поверх которой насыпан слой не менее 0,25 м непористого щебня другой породы с высотой от 30 до 70 см;

7.2. Удаление масла и воды из маслоприемника без отвода масла должно быть предусмотрено передвигаемыми экранами.

8. Блочно-модульное распределительное 6 кВ полной заводской готовности

8.1. РУНН 6 кВ контейнерного исполнения в металлической оболочке, с корпусом обслуживания укомплектовано камерами КСО-298М ЗАО ГК "Электрон" г. Самара.

8.2. Ввод контрольных кабелей в КРУ 6 кВ выполнен в защитном коробе через отверстие в наружной стене модульного здания, находящегося на уровне внутренних кабелей делов.

9. Модуль здания. Земельные.

9.1. Для защиты от атмосферных перепадающей ПС применены вертикальные разрядники, установленные на портале (на воздушном вводе 35 кВ).

9.2. Согласно ПУЭ п. 4.2.134-4.2.153 ПС защищены от прямых ударов молнии отдельно стоящими стержневыми молниеотводами.

9.3. Расстояние в земле между точкой заземления молниеотвода и база трансформатора не менее 3 м.

9.4. Заземления молниоводов на металлических опорах в ПС присоединены к заземляющему устройству подстанции. Место присоединения заземления молниовода на расстояние не менее 15 м от места присоединения к нему трансформатора.

Анализ представленной Заказчиком документации, а также натурное обследование помещений показывает следующее:

1. Мероприятия, предусмотренные проектом «Строительство подводящих инженерных сетей к земельному участку для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат» в составе действующей пасажной программы «Индустриальное обеспечение комплексного инвестиционного развития и диверсификация экономики города Симферополя» Раздел 2. Проект пасажного отдела. Система электроснабжения двухэтажная ВЛ-35 кВ. Шифр 66-0811007-ПКО.ЭС. Том 2.1», Раздел 3. Теплоэнергетические и конструктивные решения линейного объекта. Система электроснабжения двухэтажная ВЛ-35 кВ. Шифр 66-0811007-ТКО.ЭС. Том 3.1»:

- выполнены не в полном объеме;
- часть выполняемых работ не соответствует проектным решениям.

«ИНДВЭС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индес»
 "Заключение выдано по результатам государственной экспертизы строительства молниоводных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат» г. Симферополь»

10

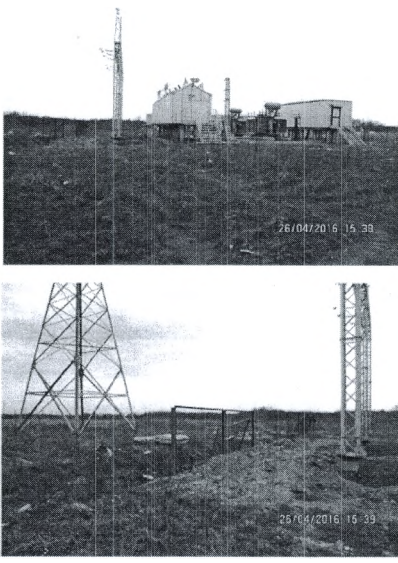
1) часть выполненных работ не отвечает требованиям СПНП 3.03.01-07 «Безопасность и ограждение строительства».

2. Пуско-наладочные работы не проведены.

3. Общестроительные работы на территории трансформаторной подстанции 35/6 кВ не выполнены.

4. Не выполнена планировка участка, не установлены секции ограждений

5. Фундамент блочного модуля КРУ 35 выполнен под банк большого размера и выступает за пределы модуля.



«ИНДВЭС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индес»
 "Заключение выдано по результатам государственной экспертизы строительства молниоводных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат» г. Симферополь»

12

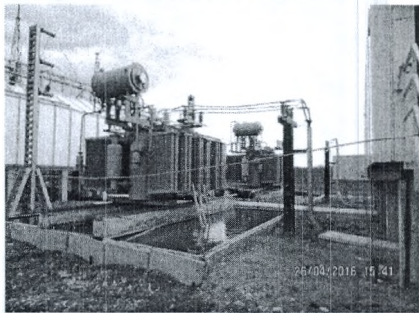
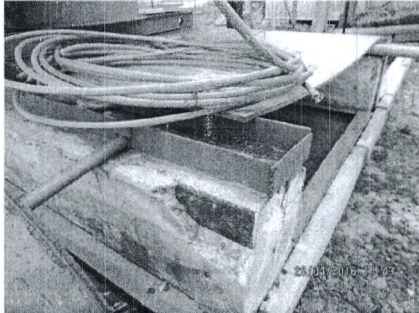
«ИНДВЭС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индес»
 "Заключение выдано по результатам государственной экспертизы строительства молниоводных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат» г. Симферополь»

11

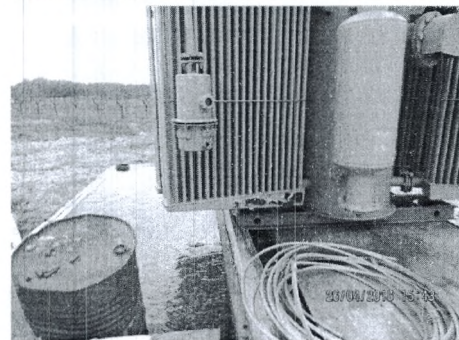
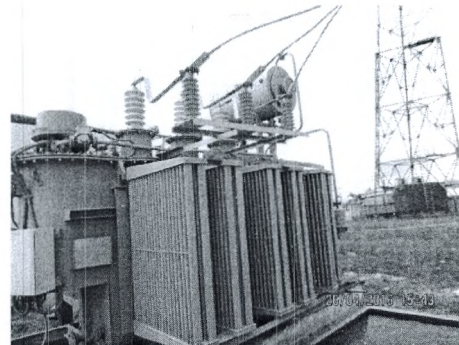
«ИНДВЭС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индес»
 "Заключение выдано по результатам государственной экспертизы строительства молниоводных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат» г. Симферополь»

13

б. Маслоремнишки открытые трансформаторы требуют ремонта, а именно: Выполнить антикоррозийную защиту закладных деталей, восстановить защитный слой и выполнить выравнивание стенок маслоемника из стали.

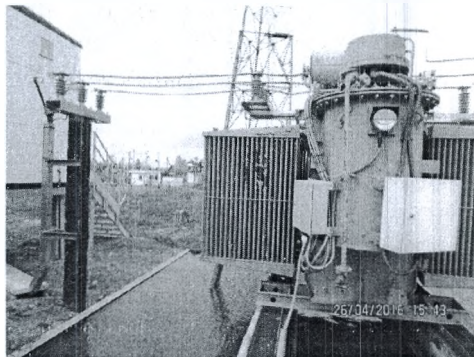


«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индикс»
 *Испытание выполнено по результатам государственной экспертизы строительства вспомогательных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат» г. Павлово

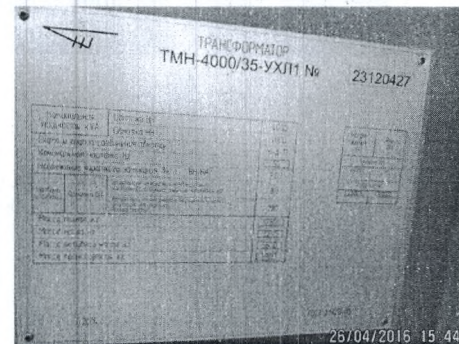
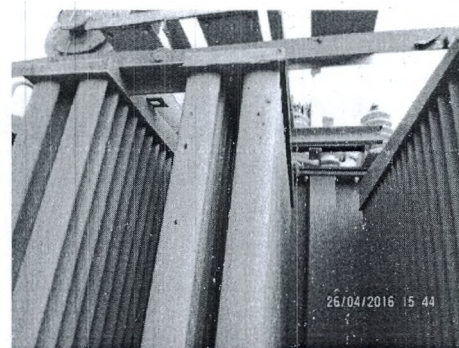


«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индикс»
 *Испытание выполнено по результатам государственной экспертизы строительства вспомогательных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат» г. Павлово

г. На открыто стоящих трансформаторах наблюдается следы коррозии. Необходимо выполнить обработку коррозийных мест с последующей окраской. Трансформаторы 2014 года, прошедшие не указаны



«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индикс»
 *Испытание выполнено по результатам государственной экспертизы строительства вспомогательных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат» г. Павлово



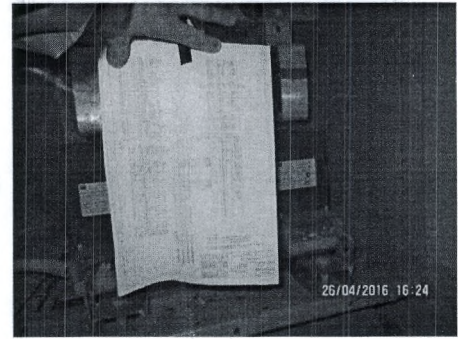
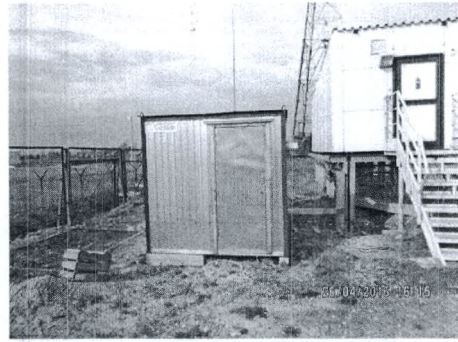
«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индикс»
 *Испытание выполнено по результатам государственной экспертизы строительства вспомогательных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат» г. Павлово

8. Комплектная подстанция блокно-модульного исполнения выполнена ЗАО «Электрицит ТМ Самара». В проекте указаны производитель (ОАО «ИЭМ»), г. Санкт-Петербург.



«ИИДЭС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индэкс»
 «Историче...» по результатам... экспертизы строительных-монтажных работ объектов...

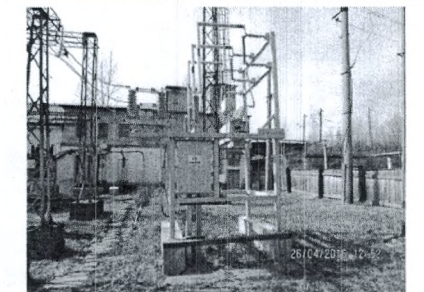
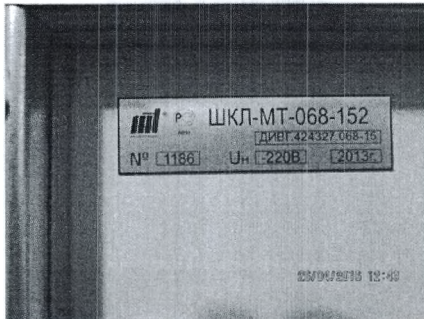
18



«ИИДЭС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индэкс»
 «Историче...» по результатам... экспертизы строительных-монтажных работ объектов...

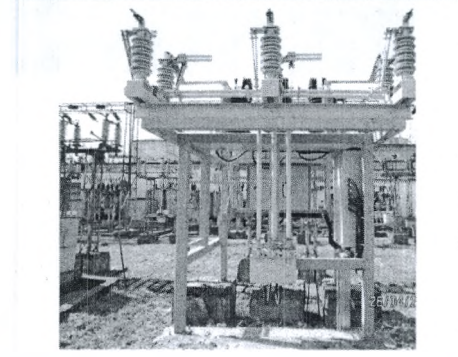
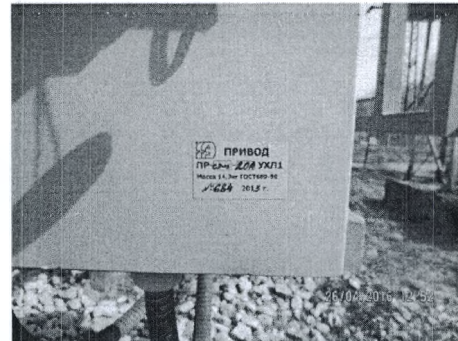
19

9. Испытанием выявлено нарушение: ОРУ-35 кВ РТП. (проектировщик: рудника) все лампы управления штепсельного напряжения 110 В. Символическое обозначение ОРУ «Строй Индекс» на проектной документации имеет штырь управления напряжением, 230 В не может быть подключено к устройству. Необходимо доработать проект по схеме штепсельного управления.



«ИИДЭС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индэкс»
 «Историче...» по результатам... экспертизы строительных-монтажных работ объектов...

20



«ИИДЭС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индэкс»
 «Историче...» по результатам... экспертизы строительных-монтажных работ объектов...

21

№ п/п	Наименование от 1:107.2 012.1.	Ш-1	ед.изм.	количество	цена
	Иллюзия проекций В.1.35.18 сепарация		1 км	0,2	0,2
	до 170 м4 без пересечений с препятствиями до 1 км				
	Контрастная окраска дорожных знаков		г	2,50100	2,50100
	Стеллажи информационные для стеллажей информационные в пунктах и аварийных пунктах		г	0,03300	0,03300
	Иллюзия проекций В.1.35.18 сепарация		км	553,00	553,00
	Улицы озелененные 3/1 (12-кл. группа) 3/1		км	90,00	90,00
	Земельные участки		гект	0,14	0,14
	Земельные участки (ИЭИ) коммунальные для размещения инвесторского владения в границах 6-4-20 м2		гект	4,020	4,020
	Земельный участок 2/1		гект	2,200	2,200
	Улицы с покрытием асфальтобетонное		км	90,00	90,00
	ЛЭЭ 0122 - автомобильный		км	18,00	18,00
	Сети		км	2,000	2,000
	Бурение скважины на тушение бурением		шт	7,00	7,00
	Улицы с покрытием асфальтобетонное		км	3,000	3,000
	Улицы с покрытием асфальтобетонное		км	0,03300	0,03300
	Улицы с покрытием асфальтобетонное		км	3,100	3,100
	Улицы с покрытием асфальтобетонное		км	5,100	5,100

«ИПРЕС-ПЕТЕРБУРГ» - проекционная организация (ООО) - проектный департамент «Импекс»
 «Импекс» на основе полученных результатов расчетов, проведенных в соответствии с требованиями Технического задания, подготовил проектную документацию для реализации инвестиционного проекта «Строительство объектов в г. Пушкино»

№ п/п	Наименование от 1:107.2 012.1.	Ш-1	ед.изм.	количество	цена
	Иллюзия проекций В.1.35.18 сепарация		1 км	0,2	0,2
	до 170 м4 без пересечений с препятствиями до 1 км				
	Контрастная окраска дорожных знаков		г	2,50100	2,50100
	Стеллажи информационные для стеллажей информационные в пунктах и аварийных пунктах		г	0,03300	0,03300
	Иллюзия проекций В.1.35.18 сепарация		км	553,00	553,00
	Улицы озелененные 3/1 (12-кл. группа) 3/1		км	90,00	90,00
	Земельные участки		гект	0,14	0,14
	Земельные участки (ИЭИ) коммунальные для размещения инвесторского владения в границах 6-4-20 м2		гект	4,020	4,020
	Земельный участок 2/1		гект	2,200	2,200
	Улицы с покрытием асфальтобетонное		км	90,00	90,00
	ЛЭЭ 0122 - автомобильный		км	18,00	18,00
	Сети		км	2,000	2,000
	Бурение скважины на тушение бурением		шт	7,00	7,00
	Улицы с покрытием асфальтобетонное		км	3,000	3,000
	Улицы с покрытием асфальтобетонное		км	0,03300	0,03300
	Улицы с покрытием асфальтобетонное		км	3,100	3,100
	Улицы с покрытием асфальтобетонное		км	5,100	5,100

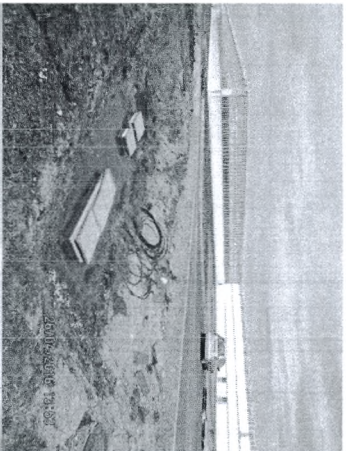
«ИПРЕС-ПЕТЕРБУРГ» - проекционная организация (ООО) - проектный департамент «Импекс»
 «Импекс» на основе полученных результатов расчетов, проведенных в соответствии с требованиями Технического задания, подготовил проектную документацию для реализации инвестиционного проекта «Строительство объектов в г. Пушкино»

Установка стальных стальных стальных болтов и гаек в количестве	1 т	0,01880	0,01880	
Болты метрические для соединений Ø50 мм	т	0,01880	0,01880	
Болты метрические для соединений Ø50 мм	т	3,00	3,00	
Гайки метрические для соединений Ø50 мм	т	3,00	3,00	
Шайбы метрические для соединений Ø50 мм	т	3,00	3,00	
Установка стальных стальных стальных болтов и гаек в количестве	1 т	0,01880	0,01880	
Болты метрические для соединений Ø50 мм	т	3,00	3,00	
Гайки метрические для соединений Ø50 мм	т	3,00	3,00	
Шайбы метрические для соединений Ø50 мм	т	3,00	3,00	
Установка стальных стальных стальных болтов и гаек в количестве	1 т	0,01880	0,01880	
Болты метрические для соединений Ø50 мм	т	3,00	3,00	
Гайки метрические для соединений Ø50 мм	т	3,00	3,00	
Шайбы метрические для соединений Ø50 мм	т	3,00	3,00	
Установка стальных стальных стальных болтов и гаек в количестве	1 т	0,01880	0,01880	
Болты метрические для соединений Ø50 мм	т	3,00	3,00	
Гайки метрические для соединений Ø50 мм	т	3,00	3,00	
Шайбы метрические для соединений Ø50 мм	т	3,00	3,00	
Установка стальных стальных стальных болтов и гаек в количестве	1 т	0,01880	0,01880	
Болты метрические для соединений Ø50 мм	т	3,00	3,00	
Гайки метрические для соединений Ø50 мм	т	3,00	3,00	
Шайбы метрические для соединений Ø50 мм	т	3,00	3,00	
Установка стальных стальных стальных болтов и гаек в количестве	1 т	0,01880	0,01880	
Болты метрические для соединений Ø50 мм	т	3,00	3,00	
Гайки метрические для соединений Ø50 мм	т	3,00	3,00	
Шайбы метрические для соединений Ø50 мм	т	3,00	3,00	

«ИИИЭС-ПЕТРОБУТ» - Региональное предприятие ООО «Уральский спирт-Милекс»
 для проведения работ по монтажу оборудования в соответствии с проектом «Объект «Бизнес-центр» в г. Пермь»

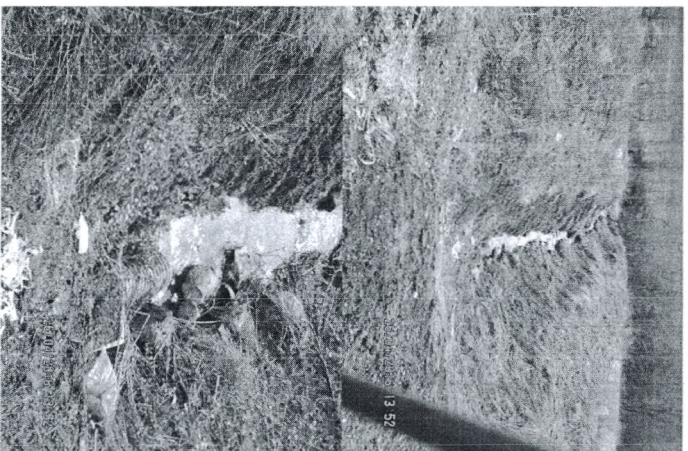
	диаметром 12 мм (в 15 стальной проволоке)	т	10,640	0,640	
№09	Наименование				
04.01.2	Установка стальных стальных стальных болтов и гаек в количестве	т	2,00	2,00	К1,1 по проекту
04.01.3	Болты метрические для соединений Ø30 мм	т	2,00	2,00	К1,1 по проекту
04.01.3	Гайки метрические для соединений Ø30 мм	т	2,00	2,00	К1,1 по проекту
04.01.3	Шайбы метрические для соединений Ø30 мм	т	2,00	2,00	К1,1 по проекту
04.01.3	Установка стальных стальных стальных болтов и гаек в количестве	т	2,00	2,00	К1,1 по проекту
04.01.3	Болты метрические для соединений Ø30 мм	т	2,00	2,00	К1,1 по проекту
04.01.3	Гайки метрические для соединений Ø30 мм	т	2,00	2,00	К1,1 по проекту
04.01.3	Шайбы метрические для соединений Ø30 мм	т	2,00	2,00	К1,1 по проекту
04.01.3	Установка стальных стальных стальных болтов и гаек в количестве	т	2,00	2,00	К1,1 по проекту
04.01.3	Болты метрические для соединений Ø30 мм	т	2,00	2,00	К1,1 по проекту
04.01.3	Гайки метрические для соединений Ø30 мм	т	2,00	2,00	К1,1 по проекту
04.01.3	Шайбы метрические для соединений Ø30 мм	т	2,00	2,00	К1,1 по проекту
04.01.3	Установка стальных стальных стальных болтов и гаек в количестве	т	2,00	2,00	К1,1 по проекту
04.01.3	Болты метрические для соединений Ø30 мм	т	2,00	2,00	К1,1 по проекту
04.01.3	Гайки метрические для соединений Ø30 мм	т	2,00	2,00	К1,1 по проекту
04.01.3	Шайбы метрические для соединений Ø30 мм	т	2,00	2,00	К1,1 по проекту

«ИИИЭС-ПЕТРОБУТ» - Региональное предприятие ООО «Уральский спирт-Милекс»
 для проведения работ по монтажу оборудования в соответствии с проектом «Объект «Бизнес-центр» в г. Пермь»



«ИДБА» - ПИРЭСЭП - Перманентное отделение ООО «Экспертный центр «Идба»»
«Матричное скелетное» на проектные инженерные материалы строительного объекта
«ИДБА» - ПИРЭСЭП, материалы для проектирования объектов в рамках программы «Идба»»

44



«ИДБА» - ПИРЭСЭП - Перманентное отделение ООО «Экспертный центр «Идба»»
«Матричное скелетное» на проектные инженерные материалы строительного объекта
«ИДБА» - ПИРЭСЭП, материалы для проектирования объектов в рамках программы «Идба»»

45

3.2.2.3. Дождевая канализация автодороги

Для отведения дождевых и талых вод с автомобильной трассы и парковки машин тепличного комбината предусмотрена сеть дождевой канализации. Основной раскол дождевых и талых вод осуществляется с дорог с твердым покрытием. Площадь стока – 0,84 га.

Пример стоков с дорог с твердым покрытием производится бетонным дождеприемником 500х250х710 с круговой решеткой, изготовленным ОАО «Паритет» г. Псков.

Расчетный расход поверхностных стоков с площади – 32,83 л/с; расход стоков, направляемый на очистные сооружения – 3,15 л/с, определен в соответствии со СНиП 2.04.03-85 и «Рекомендациями по расчету систем сбора, отведения и очистки поверхностных стоков с отдельных территорий, площади предприятий и определению условий выпуска его в водные объекты» (ПНИ РФ ФУП – ПНИИРОД) Е.Ом., 2005 г. (Л.СН.496-77).

На очистку отводится наиболее загрязненная часть поверхностного стока от малоплощадных, части возгорюющихся дождей. Наиболее загрязненная часть стока направляется в обход ЛОС. Для разделения потоков устанавливается раздельная камера.

В проекте приняты очистные сооружения производительностью 6 л/с, изготовляемые ПО «ИНСКО» г. С-Петербурга по ТУ 4859-001-11121534-2002.

Насыпь отсыпанная земля образуются в канале.

На выпуске устанавливается бетонный отстойник.

Канализация изготовляется из труб «РОСТР».

Колодцы выполнены по П1902-02-22...84* из сборных ж/б элементов по серии 3.900.3а. Дождевая канализация автодороги находится в нерабочем состоянии. Для ее ремонта необходимо выполнить демонтаж установочной ЛОС «Канар СТ 6» и смонтировать согласно вновь разработанному проекту.

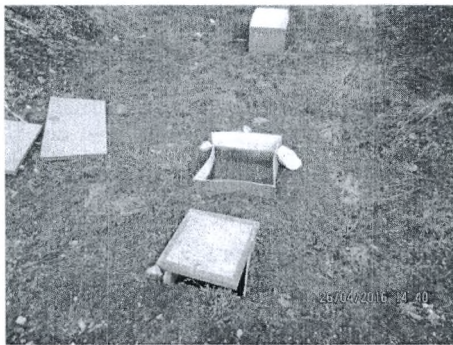
По согласованию с проектной организацией, проведена замена установочных очистных сооружений, что является недостаточным условием для монтажа новой установки. Требуется выполнить новый проект установки ЛОС «Канар СТ 6» вместе с траншеей, по которой производится отвод условно чистой воды.

Канализация отведения в ЛОС в реку находится в нерабочем состоянии, так как не выполнено укрепление откосов, произошло обрушение откосов. Для ремонта необходимо выполнить расчистку дна с последующим укреплением откосов. Все работы необходимо выполнить по вновь разработанному проекту.

«ИНДКОС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индус»
 *экспертное заключение по результатам государственной экспертизы проектно-сметных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат» г. Псковской области



«ИНДКОС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индус»
 *экспертное заключение по результатам государственной экспертизы проектно-сметных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат» г. Псковской области



«ИНДКОС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индус»
 *экспертное заключение по результатам государственной экспертизы проектно-сметных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат» г. Псковской области



«ИНДКОС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индус»
 *экспертное заключение по результатам государственной экспертизы проектно-сметных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат» г. Псковской области

АКТ
контрольного обмера

г. Николаев «26» апреля 2016г.

Объект: Объекты инфраструктуры для реализации ивее гидротехнического проекта «Тепличный комбинат», расположенный по адресу: Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Николаевское городское поселение, п. Николаев, жилая зона «Ситница Николаев»

Комиссией выполнена контрольный обмер
штучных сетей капитальной

Приборы, используемые для контрольного обмера:

1. Штатив оптический CST Berger модель 54-140B серийный номер 058007, трина для инвертира, рейка 3м.
2. Фотоаппарат «Canon» модель IXUS 220 HS
3. Лазерный дальномер «CONDROL» 100 серийный номер 14N0V30445
4. Рулетка 10 м «BIBER»

Выводы: обмеры соответствуют исполнительным схемам (результаты обмера приведены в таблице №2)

Комиссия в составе:

Председатель комиссии _____ Амосенко Я.А.

Члены комиссии: _____ Соколов А.Г.
_____ Ахметшина М.Н.

«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индекс»
Исчерпывающее заключение по результатам государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства в соответствии с требованиями Федерального закона от 23.11.2004 № 52-ФЗ «О государственном строительном надзоре» и Федерального закона от 25.12.2008 № 320-ФЗ «Об организации государственной строительной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»

50

Таблица 2 - Оценка качества выполненных работ. Сети штучной капитальной.

№ п/п № п/п № п/п	Грунты	Исполнительные работы	Ед. изм.	Объем по плану КС-2	Объем работ выполненный (по акту, по факту)		Примечание																
					Объем выполненных работ	Объем факт																	
№29 № 1307201 г.г.		Грунты в траншеях для прокладки кабелей с прокладкой кабелей в траншеях, обмером до 40 м, шт. Капитальная: - 0,1 м3 (0,3-0,4) м3, грунта группа 2	100 м3	0,15	0,15																		
						Грунты в траншеях для прокладки кабелей с прокладкой кабелей в траншеях, обмером до 40 м, шт. Капитальная: - 0,1 м3 (0,3-0,4) м3, грунта группа 1	100 м3	0,36	0,36														
										Прокладка грунто-изоляционных кабелей в траншеях, обмером до 40 м, шт. Капитальная: - 0,1 м3 (0,3-0,4) м3, грунта группа 1	1 шт	0,25,00	0,25,00										
														Грунты в траншеях для прокладки кабелей с прокладкой кабелей в траншеях, обмером до 40 м, шт. Капитальная: - 0,3 м3 (0,3-0,4) м3, в траншеях группа 1	100 м3	1,51	1,51						
																		Грунты в траншеях для прокладки кабелей с прокладкой кабелей в траншеях, обмером до 2 м, без учета обмера в траншеях, группа 1	100 м3	0,81	0,81		
																						Грунты в траншеях для прокладки кабелей с прокладкой кабелей в траншеях, обмером до 2 м, без учета обмера в траншеях, группа 1	100 м3

«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индекс»
Исчерпывающее заключение по результатам государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства в соответствии с требованиями Федерального закона от 23.11.2004 № 52-ФЗ «О государственном строительном надзоре» и Федерального закона от 25.12.2008 № 320-ФЗ «Об организации государственной строительной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»

51

	штучных грунтов и кабелей в траншеях для прокладки кабелей с прокладкой кабелей в траншеях, обмером до 40 м, шт. Капитальная: - 0,1 м3 (0,3-0,4) м3, грунта группа 1	100 м3	1,74		1,74	ИД	по проекту
	При прокладке грунтов для прокладки кабелей с прокладкой кабелей в траншеях, обмером до 40 м, шт. Капитальная: - 0,1 м3 (0,3-0,4) м3, грунта группа 1	100 м3	0,36		0,36	ИД	по проекту
	Грунты в траншеях для прокладки кабелей с прокладкой кабелей в траншеях, обмером до 40 м, шт. Капитальная: - 0,3 м3 (0,3-0,4) м3, в траншеях группа 1	100 м3	1,51		1,51	ИД	по проекту
	Грунты в траншеях для прокладки кабелей с прокладкой кабелей в траншеях, обмером до 2 м, без учета обмера в траншеях, группа 1	100 м3	16,38		16,38	ИД	по проекту
	Грунты в траншеях для прокладки кабелей с прокладкой кабелей в траншеях, обмером до 2 м, без учета обмера в траншеях, группа 1	10 м3	1,50		1,50	ИД	по проекту
	Грунты в траншеях для прокладки кабелей с прокладкой кабелей в траншеях, обмером до 2 м, без учета обмера в траншеях, группа 1	100 м3	0,81		0,81	ИД	по проекту
	Грунты в траншеях для прокладки кабелей с прокладкой кабелей в траншеях, обмером до 2 м, без учета обмера в траншеях, группа 1	м3	0,81		0,81	ИД	по проекту
Итого по объекту:							
	Грунты в траншеях для прокладки кабелей с прокладкой кабелей в траншеях, обмером до 40 м, шт. Капитальная: - 0,1 м3 (0,3-0,4) м3, грунта группа 1	1 м3	1,98		1,98		
	Грунты в траншеях для прокладки кабелей с прокладкой кабелей в траншеях, обмером до 40 м, шт. Капитальная: - 0,1 м3 (0,3-0,4) м3, грунта группа 1	м3	5,00		5,00		
	Устройство кабельных трасс	100 м3	0,81		0,81		

«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индекс»
Исчерпывающее заключение по результатам государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства в соответствии с требованиями Федерального закона от 23.11.2004 № 52-ФЗ «О государственном строительном надзоре» и Федерального закона от 25.12.2008 № 320-ФЗ «Об организации государственной строительной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»

52

№ п/п № п/п № п/п	Грунты	Исполнительные работы	Ед. изм.	Объем по плану КС-2	Объем факт	ИД	по проекту																
№44 № 1308201 г.г.		Грунты в траншеях для прокладки кабелей с прокладкой кабелей в траншеях, обмером до 40 м, шт. Капитальная: - 0,1 м3 (0,3-0,4) м3, грунта группа 2	100 м3	0,15	0,15																		
						Грунты в траншеях для прокладки кабелей с прокладкой кабелей в траншеях, обмером до 40 м, шт. Капитальная: - 0,1 м3 (0,3-0,4) м3, грунта группа 1	100 м3	0,36	0,36														
										Прокладка грунто-изоляционных кабелей в траншеях, обмером до 40 м, шт. Капитальная: - 0,1 м3 (0,3-0,4) м3, грунта группа 1	1 шт	0,25,00	0,25,00										
														Грунты в траншеях для прокладки кабелей с прокладкой кабелей в траншеях, обмером до 40 м, шт. Капитальная: - 0,3 м3 (0,3-0,4) м3, в траншеях группа 1	100 м3	1,51	1,51						
																		Грунты в траншеях для прокладки кабелей с прокладкой кабелей в траншеях, обмером до 2 м, без учета обмера в траншеях, группа 1	100 м3	0,81	0,81		
																						Грунты в траншеях для прокладки кабелей с прокладкой кабелей в траншеях, обмером до 2 м, без учета обмера в траншеях, группа 1	100 м3

«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индекс»
Исчерпывающее заключение по результатам государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства в соответствии с требованиями Федерального закона от 23.11.2004 № 52-ФЗ «О государственном строительном надзоре» и Федерального закона от 25.12.2008 № 320-ФЗ «Об организации государственной строительной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»

53

	проект группы 2								
	Работы по монтажу и установке оборудования с мощностью 0,3 (0,4-0,5) кВт группы проект 1	1000 м3	0,34						ИД не предусматривается
	Прокладка трубопроводов с диаметром до 20 мм в помещениях с температурой воздуха до 100 °С	1000 м3	95,80						ИД не предусматривается
	Работы по монтажу оборудования с мощностью 0,3 (0,4-0,5) кВт группы проект 1	1000 м3	0,66						ИД не предусматривается
	Работы по монтажу оборудования с мощностью 0,3 (0,4-0,5) кВт группы проект 1	100 м3	0,20						ИД не предусматривается
	Монтаж трубопроводов с диаметром до 5 м, сужающиеся до 40 мм в помещениях с температурой воздуха до 100 °С	1000 м3	0,74	0,74					ИД не предусматривается
	Транспортировка оборудования с мощностью 0,3 (0,4-0,5) кВт группы проект 1	1000 м3	0,74	0,74					ИД не предусматривается

«ИНДЭК-ИНТЕРВЕНТ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индэкс»
 Исходные материалы по результатам государственной экспертизы проектно-сметной документации на строительство объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования «Индеевский район»

	Труба стальной бесшовный для устройств в помещениях	м	0,02		0,01				ИД не предусматривается
	Устройство теплоизоляции трубопроводов, группы проект 1-2	100 м3	0,01		0,01				ИД не предусматривается
	Устройство лотков для трубопроводов	10 м3	6,50		6,50				ИД не предусматривается
	Труба стальной бесшовный для устройств в помещениях	100 м3	1,41		1,41				ИД не предусматривается
	Труба стальной бесшовный для устройств в помещениях	м	0,02		0,01				ИД не предусматривается
Классификация оборудования									
	Устройство теплоизоляции трубопроводов	100 м3	0,70		0,70				ИД не предусматривается
	Стеклопакеты для окон	м2	0,01		0,01				ИД не предусматривается
	Устройство теплоизоляции трубопроводов	100 м3	0,01		0,01				ИД не предусматривается
	Устройство теплоизоляции трубопроводов	100 м3	0,01		0,01				ИД не предусматривается
	Панели стальные для стен	11	0,11		0,11				ИД не предусматривается
	Оборудование для помещений в зданиях, высота этажа до 20 м	1,00	1,00		1,00				ИД не предусматривается
	Устройство теплоизоляции трубопроводов	100 м3	0,01		0,01				ИД не предусматривается
	Труба стальной бесшовный для устройств в помещениях	м	0,02		0,01				ИД не предусматривается
	Труба стальной бесшовный для устройств в помещениях	м	0,02		0,01				ИД не предусматривается

«ИНДЭК-ИНТЕРВЕНТ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индэкс»
 Исходные материалы по результатам государственной экспертизы проектно-сметной документации на строительство объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования «Индеевский район»

	Устройство теплоизоляции трубопроводов	100 м3	0,0640		0,0640				ИД не предусматривается
	Устройство теплоизоляции трубопроводов	100 м3	0,300		0,300				ИД не предусматривается
	Труба стальной бесшовный для устройств в помещениях	м	0,02		0,01				ИД не предусматривается
	Устройство теплоизоляции трубопроводов	100 м3	0,105		0,105				ИД не предусматривается
	Демонтирование бесшовный Д118	м	21,00		21,00				ИД не предусматривается
	Труба стальной бесшовный для устройств в помещениях	м	21,00		21,00				ИД не предусматривается
	Металлокаркас для помещений	1,1	0,06		0,06				ИД не предусматривается
	Установка фасонных частей трубопроводов	1,1	0,11		0,11				ИД не предусматривается
	Труба стальной бесшовный для устройств в помещениях	100 м3	0,200		0,200				ИД не предусматривается
	Устройство теплоизоляции трубопроводов	10 м3	0,05		0,05				ИД не предусматривается
	Устройство теплоизоляции трубопроводов	10 м3	0,01		0,01				ИД не предусматривается

«ИНДЭК-ИНТЕРВЕНТ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индэкс»
 Исходные материалы по результатам государственной экспертизы проектно-сметной документации на строительство объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования «Индеевский район»

	Труба стальной бесшовный для устройств в помещениях	м	11,00		11,00				ИД не предусматривается
	Труба стальной бесшовный для устройств в помещениях	м	1,00		1,00				ИД не предусматривается
	Труба стальной бесшовный для устройств в помещениях	м	1,00		1,00				ИД не предусматривается
	Работы по монтажу оборудования с мощностью 0,3 (0,4-0,5) кВт группы проект 1	1000 м3	0,66		0,66				ИД не предусматривается
	Прокладка трубопроводов с диаметром до 20 мм в помещениях с температурой воздуха до 100 °С	1000 м3	611		611				ИД не предусматривается
	Монтаж трубопроводов с диаметром до 5 м, сужающиеся до 40 мм в помещениях с температурой воздуха до 100 °С	100 м3	0,74		0,74				ИД не предусматривается
	Монтаж трубопроводов с диаметром до 5 м, сужающиеся до 40 мм в помещениях с температурой воздуха до 100 °С	1000 м3	0,74		0,74				ИД не предусматривается
	Труба стальной бесшовный для устройств в помещениях	м	0,02		0,01				ИД не предусматривается
	Труба стальной бесшовный для устройств в помещениях	100 м3	0,01		0,01				ИД не предусматривается
	Устройство теплоизоляции трубопроводов	1000 м3	0,01		0,01				ИД не предусматривается

«ИНДЭК-ИНТЕРВЕНТ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индэкс»
 Исходные материалы по результатам государственной экспертизы проектно-сметной документации на строительство объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования «Индеевский район»

Длина стержня, м	Диаметр стержня, мм	Усредненное значение прочности бетона, МПа	Усредненное значение прочности бетона, МПа	Усредненное значение прочности бетона, МПа
10 м	Усреднено сечение стержня по длине	0,308	0,308	0,308
10 м	Усреднено сечение стержня по длине	0,018	0,018	0,018
10 м	Усреднено сечение стержня по длине	0,017	0,017	0,017
1 м	Усреднено сечение стержня по длине	0,008	0,008	0,008
10 м	Усреднено сечение стержня по длине	0,1	0,1	0,1
10 м	Усреднено сечение стержня по длине	0,016	0,016	0,016
10 м	Усреднено сечение стержня по длине	0,043	0,043	0,043
1 м	Усреднено сечение стержня по длине	0,005	0,005	0,005
1 м	Усреднено сечение стержня по длине	0,013	0,013	0,013
10 м	Усреднено сечение стержня по длине	0,3	0,3	0,3

«ИПЭС-ИНТЕРСЕРВ» - Региональное отделение ООО «Энергетичский центр-Финес» - «Энергетическое предприятие на территории населенного пункта в составе территории работ, объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Генеральный комплекс» г. Панфилово.

Усредненное значение прочности бетона, МПа	Усредненное значение прочности бетона, МПа	Усредненное значение прочности бетона, МПа	Усредненное значение прочности бетона, МПа	Усредненное значение прочности бетона, МПа
10 м	Усреднено сечение стержня по длине	0,308	0,308	0,308
10 м	Усреднено сечение стержня по длине	0,018	0,018	0,018
10 м	Усреднено сечение стержня по длине	0,017	0,017	0,017
1 м	Усреднено сечение стержня по длине	0,008	0,008	0,008
10 м	Усреднено сечение стержня по длине	0,1	0,1	0,1
10 м	Усреднено сечение стержня по длине	0,016	0,016	0,016
10 м	Усреднено сечение стержня по длине	0,043	0,043	0,043
1 м	Усреднено сечение стержня по длине	0,005	0,005	0,005
1 м	Усреднено сечение стержня по длине	0,013	0,013	0,013
10 м	Усреднено сечение стержня по длине	0,3	0,3	0,3

«ИПЭС-ИНТЕРСЕРВ» - Региональное отделение ООО «Энергетичский центр-Финес» - «Энергетическое предприятие на территории населенного пункта в составе территории работ, объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Генеральный комплекс» г. Панфилово.

		гидротранспорт	100 м³	0,007	0,007	
		Провисание бортовой аппаратуры	100 м³	0,019	0,019	
		Устройство фундаментов объектов гидротранспорта, в том числе объектов до 5 м	1 шт	1	1	
		Укладка, сборка, проверка, опробование, монтаж и демонтаж 8 т кранов	шт.	1	1	не возмещается по смете
		Сметы	шт.	1	1	
		Укладка, сборка, проверка, опробование, монтаж и демонтаж 200 т кранов	1 км	0,002	0,002	
		Укладка, сборка, проверка, опробование, монтаж и демонтаж 500 т кранов	1 км	0,005	0,005	
		Устройство фундаментов объектов гидротранспорта, в том числе объектов до 5 м	10 шт	0,018	0,018	
		Укладка, сборка, проверка, опробование, монтаж и демонтаж 1 м 6 стоек гидрот.	шт.	1	1	
		Укладка, сборка, проверка, опробование, монтаж и демонтаж 13 м 6 стоек гидрот.	1 шт	0,051	0,051	
		Укладка, сборка, проверка, опробование, монтаж и демонтаж 1,5 м 6 стоек гидрот.	шт.	1	1	
		Укладка, сборка, проверка, опробование, монтаж и демонтаж 1,5 м 6 стоек гидрот.	шт.	1	1	
		Укладка, сборка, проверка, опробование, монтаж и демонтаж 1,5 м 6 стоек гидрот.	шт.	1	1	
		Укладка, сборка, проверка, опробование, монтаж и демонтаж 1,5 м 6 стоек гидрот.	шт.	1	1	

"ИИДЕНТ-ЦЕГ ПЕДР" - Региональное предприятие ООО "Аквапроект" по пр. "Акадег" "Акватория" включение на результаты инженерных изысканий строительства объектов в инфраструктуру, выполняемых для реализации инвестиционных проектов в топливной области г. Пермь

			100 м³	0,012	0,012	
		Устройство фундаментов объектов гидротранспорта, в том числе объектов до 5 м	1 шт	1	1	
		Укладка, сборка, проверка, опробование, монтаж и демонтаж 1 м 6 стоек гидрот.	шт.	1	1	
		Укладка, сборка, проверка, опробование, монтаж и демонтаж 13 м 6 стоек гидрот.	1 шт	0,051	0,051	
		Укладка, сборка, проверка, опробование, монтаж и демонтаж 1,5 м 6 стоек гидрот.	шт.	1	1	
		Укладка, сборка, проверка, опробование, монтаж и демонтаж 1,5 м 6 стоек гидрот.	шт.	1	1	
		Укладка, сборка, проверка, опробование, монтаж и демонтаж 1,5 м 6 стоек гидрот.	шт.	1	1	
		Укладка, сборка, проверка, опробование, монтаж и демонтаж 1,5 м 6 стоек гидрот.	шт.	1	1	
		Укладка, сборка, проверка, опробование, монтаж и демонтаж 1,5 м 6 стоек гидрот.	шт.	1	1	

"ИИДЕНТ-ЦЕГ ПЕДР" - Региональное предприятие ООО "Аквапроект" по пр. "Акадег" "Акватория" включение на результаты инженерных изысканий строительства объектов в инфраструктуру, выполняемых для реализации инвестиционных проектов в топливной области г. Пермь

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол.	Примечание
Таблица 1. Земляные работы				
1	Земляные работы по устройству дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,31	
2	Работы по устройству дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,86	
3	Работы по устройству дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,15	
4	Работы по устройству дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	1,76	
5	Работы по устройству дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,08	
6	Работы по устройству дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,89	
7	Работы по устройству дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,86	
8	Работы по устройству дорожной одежды на существующем основании	м ³	19,0	
9	Работы по устройству дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,01	
10	Устройство дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,1	
11	Устройство дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,3	
12	Устройство дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,06	
13	Устройство дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,14	
14	Устройство дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,01	
15	Устройство дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,01	

«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индикс»
 Экспертное заключение по результатам государственной экспертизы проектной документации работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат в Псковской области»

62

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол.	Примечание
Таблица 1. Земляные работы				
1	Устройство дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,31	
2	Работы по устройству дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,86	
3	Работы по устройству дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,15	
4	Работы по устройству дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	1,76	
5	Работы по устройству дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,08	
6	Работы по устройству дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,89	
7	Работы по устройству дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,86	
8	Работы по устройству дорожной одежды на существующем основании	м ³	19,0	
9	Работы по устройству дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,01	
10	Устройство дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,1	
11	Устройство дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,3	
12	Устройство дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,06	
13	Устройство дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,14	
14	Устройство дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,01	
15	Устройство дорожной одежды на существующем основании	100 м ² грунта	0,01	

«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индикс»
 Экспертное заключение по результатам государственной экспертизы проектной документации работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат в Псковской области»

63

Проектная документация устройства подъездной дороги на предприятии «Тепличный комбинат» в автомобильной дороге общего пользования федерального значения А-114 Вязьма - Поля Лядова до микрорайона «Колос», подразд. N 2 к.г. Пискалево, км 6+000 (справа по ходу километража в сторону Вязьмы) разработана на основании технических условий ФГУ «СЦ НАУЧЦЕНТРА ИИХИ РАН» N 3257 от 05.08.2011 г., в составе объекта: Подводные инженерные сети в земельном участке для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат» в составе долгосрочной целевой программы «Инженерное обеспечение комплексного инвестиционно-инновационного развития и диверсификация экономики города Пискалево по адресу: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Пискалевское городское поселение, г. Пискалево, дачная зона «Станция Пискалево».

Дорожная одежда

Расчет конструкции дорожной одежды выполнен с использованием программного комплекса «РАДОН. Расчет дорожной одежды» Методика: ОДН 218.046-01 (МОДН 2-2001):

Наименование слоев	Трещ., см
Асфальтобетон плотный горячий на битуме БНД марки 60/90 (Тип Б, Марка I)	5,0
Асфальтобетон пористый горячий на битуме БНД марки 60/90 (Крупнозернистый, Марка I)	6,0
Асфальтобетон пористый горячий на битуме БНД марки 60/90 (Крупнозернистый, Марка II)	8,0
Щебеночные смеси (С) непрерывной granulометрии для оснований С4	26,0
Песок крупный с 0% содержанием пылеглинистой фракции	40,0

Устройство канализации и Смотровых колодезных дождевых коллекторов

Граница работ по устройству приямков соответствует ПК 0+31 подъездной дороги на предприятии «Тепличный комбинат».

Радиусы на сопряжениях с существующей автодорогой шириной 25 м, согласно СНиП 2.05.02-85*, ширина проезжей части 7м.

Радиусы кривых на съездах на территорию тепличного комбината составляет 15 м, ширина проезжей части 7 м.

Конструкция дорожной одежды на приямках аналогична, устраиваемой на основном направлении.

Конструкция дорожной одежды на съездах аналогична, устраиваемой на основном направлении.

«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индикс»
 Экспертное заключение по результатам государственной экспертизы проектной документации работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат в Псковской области»

64

Для отвода воды с проезжей части должен быть организован дренажный водоотвод.

Смотровые колодези

Для обеспечения движения пешеходов проектной документацией предусмотрено строительство тротуаров в зоне примыкания до вновь устраиваемых автомобильных остановок. Ширина тротуара 1,5 м. Калька тротуара на участке примыкания предусмотрено двойного ограждения.

Конструкция тротуаров:

Подстилающий слой из песка крупного	30 см
Основание из ШПС С-4	15 см
Основное покрытие из торфяной пазной мел.зерн. смеси типа «М-1»	5 см

Проектной документацией предусмотрена автомобильная остановка. Длина основных площадок 20 м на один автобус (п. 5.3.3.7 ГОСТ Р 52766-2007), ширину - 3,5 м. Конструкция основной площадки аналогична конструкции дорожной одежды на приямках:

Наименование слоев	Трещ., см
Асфальтобетон плотный горячий на битуме БНД марки 60/90 (Тип Б, Марка I)	5,0
Асфальтобетон пористый горячий на битуме БНД марки 60/90 (Крупнозернистый, Марка I)	6,0
Асфальтобетон пористый горячий на битуме БНД марки 60/90 (Крупнозернистый, Марка II)	8,0
Щебеночные смеси (С) непрерывной granulометрии для оснований С4	26,0
Песок крупный с 0% содержанием пылеглинистой фракции	40,0

Комплекс автомобильных остановок оборудуется металлическими автопавильонами.

С целью обеспечения безопасности условий движения на участке примыкания и автомобильных остановок предусматривается устройство искусственного освещения.

Проектной документацией предусмотрено устройство автопавильона для грузового и легкового транспорта.

Ограждения дорожных выемок

«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индикс»
 Экспертное заключение по результатам государственной экспертизы проектной документации работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат в Псковской области»

65



«ИПВС-ЛЕНТРАСТ» - Проектное задание ООО «Специальный центр «Илус»
«Исполнительное задание на проектирование дорожной инфраструктуры в целях проведения работ по строительству автомобильных дорог местного назначения в рамках «Генеральной концепции» - Планово

49



2. Трубы под дорогой d=075 и d=18.

При визуальном осмотре выявлено, что основания железобетонных труб под дорогой выполнены из бетона низкой качества, который разрушился, в следствие чего произошло оползание откосов дорож и бордюрного камня.

Необходимые мероприятия по повышению основания под ж/б трубы, а также ж/б труб и укрепление откосов отсутствует.

Необходимо проектировать мероприятия, включая укрепление откосов, включая и бордюрного камня с последующим монтажом защитной прослойки.

«ИПВС-ЛЕНТРАСТ» - Проектное задание ООО «Специальный центр «Илус»
«Исполнительное задание на проектирование дорожной инфраструктуры в целях проведения работ по строительству автомобильных дорог местного назначения в рамках «Генеральной концепции» - Планово

50



«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индикс»
Экспертное заключение по результатам государственной экспертизы строительных-монтажных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Теплоточный комбинат» г. Павлово

70



«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индикс»
Экспертное заключение по результатам государственной экспертизы строительных-монтажных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Теплоточный комбинат» г. Павлово

71

3 Укрепление откосов канала вдоль дороги не выполнено. Необходимо речистить канал и выполнить укрепление откосов согласно проекту.



«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индикс»
Экспертное заключение по результатам государственной экспертизы строительных-монтажных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Теплоточный комбинат» г. Павлово

72



«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индикс»
Экспертное заключение по результатам государственной экспертизы строительных-монтажных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Теплоточный комбинат» г. Павлово

73

АКТ

контрольного обмера

г. Липецко
2019г. 42ого вильдэ

Объект: Объекты инфраструктуры для реализации инвестиционного проекта «Липецкий комбинат высококачественный во дворец». Липецкая область, Елецкий муниципальный район, Липецкое городское поселение, т.г. Липецк, жилая зона «Степняк Липецк»

Комплексей выполнен контрольный обмер дворцового комплекса

- 1. Нивелир оптический CST Berger модель-54-140Б, серийный номер 058007, тренога для нивелира, рейка Зв.
- 2. Фотоаппарат «Сонор» модель IXUS 220 HS
- 3. Лазерный дальномер «CONDTROL» 100, серийный номер 1480900445
- 4. Рулетка 10 м «ВЕБЕР»

Выводы: обмеры соответствуют выполненным схемам (результиаты обмера приведены в таблице №3)

Комиссия в составе
Председатель комиссии: _____ Амелинов Я.А.
Эксперты: _____ Соколов А.Г.
_____ Ахметшина М.Н.

ИПЧЭС-ПЕТЕРСБУРГ - Региональное отделение ООО «Экспертный центр-Индекс»
г. Липецк, ул. Кирова, д. 14 (вход с обратной стороны здания) с/о. Липецк
ИПЧЭС-ПЕТЕРСБУРГ - Региональное отделение ООО «Экспертный центр-Индекс», г. Липецк,
ул. Кирова, д. 14 (вход с обратной стороны здания) с/о. Липецк

Таблица 3 - Оценка качества работ. Авторизация.

№п/п Акт	Риски	Назначение работ	Ед. изм.	Объем по мозу КС-2	Объем работы выполненной по результатам оценки		
					Оценки форма	Объем мозу работ	Оценки таблица
1	2	3	4	5	6	7	
КС-2 10.08.2012 все работы	Ж-1	Выполнен монтаж и установка оборудования	100м/шт	0,19			
		Выполнен монтаж изделий на подготовленные основания	108м	0,70			
		Улучшительный с электрикой монтаж кабеля типа 2х 0,5	тона	34,17			
		Проверка трюки, соответствие совместимости проволочных 10 т выполнен монтаж изделий на подготовленные основания пробит 6,013 мес, явы: 1370м.1	тона	34,17			
КС-1 21.02.2012 все работы	Ж-1						
		Выполнен монтаж проволочных до 15 м, проволочные материалы 90 40г (0,6 в 3 х 3, проволочные 1	1009,65	2,18			
		При выполнении работ на высоте использованы подмости, в 179-4 (387-4, 504-4) расст. ЖМ--4, 3637-4 (рас. 13-4), 136-4)	1009,65	2,18			
		Притр полученовые для точек, паралель работы	тона	168,00	168,00		
		Проверка трюки, соответствие совместимости проволочных расстояние на карте, расстояние использованы материалы на протябе 0,253 мес, явы: 1370м.1	тона	168,00	168,00		
		Выполнен монтаж и электрикой автомобиль-спасатель (эксплуатации с явами материалы 0,4 (0,33, 1400м.1, проволочные 1	1009,65	1,14			
		Проверка трюки, соответствие совместимости проволочных 10 т расстояние на карте, расстояние использованы материалы на протябе 0,253 мес, явы: 1370м.1	тона	13,83,0	13,83,0		

ИПЧЭС-ПЕТЕРСБУРГ - Региональное отделение ООО «Экспертный центр-Индекс»
г. Липецк, ул. Кирова, д. 14 (вход с обратной стороны здания) с/о. Липецк
ИПЧЭС-ПЕТЕРСБУРГ - Региональное отделение ООО «Экспертный центр-Индекс», г. Липецк,
ул. Кирова, д. 14 (вход с обратной стороны здания) с/о. Липецк

№	Содержание	Единица измерения	К.Э.З.
1	Система документирования информации, информационно-коммуникационная среда организации (использование электронной почты и систем электронной связи, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	8,33
2	Система документирования информации (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	4,165
3	Ресурсы в области охраны труда	штук	2,50
4	Ресурсы в области охраны труда (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	2,500
5	Система документирования информации (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	25,000
6	Система документирования информации (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	13,33

Итого 16, 20 единиц в 8 прейс-листах организации

Числовые работы

1	Работа по организации работ по безопасности (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	2,50
2	Работа по организации работ по безопасности (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	4,165

Финансовые показатели

1	Работа по организации работ по безопасности (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	4,165
2	Работа по организации работ по безопасности (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	8,33
3	Работа по организации работ по безопасности (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	4,165
4	Работа по организации работ по безопасности (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	8,33
5	Работа по организации работ по безопасности (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	4,165

Итого 20, 25 единиц в 8 прейс-листах

ИНШКОПТЕХСЕРВИС - Рентавальное отделение ООО «Экспертный центр «Мирвис»

Исходные материалы по результатам посещения объектов с целью проведения работ объектов интеллектуальной собственности для реализации инвестпроекта «Теплый регион» г. Пермь»

№	Содержание	Единица измерения	К.Э.З.
1	Система документирования информации (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	8,33
2	Система документирования информации (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	4,165
3	Система документирования информации (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	2,50
4	Система документирования информации (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	2,500
5	Система документирования информации (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	25,000
6	Система документирования информации (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	13,33

Итого 16, 20 единиц в 8 прейс-листах организации

Числовые работы

1	Работа по организации работ по безопасности (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	2,50
2	Работа по организации работ по безопасности (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	4,165

Финансовые показатели

1	Работа по организации работ по безопасности (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	4,165
2	Работа по организации работ по безопасности (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	8,33
3	Работа по организации работ по безопасности (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	4,165
4	Работа по организации работ по безопасности (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	8,33
5	Работа по организации работ по безопасности (использование сканера, использование электронной почты, использование электронной подписи, использование сканера и др.)	штук	4,165

Итого 20, 25 единиц в 8 прейс-листах

ИНШКОПТЕХСЕРВИС - Рентавальное отделение ООО «Экспертный центр «Мирвис»

Исходные материалы по результатам посещения объектов с целью проведения работ объектов интеллектуальной собственности для реализации инвестпроекта «Теплый регион» г. Пермь»

Под представлением исполнительной документации (ИД) подразумевается отсутствие:

- Исполнительные схемы
- Общий журнал работ (Форма КС - 63)
- Журнал учета выполненных работ (Форма МКС - 6а)
- Журнал скрытых работ
- Журнал скрытых работ
- Акты скрытых работ
- Журнал по технике безопасности

с подписанием заказчика, проектировщика, авторского надзора.

Исполнительная документация оформлена на часть выполненных работ, требует доработки и устранения замечаний, не подтверждает количество и объем выполненных работ.

4. Расчет стоимости необъемов и невыполненно завешанных объемов работ и работ отсутствующих в Проекте.

Расчет стоимости полученных в разделе 3.2 объемов осуществлялся по ФЕР, ФЕРр, ФЕРм в базисных ценах 2001 г. Перевод цен СМР на 2 квартал 2016 г. - Приказом Минпрора России от 03.06.2016 г. № 172/09-ХМ/09

Результаты расчетов обобщены в индексированном **Сводном сметном расчете №1.**

Стоимость работ, отсутствующих в проекте и невыполненно завешанных объемов работ в ценах 1 квартала 2011 года, составила:

9 077 960 руб.

(Девять миллионов семьдесят семь тысяч девятьсот шестьдесят руб. 00 коп.)

Грант-СМЕТА

Форма № 1

Заказчик МО "Город Пискарево"
(наименование организации)

"Утвержден" « _____ 201_ г.

Сводный сметный расчет в сумме 9077,06 тыс. руб.
В том числе возвратных сумм _____

(ссылка на документ об утверждении)

« _____ 201_ г.

СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Строительство подводящих инженерных сетей к земельному участку для реализации инвестиционного проекта "Тепличный комбинат"
(наименование объекта)

Составлена в ценах по состоянию на 04 2011 г.

№ пп.	Номера сметных расчетов и смет	Наименование глав, объектов работ и затрат	Сметная стоимость, тыс. руб.				Общая сметная стоимость, тыс. руб.
			строительных работ	монтажных работ	оборудования, мебели инвентаря	прочая	
1	2	3	4	5	6	7	8
Глава 4. Объекты энергетического хозяйства							
1	2	Переключатель 011-35 ЯВ	243,26				243,26
2	3	Ввод опор	605,07				605,07
3	4	Напрягающие расходы по ВЛ-35	1131,45				1131,45
4	5	Допработы по вл-35	803				803
Итого по Главе 4. "Объекты энергетического хозяйства"			2872,78				2872,78
Глава 5. Объекты транспортного хозяйства и связи							
6	05-01-01	Автомобили	2054,45				2054,45
7	1	Допработы по выемке грунта и устройству дорожки	1830,25				1830,25
8	2	Дорожная одежда	1367,04				1367,04
Итого по Главе 5. "Объекты транспортного хозяйства и связи"			5101,78				5101,78
Глава 7. Благоустройство и озеленение территории							
9	05-01-01	Благоустройство	793,6				793,6
Итого по Главе 7. "Благоустройство и озеленение территории"			793,6				793,6

Страница 1

«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Итдекс»

Экспертное заключение по результатам негосударственной экспертизы строительно-монтажных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат» г. Пискарево

100

1	2	3	4	5	6	7	8
Итого по Главам 1-7			8769,10				8769,10
Глава 8. Временные здания и сооружения							
9	СН-01-05-01-2007	Временные здания и сооружения - 1,33%	116,88				116,88
Итого по Главе 8. "Временные здания и сооружения"			116,88				116,88
Итого по Главам 1-8							
			8885,04				8885,04
Глава 9. Прочие работы и затраты							
10	СН-01-09-03-2007	Прочие работы в здании - 1,27%	112,84				112,84
Итого по Главе 9. "Прочие работы и затраты"			112,84				112,84
Итого по Главам 1-9			8997,88				8997,88
Глава 13. Пенalties и штрафные санкции							
Итого по Главам 1-12			8997,88				8997,88
Непредвиденные затраты							
11		Коэффициент повышения - 0,855	1304,69				1304,69
Итого непредвиденные затраты			1304,69				1304,69
Итого в учет "Непредвиденные затраты"			7693,14				7693,14
Налоги и обязательные платежи							
12	ИДС-01-35-2004 п. 4.100	ИДС - 18%	1384,77				1384,77
Итого "Налоги и обязательные платежи"			1384,77				1384,77
Всего по сводному расчету			9077,06				9077,06

Руководитель проектной организации _____
(должность, подпись, расшифровка)

Главный инженер проекта _____
(должность, подпись, расшифровка)

Начальник отдела _____
(должность, подпись, расшифровка)

Заказчик: МО "Город Пискарево"
(должность, подпись, расшифровка)

М.П.

Страница 2

«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Итдекс»

Экспертное заключение по результатам негосударственной экспертизы строительно-монтажных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Тепличный комбинат» г. Пискарево

101

5. Заключение

В рамках выполненной работы определены перечень необходимых работ для завершения строительства всех объектов инфраструктуры эшелонного комбината и ввода их в эксплуатацию и выданы сметные расчеты на сумму объекта инфраструктуры.

Оценочная автомобильная дорога в 6,694 км.

Не выполнены в полном объеме работы по устройству автомобильной дороги и сооружению сетиливной канализации вдоль автомобильной дороги. Отсутствует дорожная разметка, наружное освещение автомобильной дороги является не в полном объеме.

Адфидвице покрытие требует проведения ремонтных работ, работ по отрывке водосточной тротуара к основным сооружениям также требуют проведения восстановительно-ремонтных работ.

Рекомендации:

- Устранить дефекты по автомобильной дороге.
- Выполнить работы в полном объеме.
- Предоставить исполнительную документацию в полном объеме.
- Ввести автомобильную дорогу в эксплуатацию, в соответствии с проектом и нормативно-технической документацией действующей в РФ.
- Ведомость объемов работ № 4 необходимых для устранения выявленных дефектов и для завершения работ представлена в приложении №1.
- Локальный сметный расчет № 05-01-01 на сумму 23 159,21 тыс. руб. для устранения выявленных несоответствий и для завершения работ, представлен в приложении № 2.

Внешнее электроснабжение.

Щафы управления, установленные на территории ОАО «ИскраЦement-Пискалево» не соответствуют требованиям ресурсоблажающей организации. Требуется замена.

Трансформаторная подстанция (ТП) установлена с отступлением от проектных решений без согласования с Заказчиком и проектной организацией. Исполнительная документация представлена не в полном объеме. Коммуникация подстанции не соответствует опроному плану проекта. Ведомость смонтированного шп подстанции оборудования отсутствует.

Исполнительные схемы, представляемая по подстанции, датируются 2006, 2008, 2009, 2010 гг. На табличках оборудования указан 2014 г. Исполнительная документация составлена и введена в действие в течение 2012 г.

Проверить работоспособность подстанции не представляется возможным, т.к. ее монтаж не закончен, представленные документы не отражают действительности.

На трансформаторных открытого типа выявлены следы коррозии.

Отсутствует благоустройство территории подстанции.

«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» - Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Искра»
 Заключение выдано по результатам государственной экспертизы строительств-монтажных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для нужд эшелонного комбината «Тверичский комбинат».

102

Отсутствует дорога к трансформаторной подстанции, и ее нет в проекте. В связи с этим, в данной работе сметы на данную дорогу также отсутствуют.

Рекомендации:

По всем объектам внешнего электроснабжения закончить монтажные работы, устранить дефекты, представить исполнительную документацию в полном объеме.

Ввести объекты в эксплуатацию, в соответствии с проектом и нормативно-технической документацией действующей в РФ.

Эксперты считают необходимым дать дополнительные рекомендации по трансформаторной подстанции.

Приказ №1:

Выполнить ревизию оборудования существующей комплексной трансформаторной подстанции (ТП) 35/6 кВ актуального исполнения по всей заводской готовности с определением возможности ввода ее в эксплуатацию.

Если ввод в эксплуатацию трансформаторной подстанции возможен, то требуется получить новые техничские условия (ТУ); внести изменения в проектные документацию, обеспечить оборудование с представительств ресурсоблажающей организации, опломбировать, провести инвентарный сметный расчет, закончить монтажные работы, провести пуско-наладочные работы, и ввести ТП в эксплуатацию.

Без определения возможности ввода в эксплуатацию выкопей ТП, ревизии оборудования и документации автомобильной исполнительской документацией по ТП эксперты считают некорректным определение фактической готовности работ для завершения монтажных работ, пуско-наладочных работ и ввода в эксплуатацию ТП. Поэтому в стоимости работ по наружному электроснабжению указаны остальные недостающие затраты на организацию выкопей ТП, а так же изменения проектной документации для ввода в эксплуатацию выкопей ТП.

Выезд №7:

Ведомость объема работ № 1 необходимых для устранения выявленных дефектов и для завершения работ представлена в приложении №1.

Локальный сметный расчет № 04-01-01 на сумму 765,486 тыс. руб. для устранения выявленных несоответствий и для завершения работ, представлен в приложении № 2

Сводный сметный расчет по корректировке проектной и рабочей документации строительства ПС 35/6 кВ «Тверичский комбинат» составляет 2 872,73 тыс. руб (НДС не включено), представлен в приложении № 2.

Итого: стоимость работ по устранению недостатков без учета ТП составляет 3 636,216 тыс. руб.

Смонтировать трансформаторную подстанцию и ввести ее в эксплуатацию.

Сети водоводения.

По результатам проверочных мероприятий эксперты определили, что работы по всем этапам строительства сетей водоводения не в полном объеме. Показаны многочисленные отступления от проектных решений, в т.ч. замена оборудования на ЛУС хозяйственно-бытовых и «ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Искра»
 Заключение выдано по результатам государственной экспертизы строительных-монтажных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для нужд эшелонного комбината «Тверичский комбинат».

103

поверхностных стоков, ЛУС «Тверич-20» заменена на «Комар100», а УСВМ-6» заменены на «Комар-СТ6», что не подтверждает авторскими листами.

Рекомендации по сетям водоводения:

Требуется изменить проектные решения в связи с тем, что была произведена замена оборудования очистных сооружений.

Устранить дефекты по сетям водоводения.

Предоставить исполнительную документацию в полном объеме.

Ввести сети водоводения в эксплуатацию, в соответствии с проектом и нормативно-технической документацией действующей в РФ.

Ведомости объемов работ № 2, № 3 необходимых для устранения выявленных дефектов и для завершения работ представлены в приложении №1.

Локальный сметный расчет № 06-04-01 на сумму 326,403 тыс. руб. Локальный сметный расчет № 06-03-01 на сумму 3 025,526 тыс. руб. для устранения выявленных несоответствий и для завершения работ, представлены в приложении № 2.

Локальный сметный расчет ЛС-8 на корректировку проектной и рабочей документации строительства ПС 35/6 кВ «Тверичский комбинат» составляет 119,822 тыс. руб. (НДС не включено), представлен в приложении № 2.

Итого: стоимость работ по устранению недостатков составляет 5 471,751 тыс. рублей.

Окончательные итоги по стоимости работ:

Стоимость работ, отсутствующих в проекте и необоснованно завышенных объемов работ в ценах 1 квартала 2011 года, составляет:

9 077 960 руб.
 (Девять миллиардов семьдесят семь тысяч девятьсот шестьдесят руб. 00 коп.)

Смотреть: Сводный сметный расчет стоимости строительства № 1 (Представлен в разделе 4)

Фактический объем средств, необходимый для устранения выявленных несоответствий и для завершения работ по объектам инфраструктуры «Тверичский комбинат», Пискалево:

40 189 630 руб.
 (Сорок миллиардов три тысячи двести восемьдесят девять руб. 00 коп.)

(не учтены работы по стоимости ревизии оборудования ТП, монтажу, пуско-наладочных работ и вводу в эксплуатацию существующей ТП)

Смотреть: Сводный сметный расчет стоимости строительства № 2

«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» - Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Искра»
 Заключение выдано по результатам государственной экспертизы строительств-монтажных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для нужд эшелонного комбината «Тверичский комбинат».

104

Формы № 1

СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Сводный сметный расчет (ССР) составлен в соответствии с проектом, утвержденным в установленном порядке, и в соответствии с действующими нормами сметного расчета, утвержденными в установленном порядке.

Сумма сметы в целом по объекту строительства (в тыс. руб.):

№	1	Итого по Главному сметному расчету	3201,44	7,43	3208,87	100,00
	2	Итого по Главному сметному расчету с учетом НДС	4017,44	18,28	4035,72	100,00
	3	Итого по Главному сметному расчету с учетом НДС и с учетом расходов на организацию строительства	4270,70	20,20	4290,90	100,00
	4	Итого по Главному сметному расчету с учетом НДС, расходов на организацию строительства и с учетом резерва на непредвиденные работы и мероприятия	4457,67	22,10	4479,77	100,00

№	Наименование объекта работ и затрат	Единица измерения	Количество	Стоимость в тыс. руб.	% к общему объему работ
Глава 1. Объекты строительства					
1	Объект строительства, без НДС			23169,21	100,00
2	Итого по Главному сметному расчету			23169,21	100,00
Глава 2. Инвентаризация объектов строительства					
1	Итого по Главному сметному расчету			118,10	0,51
Глава 3. Благоустройство территории строительства					
1	Итого по Главному сметному расчету			106,25	0,46
Глава 4. Благоустройство территории строительства					
1	Итого по Главному сметному расчету			2092,84	9,03

105

1	2	3	4	5	6
1	Безопасность при эксплуатации	100 шт/пробит	1,2		
2	Средства защиты от поражения электрическим током	100 шт/пробит	6,471		
3	Изоляция	100 шт/пробит	6,563		
4	Средства защиты от поражения электрическим током	100 шт/пробит	7,91		
5	Средства защиты от поражения электрическим током	100 шт/пробит	8,04		
Работы					
6	Устройство электропроводки	1 шт/установка	0,06		
7	Устройство электропроводки	100 шт/установка	0,071		

Средства защиты от поражения электрическим током: изолирующие электроприборы (ИЭП), изолирующие штанги (ИС), изолирующие скалки (ИСА), изолирующие подставки (ИП), изолирующие коврики (ИК), изолирующие подиумы (ИПД), изолирующие накладки (ИНА), изолирующие перчатки (ИПР), изолирующие боты (ИБ), изолирующие галоши (ИГА), изолирующие колпаки (ИКП), изолирующие каски (ИКА), изолирующие шапки (ИША), изолирующие шапочки (ИШО), изолирующие шапочки (ИШО), изолирующие шапочки (ИШО).

ИДЕНТИФИКАТОР – Перечисленные сведения СОО-См.термины Инструкции

Технические сведения по результатам инспекционной проверки представляются в виде объектов инспекционной проверки, находящихся под наблюдением инспектора в соответствии с Инструкцией

1	2	3	4	5	6
1	Устройство отсечки сигнала	100 шт	34,77		
2	Средства защиты от поражения электрическим током	100 шт	9,38		
Работы 2. Проверка состояния					
ИДЕНТИФИКАТОР					
1	Проверка состояния	100 шт/установка	3,547		
2	Проверка состояния	100 шт/установка	3,485		
3	Проверка состояния	100 шт/установка	1,537		
4	Проверка состояния	100 шт/установка	4,03		
5	Проверка состояния	100 шт/установка	4,03		
6	Проверка состояния	100 шт/установка	4,03		
7	Проверка состояния	100 шт/установка	4,03		
8	Проверка состояния	100 шт/установка	4,03		
9	Проверка состояния	100 шт/установка	4,03		
10	Проверка состояния	100 шт/установка	11,7		
11	Проверка состояния	100 шт/установка	11,7		

ИДЕНТИФИКАТОР – Перечисленные сведения СОО-См.термины Инструкции

Технические сведения по результатам инспекционной проверки представляются в виде объектов инспекционной проверки, находящихся под наблюдением инспектора в соответствии с Инструкцией

ИДЕНТИФИКАТОР – Перечисленные сведения СОО-См.термины Инструкции

Ведомость объектов работ №2
Капитальная реконструкция

№ п/п **Наименование** **Ед. изм.** **Количество** **Примечание**

1	2	3	4	5
Часть 1. Капитальные работы				
1	Перевозка грунта в открытый инвентарный объект по 500 м ³ экскаватором с автопоездом вместимостью 0,4 (0,54-0,45) м ³ .	1000 м ³ грунта	0,211	
2	Работы по устройству и монтажу инвентарных емкостей вместимостью 0,4 (0,54-0,45) м ³ .	1000 м ³ грунта	0,805	
3	Изготовление грунта автобетоносмесителем при загрузке на автобетоносмеситель 1,0 (0,54-0,45) м ³ .	1 т грунта	13,208	
4	Работы по устройству и монтажу инвентарных емкостей вместимостью 0,5 (0,54-0,45) м ³ .	1000 м ³ грунта	2,198	
5	Перевозка грунта прицепом и прицепом к трактору до 2 м ³ и 8 м ³ вместимостью с экскаватором, грунтозацепом и колесами.	100 м ³ грунта	1,116	
6	Сквозная планировка котлована с последующим грунтом до 5 м ³ бульдозером согрейдером 502.	1000 м ³ грунта	2,491	
7	Планировка поверхности грунта при помощи экскаватора (0,41-0,87) м ³ вместимостью.	1000 м ³ грунта	2,491	
8	Работы по устройству и монтажу для строительства, работ, специализированным оборудованием.	м ³	104,7	
9	Устройство грунта.	100 м ³ вывезенного грунта	21,14	
10	Устройство котлована под фундамент.	10 м ³ котлована	21,8	
11	Сквозная планировка участка, грунта, котлована на 0,5 м ³ .	100 м ³ грунта	4,8	
12	Работы по устройству и монтажу специализированного оборудования.	м ³	538	

Часть 2. Капитальные работы по устройству

«ИПЦСК» (ИПЦСК) - Первомайское отделение ООО «Спецстрой Интеграл»

«ИПЦСК» (ИПЦСК) - Первомайское отделение ООО «Спецстрой Интеграл»

13	Устройство основания под фундамент. Изготовление опор для ИС. Длина 30-60 м	1 м ² основания	5,6	
14	Устройство основания под фундамент. Изготовление опор для ИС. Длина 30-60 м	м ²	-1,108	
15	Создание несущей-рабочей поверхности	м ²	7,168	
16	Устройство бетонной подложки	100 м ³ бетона, армированного железобетонные плиты	0,017	
17	Устройство фундаментных плит железобетонных, плиток	100 м ³ бетона, армированного железобетонные плиты	0,045	
18	Установка железобетонных плит	1 м ²	0,1708	
19	Крепление болтов 20 мм	шт.	1	
20	Устройство основания под фундамент. Изготовление опор для ИС. Длина 30-60 м	шт.	1	
21	Укладка железобетонных плит под фундамент. Изготовление опор для ИС. Длина 30-60 м	1 м ² железобетонная	0,021	
22	Укладка железобетонных плит под фундамент. Изготовление опор для ИС. Длина 30-60 м	1 м ² железобетонная	0,212	
23	Укладка железобетонных плит под фундамент. Изготовление опор для ИС. Длина 30-60 м	1 м ² железобетонная	0,085	
24	Изготовление основания под фундамент. Изготовление опор для ИС. Длина 30-60 м	м ²	118,8	
25	Устройство железобетонных плит под фундамент. Изготовление опор для ИС. Длина 30-60 м	10 м ³ армированного бетона и железобетонные плиты	0,105	
26	Крепление железобетонных плит под фундамент. Изготовление опор для ИС. Длина 30-60 м	м	4,0084	
27	Устройство железобетонных плит под фундамент. Изготовление опор для ИС. Длина 30-60 м	м ²	40,175	
28	Устройство железобетонных плит под фундамент. Изготовление опор для ИС. Длина 30-60 м	шт.	21	
29	Устройство железобетонных плит под фундамент. Изготовление опор для ИС. Длина 30-60 м	шт.	21	

«Склад»
(основание, опоры, фундаменты)

Примечание: *основание, опоры, фундаменты*

«ИПЦСК» (ИПЦСК) - Первомайское отделение ООО «Спецстрой Интеграл»

«ИПЦСК» (ИПЦСК) - Первомайское отделение ООО «Спецстрой Интеграл»

1	Устройство окрасочной камеры для окраски изделий из термопластичных или термоупрочненных полимерных смесей с использованием инфракрасного излучения (С-4 ИТС-А), сальникалык, толшина 15 см	1000 м ² , окрасочная или покрытия	1,36
2	Накладка 1 см толщиной, толшина 2 мм, размер 63-65 см 27-64-03-07	1000 м ² , окрасочная или покрытия	1,36
3	Толщина покрытия, толщина слоя 0,03 мм, размер 63-65 см 27-64-03-07	м ³	383,96
4	Устройство покрытия толщиной 4 см из полимерных формообразующих смесей полимерных материалов, 2,5-2,9 мм	1000 м ² , покрытие	1,3
5	Накладка 0,5 см толщиной, толшина 2 мм, размер 63-65 см 27-64-03-07	1000 м ² , покрытие	1,3
6	Устройство покрытия толщиной 4 см из полимерных формообразующих смесей полимерных материалов, 3 мм и более	1000 м ² , покрытие	1,3
7	Устройство покрытия толщиной 4 см из полимерных формообразующих смесей полимерных материалов, 3 мм и более, в раскрыве 27-66-02-01	1000 м ² , покрытие	1,3
8	Устройство покрытия толщиной 4 см из полимерных формообразующих смесей полимерных материалов, 3 мм и более, в раскрыве 27-66-02-01	1000 м ² , покрытие	1,3
9	Накладка 0,5 см толщиной, толшина 2 мм, размер 63-65 см 27-64-03-07	1000 м ² , покрытие	1,3
10	Устройство покрытия толщиной 4 см из полимерных формообразующих смесей полимерных материалов, 3 мм и более	100 м ² , покрытие или покрытие	2,78
11	Клей на основе ЭВ 100-30-18 Бетон (БЭП/М/А/0), объем 0,02 м ³ (ГОСТ 6665-91)	шт.	169

Таблица 4. Устройства, Дворовые объекты

«ИИДЭС-ИТЕКЕРЭТ». Решившие создание ООО «Искривный центр «Искрес» Электинское наделение, во исполнение договорной обязанности по производству работ, объекты инфраструктуры, материалы, оборудование, инструменты, средства и материалы, оборудование и материалы

6	Устройство покрытия толщиной 4 см из полимерных формообразующих смесей полимерных материалов, 2,5-2,9 мм	1000 м ² , покрытие	2,04
7	Накладка 0,5 см толщиной, толшина 2 мм, размер 63-65 см 27-64-03-07	1000 м ² , покрытие	2,04
8	Устройство покрытия толщиной 4 см из полимерных формообразующих смесей полимерных материалов, 3 мм и более	1000 м ² , покрытие	2,04
9	Накладка 0,5 см толщиной, толшина 2 мм, размер 63-65 см 27-64-03-07	1000 м ² , покрытие	2,04
10	Устройство покрытия толщиной 4 см из полимерных формообразующих смесей полимерных материалов, 3 мм и более, в раскрыве 27-66-02-01	1000 м ² , покрытие	2,04
11	Накладка 0,5 см толщиной, толшина 2 мм, размер 63-65 см 27-66-02-01	1000 м ² , покрытие	2,04
12	Устройство покрытия толщиной 4 см из полимерных формообразующих смесей полимерных материалов, 3 мм и более, в раскрыве 27-66-02-01	1000 м ² , покрытие или покрытие	5,55
13	Клей на основе ЭВ 100-30-18 Бетон (БЭП/М/А/0), объем 0,02 м ³ (ГОСТ 6665-91)	шт.	171

Таблица 5. Покрасочная камера, Дворовые объекты

1	Устройство окрасочной камеры для окраски изделий из термопластичных или термоупрочненных полимерных смесей с использованием инфракрасного излучения (С-4 ИТС-А), сальникалык, толшина 15 см	1000 м ² , окрасочная или покрытия	0,03
2	Толщина покрытия, толщина слоя 0,03 мм, размер 63-65 см 27-64-03-07	м ³	4,05
3	Устройство покрытия толщиной 4 см из полимерных формообразующих смесей полимерных материалов, 3 мм и более	1000 м ² , покрытие	0,03
4	Накладка 0,5 см толщиной, толшина 2 мм, размер 63-65 см 27-64-03-07	1000 м ² , покрытие	0,03
5	Устройство покрытия толщиной 4 см из полимерных формообразующих смесей полимерных материалов, 3 мм и более	100 м ² , покрытие или покрытие	0,43
6	Клей на основе ЭВ 100-30-18 Бетон (БЭП/М/А/0), объем 0,02 м ³ (ГОСТ 6665-91)	шт.	26

Таблица 6. Трубулар

1	Устройство окрасочной камеры для окраски изделий из термопластичных или термоупрочненных полимерных смесей с использованием инфракрасного излучения (С-4 ИТС-А), сальникалык, толшина 15 см	1000 м ² , окрасочная или покрытия	0,084
2	Толщина покрытия, толщина слоя 0,03 мм, размер 63-65 см 27-64-03-07	м ³	162,195

«ИИДЭС-ИТЕКЕРЭТ». Решившие создание ООО «Искривный центр «Искрес» Электинское наделение, во исполнение договорной обязанности по производству работ, объекты инфраструктуры, материалы, оборудование, инструменты, средства и материалы, оборудование и материалы

12	Устройство гидроизоляции опор мостов и труб обочинной (2 слоя)	100 м ² полимерной гидроизоляции	1,287
13	Устройство гидроизоляции опор мостов и труб обочинной (2 слоя)	100 м ² полимерной гидроизоляции	8,888
14	Шпунтура по сетке без устройства карманов удерживающих сетку, призм. шпунт с шириной растора - 12, и в конфигурации типа сетка 2 м	100 м ² шпунтурованной полимерной	43766,7
15	Устройство откосных бетонных конструкций сформованных опантовкой, устройство, вывоз в сторону автоза	100 м ² железобетон в опантовке	0,011
Укрепительные работы			
16	Разработка грунта вручную в траншее глубиной до 2 м без выветствий и откосов, группа грунта 1	100 м ³ грунта	0,2
17	Поземная канализация, ручным способом, группа грунта 1	1000 м ² стандартный шаг 8	10,912
18	Устройство подушки под фундаментом опор мостов, железобетон	100 м ³ железобетон	0,091
19	Устройство бетонной заливки в бетон монолитный В-20	100 м ³ бетона, бутобетон и железобетон в опантовке	10,940
20	Конструкция сборные бетонные панели из бетона В200 (сухарь, опантовка)	м ²	1,4
21	Устройство вывешивающей опантовки	100 м ² железобетон в опантовке	0,031
Строительные ж/б трубы - 350 мм			
22	Укладка железобетонных блоков под стена водопроводных железобетонных круглых труб под выветствиями железных и автомобильных дорог, отверстия труб до 1 м	1 м ³ железобетонных блоков	1,171
23	Блоки железобетонные железные под выветствиями железных и автомобильных дорог, отверстия труб до 1 м	м ³	3,771
24	Сооружение откосных круглых водопроводных труб железобетонных отверстиями 1-2 м	1 м ³ сборные конструкции	4,92
25	Подготовка железобетонных устьев	м ³	4,92
26	Устройство подушек под фундаментом опор мостов железобетон	100 м ³ железобетон	0,031
27	Устройство гидроизоляции опор мостов и труб обочинной (битумной) местной, ручным способом	100 м ² полимерной гидроизоляции	1,194

«ИНДТЕКС-ПЕТЕРБУРГ» - Региональное отделение ООО «Газпром центр-Индекс»
 Экспертное заключение по результатам экспертной экспертизы строительно-монтажных работ объектов «Индустриальный узел» для размещения объектов газопровода «Индустриальный узел» в Петербурге

118

28	Устройство гидроизоляции опор мостов и труб обочинной (2 слоя)	100 м ² полимерной гидроизоляции	0,975
Укрепительные работы			
29	Поземная канализация, ручным способом, группа грунта 1	1000 м ² стандартный шаг 8	6,084
30	Разработка грунта вручную в траншее глубиной до 2 м без выветствий и откосов, группа грунта 1	100 м ³ грунта	0,27
31	Устройство подушек под фундаментом опор мостов железобетон	100 м ³ железобетон	0,08
32	Устройство бетонной заливки в бетон монолитный В-20	100 м ³ бетона, бутобетон и железобетон в опантовке	0,132
Раздел 9. Демонтажные работы			
1	Открытие дефурьер, выемка асбеста, песчаных покрытий самодельными ручными фрезами с шаровой фрезированием 1500-2100 мм позадней кромки до 90 мм	100 м ² покрытие	5,37
2	Открытие дефурьеров асбестомасляными секретными самодельными ручными фрезами с шаровой фрезированием 1500-2100 мм позадней кромки до 90 мм	1000 м ² покрытие	0,103
3	Удаление бортовых канав на бетонном основании	100 м	23,01
4	Удаление асбеста в бетонных конструкциях глубиной до 4 см с последующим вывозом отработавших материалов	1000 м ²	0,983
5	Потребляемые работы при изготовлении перемычек мостовых сооружений с шириной выемки шириной выемки до 0,5 м	1 т груза	207,361
6	Перевозка грузов автомобильными средствами грузоподъемностью 10 т, работающие при работе, на расстояние до 5 км 1 автозагрузка	1 т груза	2459,78
Раздел 10. Демонтаж ж/б труб на сборном фундаменте			
Демонтажные работы			
1	Удаление грунта в опантовке с помощью «арматур» или «обратных лопат» с вывозом железобетонных (0,65 (0,5-1) м ³ , группа грунта 1	1000 м ³ грунта	0,076
2	Разработка грунта в опантовке с помощью «арматур» или «обратных лопат» с вывозом железобетонных (0,65 (0,5-1) м ³ , группа грунта 1	1000 м ³ грунта	0,076
Фундамент, типа опантовка			

«ИНДТЕКС-ПЕТЕРБУРГ» - Региональное отделение ООО «Газпром центр-Индекс»
 Экспертное заключение по результатам экспертной экспертизы строительно-монтажных работ объектов «Индустриальный узел» для размещения объектов газопровода «Индустриальный узел» в Петербурге

119

8	Демонтаж. Укладка железобетонных блоков под стена водопроводных железобетонных круглых труб под выветствиями железных и автомобильных дорог, отверстия труб до 1 м	1 м ³ железобетонных блоков	4,2
9	Демонтаж. Укладка железобетонных железобетонных круглых труб под выветствиями железных и автомобильных дорог, отверстия труб до 1 м, высота выветствия до 3,4 м	1 м ³ железобетонных железобетонных	8,5
5	Демонтаж. Сооружение откосных круглых водопроводных труб железобетонных отверстиями 1-2 м	1 м ³ сборные конструкции	2,49
6	Сооружение откосных круглых водопроводных труб железобетонных отверстиями 1-2 м, призм. опантовка устья В-20	1 м ³ сборные конструкции	8
7	Демонтаж. Устройство монолитных фундаментов труб опор мостов	100 м ³ бетон в опантовке	0,016
8	Демонтаж. Строительство откосных конструкций железобетонных сооружений, устройство, вывоз в сторону автоза	100 м ³ железобетон в опантовке	0,011
Строительные ж/б трубы - 350 мм			
9	Демонтаж. Укладка железобетонных блоков под стена водопроводных железобетонных круглых труб под выветствиями железных и автомобильных дорог, отверстия труб до 1 м	1 м ³ железобетонных блоков	5,71
10	Демонтаж. Сооружение откосных круглых водопроводных труб железобетонных отверстиями 1-2 м	1 м ³ сборные конструкции	8,92
11	Потребляемые работы при изготовлении перемычек мостовых сооружений с шириной выемки шириной выемки до 0,5 м	1 т груза	207,374
12	Перевозка грузов автомобильными средствами грузоподъемностью 10 т, работающие при работе, на расстояние до 5 км 1 автозагрузка	1 т груза	2459,74

Осудитель
 (подпись, печать, расшифровка)

Проверил
 (подпись, печать, расшифровка)

«ИНДТЕКС-ПЕТЕРБУРГ» - Региональное отделение ООО «Газпром центр-Индекс»
 Экспертное заключение по результатам экспертной экспертизы строительно-монтажных работ объектов «Индустриальный узел» для размещения объектов газопровода «Индустриальный узел» в Петербурге

120

Приложение №2

Сметные расчеты

8	Демонтаж. Укладка железобетонных блоков под стена водопроводных железобетонных круглых труб под выветствиями железных и автомобильных дорог, отверстия труб до 1 м	1 м ³ железобетонных блоков	4,2
9	Демонтаж. Укладка железобетонных железобетонных круглых труб под выветствиями железных и автомобильных дорог, отверстия труб до 1 м, высота выветствия до 3,4 м	1 м ³ железобетонных железобетонных	8,5
5	Демонтаж. Сооружение откосных круглых водопроводных труб железобетонных отверстиями 1-2 м	1 м ³ сборные конструкции	2,49
6	Сооружение откосных круглых водопроводных труб железобетонных отверстиями 1-2 м, призм. опантовка устья В-20	1 м ³ сборные конструкции	8
7	Демонтаж. Устройство монолитных фундаментов труб опор мостов	100 м ³ бетон в опантовке	0,016
8	Демонтаж. Строительство откосных конструкций железобетонных сооружений, устройство, вывоз в сторону автоза	100 м ³ железобетон в опантовке	0,011
Строительные ж/б трубы - 350 мм			
9	Демонтаж. Укладка железобетонных блоков под стена водопроводных железобетонных круглых труб под выветствиями железных и автомобильных дорог, отверстия труб до 1 м	1 м ³ железобетонных блоков	5,71
10	Демонтаж. Сооружение откосных круглых водопроводных труб железобетонных отверстиями 1-2 м	1 м ³ сборные конструкции	8,92
11	Потребляемые работы при изготовлении перемычек мостовых сооружений с шириной выемки шириной выемки до 0,5 м	1 т груза	207,374
12	Перевозка грузов автомобильными средствами грузоподъемностью 10 т, работающие при работе, на расстояние до 5 км 1 автозагрузка	1 т груза	2459,74

«ИНДТЕКС-ПЕТЕРБУРГ» - Региональное отделение ООО «Газпром центр-Индекс»
 Экспертное заключение по результатам экспертной экспертизы строительно-монтажных работ объектов «Индустриальный узел» для размещения объектов газопровода «Индустриальный узел» в Петербурге

121

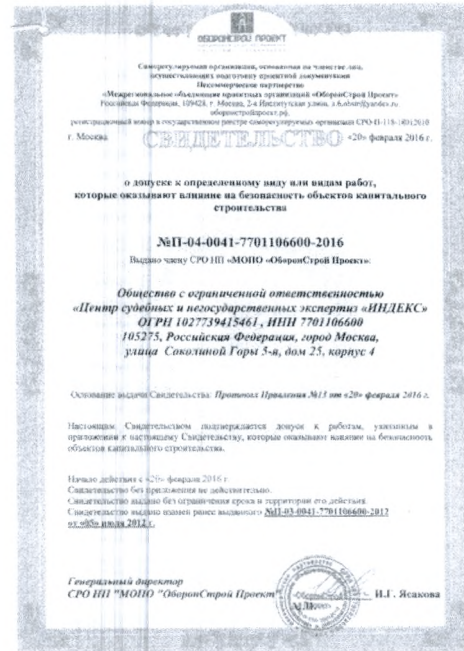
Приложение №3

Документы на осуществление деятельности по проведению экспертизы

№ п/п	Наименование	Кол. страниц
1.	Свидетельство СРО ИП «ОборонСтройПроект» № П-04-0041-7701106600-2016 от 20.02.16 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	8
2.	Свидетельство об аккредитации на право проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) государственной экспертизы результатов инженерных изысканий от 24 июля 2014 г. № РОСС RU.0001.610493	1
3.	Сертификат соответствия ИП «Партнерство судебных экспертов» № 0145-15 от 07.12.15	1
4.	Сертификат соответствия ИП «Национальная палата судебных экспертов» №280 20 от 06.09.2016	1
5.	Свидетельство о членстве некоммерческого партнерства «Национальная палата судебных экспертов» №220	1

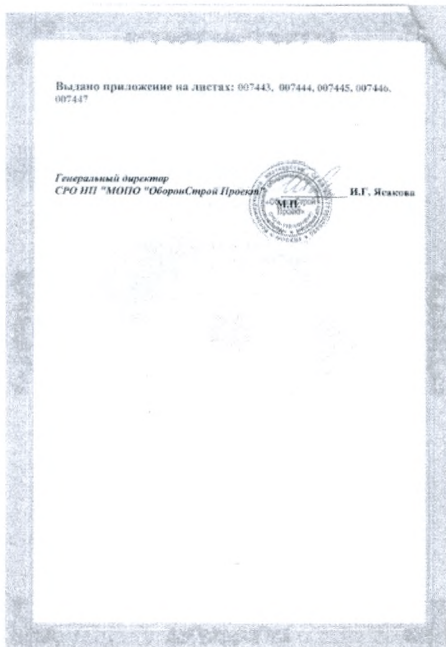
«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индекс»
 Экспертное заключение по результатам государственной экспертизы проектно-сметных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Теплоточный комбинат» г. Павлово

122



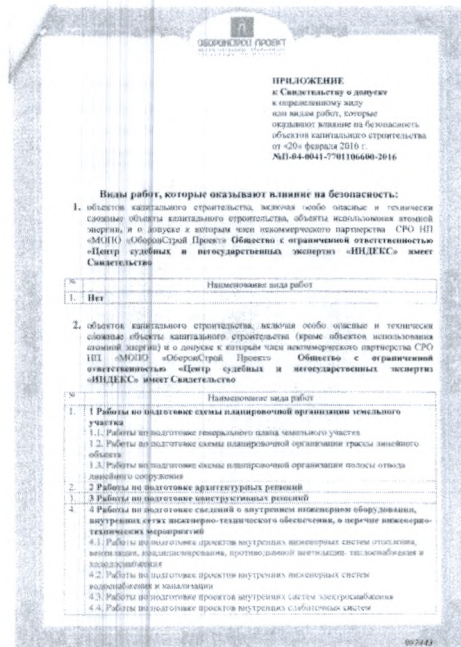
«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индекс»
 Экспертное заключение по результатам государственной экспертизы проектно-сметных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Теплоточный комбинат» г. Павлово

123



«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индекс»
 Экспертное заключение по результатам государственной экспертизы проектно-сметных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Теплоточный комбинат» г. Павлово

124



«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр «Индекс»
 Экспертное заключение по результатам государственной экспертизы проектно-сметных работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Теплоточный комбинат» г. Павлово

125

- 5.1. Работы по подготовке проектной документации, сетей электропроводки, до 15 кВт, включительно и их монтажные
- 5.2. Работы по подготовке проекта парных, стоек электропроводки не более 110 кВт
- 5.3. Работы по подготовке проекта парных, стоек электропроводки 110 кВт и более и их монтаж
- 5.4. Работы по подготовке проекта парных, стоек электропроводки с устройством
- 5.7. Работы по подготовке проекта парных, стоек электропроводки и их монтаж
6. Работы по монтажу технологических решений
 - 6.1. Работы по монтажу технологических решений жилых зданий и их комплексов
 - 6.2. Работы по подготовке исполнительной решений объектов, зданий и сооружений и их комплексов
 - 6.3. Работы по монтажу технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов
 - 6.4. Работы по подготовке исполнительных решений объектов транспортного сообщения и их комплексов
 - 6.5. Работы по монтажу технологических решений промышленных сооружений и их комплексов
 - 6.6. Работы по подготовке исполнительных решений объектов, зданий и их комплексов
 - 6.7. Работы по подготовке технологических решений объектов специального назначения и их комплексов
 - 6.8. Работы по подготовке исполнительных решений объектов промышленного назначения и их комплексов
 - 6.9. Работы по подготовке исполнительных решений объектов обустройства инфраструктуры и их комплексов
 - 6.10. Работы по монтажу технологических решений объектов растеплотления
 - 6.11. Работы по монтажу технологических решений объектов растеплотления
 - 6.12. Работы по подготовке технологических решений объектов растеплотления
7. Работы по разработке сити-плана районного уровня проектной документации
 - 7.1. Инженерно-градостроительная документация по градостроительному плану
 - 7.2. Инженерно-градостроительная документация по градостроительному плану
 - 7.3. Работы по разработке допроектной документации (безопасности объектов)
 - 7.4. Работы по разработке допроектной документации (безопасности объектов)
 - 7.5. Работы по разработке допроектной документации (безопасности объектов)
 - 7.6. Работы по разработке допроектной документации (безопасности объектов)
8. Работы по монтажу технологических решений объектов растеплотления и их комплексов
9. Работы по монтажу технологических решений объектов растеплотления и их комплексов
10. Работы по подготовке проектной документации по обеспечению пожарной безопасности
11. Работы по подготовке проектной документации по обеспечению пожарной безопасности
12. Работы по обеспечению строительства конструкций зданий и сооружений

И-31791/19

13. Работы по подготовке проектной документации, сетей электропроводки, до 15 кВт, включительно и их монтажные

проектная документация на выполнение работ по монтажу объектов растеплотления (индивидуально)

Объекты: 4-х этажный многоквартирный жилой дом с угловыми квартирами в мкр. "Южная" г. Ижевск

Исполнитель: ООО "МНП "Объединенные Промышленные Группы"

Срок: с 15.11.2019 г. по 15.11.2020 г.

Адрес: г. Ижевск, ул. Коммунальная, д. 10/11

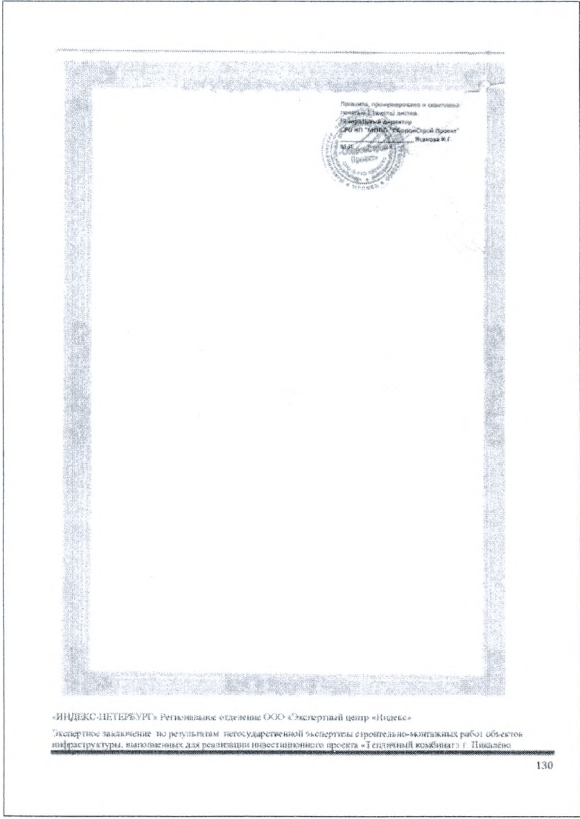
Исполнитель: ООО "МНП "Объединенные Промышленные Группы"

Срок: с 15.11.2019 г. по 15.11.2020 г.

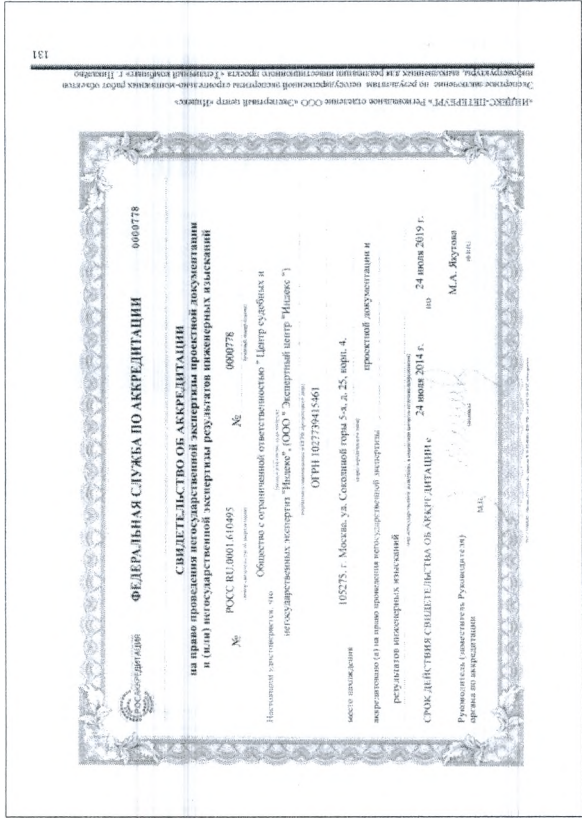
Адрес: г. Ижевск, ул. Коммунальная, д. 10/11



Генеральный директор
СРО НП "МОПО" "Объединенные Промышленные Группы"
И. Г. Исаева



130



132



133



«ИНДЕКС-ПЕТЕРБУРГ» Региональное отделение ООО «Экспертный центр» Индекс
Экспертно-аналитическое по результатам государственной экспертизы о технико-экономическом работ объектов инфраструктуры, выполняемых для реализации инвестиционного проекта «Технический комплекс» г. Пискалево

134

Российская Федерация
Ленинградская область
Муниципальное образование
«Город Пискалево»
Бокситогорского района
Администрация

ООО «КГ Лапир»

187000, г. Пискалево, ул. Пискалево, д. 1
Телефон: (813 366) 4-02-02
Факс: (813 366) 4-02-02
E-mail: ooo.kg.lapir@yandex.ru

№ 3237 от 01.11.2019

на № _____ от _____

Справка о балансовой стоимости

Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Дата постановки на баланс	Остаточная балансовая стоимость, руб.
ЭКТПК-4000-35/6	50 398 579,70	04.04.2018	50 598 579,70

Глава администрации Д.Н. Савонников

Традицкова Е.М.
883 366 4027

Российская Федерация
Ленинградская область
Муниципальное образование
«Город Пискалево»
Бокситогорского района
Администрация

ООО «КГ Лапир»

187000, г. Пискалево, ул. Пискалево, д. 1
Телефон: (813 366) 4-02-02
Факс: (813 366) 4-02-02
E-mail: ooo.kg.lapir@yandex.ru

№ 3237 от 01.11.2019

на № _____ от _____

Справка о земельных участках

Настоящим сообщаем, что на 01.11.2019 права на земельные участки, относящиеся к ЭКТПК-4000-35/6 на территории г. Пискалево, жилища зона «Новая Деревня», участки 80/2 и 80/3. Земельные участки с КП 47:19:01080023-220 площадью 378 кв.м. и 47:19:01080023-222 площадью 742 кв.м. относятся к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования — объекты инженерной инфраструктуры.

Глава администрации Д.Н. Савонников

Традицкова Е.М.
883 366 4027

Российская Федерация
Ленинградская область
Муниципальное образование
«Город Пискалево»
Бокситогорского района
Администрация

ООО «КГ Лапир»

187000, г. Пискалево, ул. Пискалево, д. 1
Телефон: (813 366) 4-02-02
Факс: (813 366) 4-02-02
E-mail: ooo.kg.lapir@yandex.ru

№ 3249 от 01.11.2019

на № _____ от _____

Состав объектов ПИ для оценки

Плани состав объектов, входящих в состав Комплектной доукомплектованной подстанции ЭКТПК-4000-35/6 по состоянию на 01.11.2019

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	КРУ 35 кВ типа КРУ-СЩД 6У вакуумными выключателями ВКУ-СЩД 35-20-1000	Количество ячеек — 8 шт.
2	Модульное здание КРУ 35 кВ	Габариты здания — 12,31х4,3х3,3 м Материал — силикат-бетон
3	Фундамент под модульное здание КРУ 35 кВ	Объем — 2,24 куб.м Тип — ж/б свай
4	КРУ в кВ типа КСО-298М с вакуумным выключателем ВКУ-СЩД 35-10-20-1000	Количество ячеек — 10 шт.
5	Модульное здание КРУ в кВ	Габариты здания — 10,14х3,2х3,3 м Материал — силикат-бетон
6	Фундамент под модульное здание КРУ в кВ	Объем — 2,25 куб.м Тип — ж/б свай
7	Система трансформаторов типа ТМН-4000/35-УС1 2000 кВт, напряжение 35 кВ	Количество — 2 шт.
8	Фундамент под трансформаторы	Количество — 2 шт. Объем 1 фундамента — 4,25 куб.м Тип — ж/б блок Количество — 2 шт.
9	Маслорезервуар	Представляет собой железобетонные лотки Объем 1 лотка — 39,6 куб.м

Также сообщаем, что данное оборудование полностью укомплектовано, но не снято в эксплуатацию. Год выпуска — 2012

Глава администрации Д.Н. Савонников

Традицкова Е.М.
883 366 4027

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Решение

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, в Едином государственном реестре недвижимости и в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок

Дата: 28.10.2019	Лист: 1	Коды: 47:09:0108002:220
Номер кадастрового листа	47:09:0108002:220	
Дата присвоения кадастрового номера	01.08.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют	
Адрес	Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Тиняловское городское поселение, Тинялово, Антия км "Новая деревня", квартал № 003	
Площадь	378 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.	9 804 19	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	47:09:0108002:18	
Категория земель	земли населенных пунктов	
Наименование разрешенного использования	Объекты инженерной инфраструктуры	
Удостоверены ли объекты недвижимости	данные об объекте недвижимости имеют статус "актуальны"	
Государственные отметки	данные отсутствуют	
Плательщик налога	Муниципальное образование "Город Дудоров" Бокситогорского района Ленинградской области	
Государственный регистратор	Ивановская И. В.	



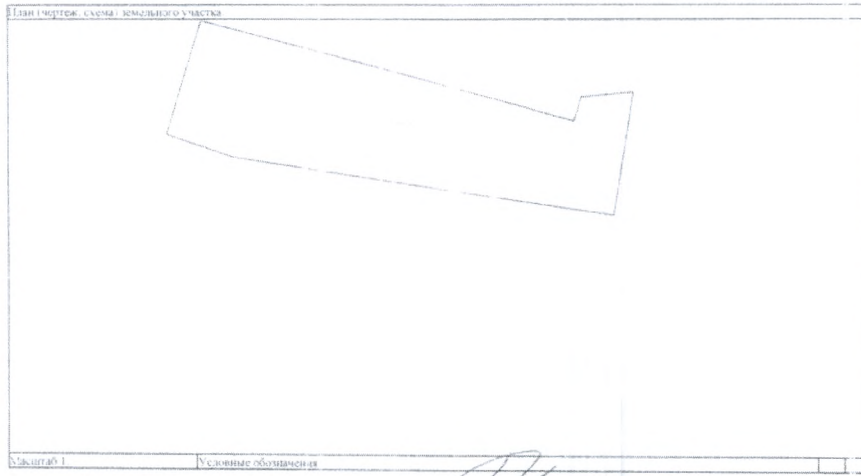
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		Коды объектов недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
23.10.2018			
Кадастровый номер	47:19:0108002:220		
1. Правообладатель (правообладатели)	Муниципальное образование "Город Пикалево" Бокситогорского района Ленинградской области		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	47:19:0108002:220-47:018/2018:1 от 23.10.2018		
3. Документ(ы)-основания	и 1 ст 31 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" №137-ФЗ от 25.10.2001		
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 прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица - органа	данные отсутствуют		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Григорьева И. В.	



Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		М. Координаты	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
23.10.2018	3	3	
Кадастровый номер	47-19-0108002-220		



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР
Директор И. И.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

(Федеральное государственное учреждение)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 с введением в Единый государственный реестр недвижимости основных характеристик объекта недвижимости

Идентификационный номер государственного реестра недвижимости: адресная информация об объекте

Объект недвижимости		Всего листов плана	Всего разделов	Всего листов выписки
Дата выписки	23.10.2018			
Кадастровый номер	47:19:0108002:222			
Номер кадастрового квартала	47:19:0108002			
Дата применения кадастрового номера	10.2018			
Учредитель государственного учета	Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр кадастрового учета»			
Адрес	Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Пискаревское городское поселение, микрорайон «Татьяны Новик», улица 80-2			
Площадь	42,10 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.	14543,02			
Кадастровые номера расположенных в пределах земель участка объектов недвижимости	47:19:0108002:118			
Категория земель	земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования	объекты инженерной инфраструктуры			
Статус записи об объекте недвижимости	запись об объекте недвижимости имеет статус «актуальная»			
Пояснительные отметки	Граница земельного участка пересекает границам земельного участка (земельного участка с кадастровыми номерами кадастровый номер 47:19:0006000:5701)			
Подпись выписки	Александрович Александрович Александрович, Бокситогорского района Ленинградской области			
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				Тихомирова Н. В.

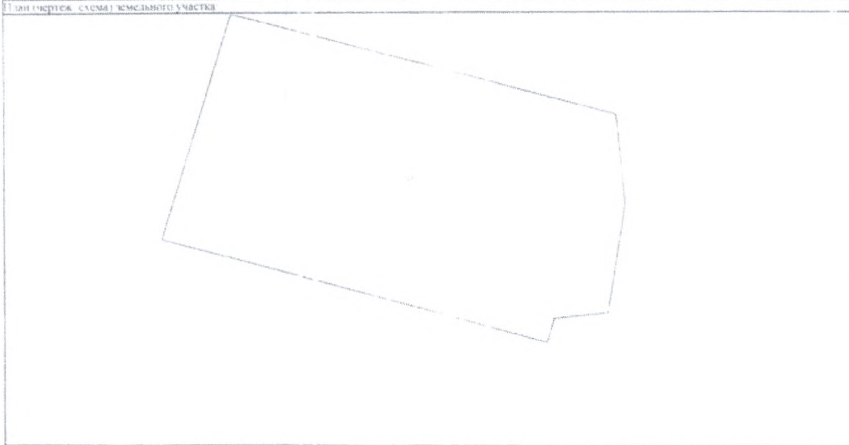



Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Дата №	Раздел 2	Несогласованная часть 2	Всего разделов	Всего листов выписки
23.10.2018				
Кадастровый номер			47-19/010802-222	
Правообладатель (правообладатели)		Муниципальное образование "Город Пикалево" Лужского городского района Ленинградской области		
Идентификационный номер государственной регистрации права		Свидетельство № 47-19/010802-222-000/2018 от 23.10.2018		
Документы-основания		Ис. 1 от 23.10.2018 безарбитражного назначения. Сведения в Едином государственном реестре недвижимости от 23.10.2018 № 47-19/010802-222-000/2018		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости		данные отсутствуют		
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют		
Сведения об осуществлении государственной регистрации права без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, супруга		данные отсутствуют		
КОНДАКТИВ ЖЕЛТИРИ		Пикалова П. В.		



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

Земельный участок				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
23.10.2018				
Кадастровый номер		47-19/0108002-222		
План чертёж, схема земельного участка				
				
Масштаб	Условные обозначения			
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				Григорьев Н. В.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Управление государственной регистрации недвижимости

Лист 1

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

Выписка об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости записи о выделении доли в праве собственности

Земельный участок

Выписка №	Выдел №	Всего листов выписки	Выдел №	Выдел №
33.10.2018		1		
Кадастровый номер	47:19:0108002:220			

Номер инвентарного квартала	47:19:0108002
Дата приватизации - кадастровый номер	01.08.2018
Решение государственной кадастровой комиссии	Решение государственной кадастровой комиссии от 01.08.2018 № 18/0108002/18
Сфера	земельный участок
Содержание	земельный участок в области Волкитовской муниципальной район, Псковская область (подлежит изъятию) - земельный участок "Новая Деревня" - участок № 801
Категория земель	земельный участок
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	47:19:0108002:118
Категория земель	земельный участок
Вид разрешенного использования	объекты инженерной инфраструктуры
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус - актуальные
Общие отметки	данные отсутствуют
Планировочный документ	Муниципальное образование "Город Шарлеро" Волкитовского района, Ленинградская область

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР Директор: И. В.



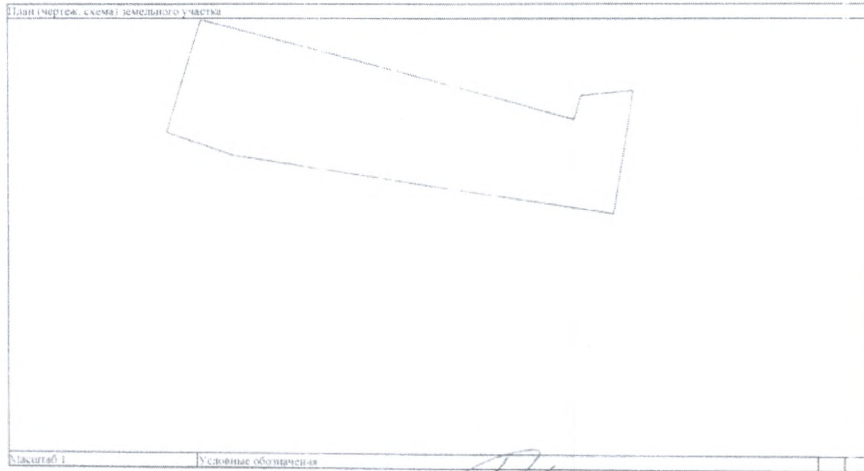
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		№ 47-19/0108002-220	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
23.10.2018			Всех листов выписки
Кадастровый номер		47-19/0108002-220	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.	Муниципальное образование "Город Пикалево" Бокситогорского района Ленинградской области	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.	Идентификационный номер объекта недвижимости № 47-19/0108002-220-47/008/2018-1 от 23.10.2018	
3. Документ(ы)-основани(е)	3.	п. 3 ст. 31 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" №137-ФЗ от 25.10.2001	
4. Ограничение права и обременение объекта недвижимости	4.	не зарегистрировано	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	5.	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	6.	данные отсутствуют	
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Исходникова Н. В.	



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

Земельный участок		№ кадастрового участка		
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов	Всего листов выписки
23.10.2018				
Кадастровый номер	47:19:0108002:220			



Масштаб 1	Условные обозначения		
-----------	----------------------	--	--

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР
Исполнитель: [подпись]

Тихомирова Н. В.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Генеральный адрес: 440010, Ленинградская область, Бокситогорский район, с/пос. Пискаревское, ул. Советская, д. 10

Лист № 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности ООО "Специализированная строительная компания".

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности ООО "Специализированная строительная компания".	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности ООО "Специализированная строительная компания".	
Лист №	Раздел 1
23.10.2018	
Кадастровый номер: 47-19-01-08001-122	
Номер кадастрового квартала	47-19-01-08001
Дата присвоения кадастрового номера	11.10.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данное отсутствие
Адрес	Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Пискаревское городское поселение, Пискарево, ж/д-д.кв. "Новая Деревня", участок 80-2
Площадь	712 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	1 0553 02
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	47-19-01-08001-122
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Объекты инженерной инфраструктуры
Статус записи об объекте недвижимости	Записи об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 47-19-03-006001-5703
Получатель выписки:	Муниципальное образование "Город Пискарево" Бокситогорского района Ленинградской области
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Тихомирова Н.В.



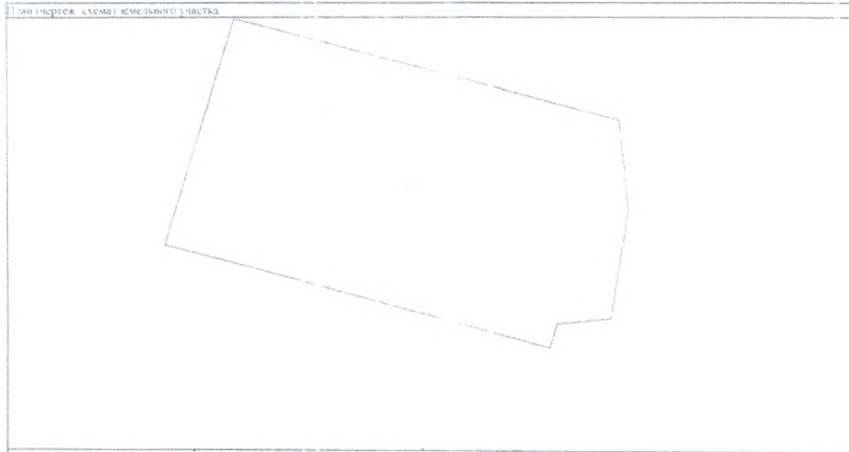
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Муниципальное образование				
Дата №	Раздел 1	Место местоположения 2	Место раздела	Место государственной регистрации
23.10.2018				
Кадастровый номер			47-19-01-08002-022	
Администрация (правообладатели)		Муниципальное образование "Город Пикалево" Бокситогорского района Ленинградской области		
Вид, номер и дата государственной регистрации прав		Собственность № 47-19-01-08002-022-008/2018 от 23.10.2018		
Документы - сведения		Информация о федеральном законе "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" от 24.10.2001 № 137-ФЗ		
Содержание прав и обременение объекта недвижимости		по зарегистрировано		
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют		
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав и обременения в силу закона соглашения третьего лица		данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ				Пашинирова Н. В.



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

Земельный участок				
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
23.10.2018	3			
Кадастровый номер		47:19:0108002:222		



Масштаб	Словные обозначения		
---------	---------------------	--	--

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТ
Иванова И. В.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

Объекты-аналоги, использованные при расчете рыночной стоимости земельного участка

Объект-аналог № 1

Участок 57 сот. (промназнач.) 1 500 000 ₽ Валерий 8 901 372-08-33

Написать сообщение

Валерий
частное лицо
на Avito с апреля 2013
Завершено 4 объявления

№ 782325453 (+7) 1872 (+4)

ПРОДАЖА
бизнес-интерес
производственный объект
с земельным участком
на ул. Салова

+7 (812) 426-11-11
+7 (921) 932-90-10

Продается земельный участок общей площадью 5714 м². Территория в основном зинчена под застройку водными объектами. Подлежит фундаментам плиты мостов 162 м². Фундаменты ступенчатый с железобетонными опорами, колонный и поперечный. 48 м². железобетонные сваи, колонна, створовая 100 м. Ветт в собственности. Категория земель: для размещения объектов деятельности. Работы выполнялись в 2011 г. "Юга"

Продать: 57 сот. Расстояние до города: 12 км

Ленинградская область, Лодейнополюский р.н, Лодейнополюское городское поселение, д. Шавища
Муриновское шоссе: 12 км

Показать карту

Объект-аналог № 2

Участок 50 сот. (промназначения) 1 190 000 ₽

8 921 599-73-71

Написать сообщение
Станет в течение дня

Владислав
Агентство
на Avito с июля 2013
Завершено 11 объявлений

2 объявления пользователя

контактное лицо
Владислав

№ 229603107 (+7) 2564 (+6)

SAMSUNG

Новый планшет
Galaxy Tab S6

и чехол-клавиатура

Продается земля производственного назначения площадью 5000 кв м. Местонахождение: г. Сиверстрой, Лодейнополюский р.н, Ленинградская область. Электричество 60 кВт (возможно увеличение).

Продать: 50 сот. Расстояние до города: 15 км

Сиверстрой
Трасса Лодейное поле – Вытегра: 15 км

Показать карту

Объект-аналог № 3

https://www.zemvopros.ru/page_9126.htm

[Перейти по ссылке](#)

Юридическая консультация

- [Отчеты на чистые котельные \(УАД\)](#)
- [Полный пакет документов на земельный участок для участка по адресу: Ленинградская область, Санкт-Петербургский район, г. Санкт-Петербург, ул. Пискаревский проспект, д. 101, кв. 101](#)
- [Информация по объектам недвижимости](#)
- [Выявление кадастровых участков](#)
- [Выявление кадастровых объектов недвижимости](#)
- [Информация по объектам недвижимости](#)
- [Сведения о документах](#)
- [Данные об объектах](#)
- [Сведения об объектах](#)
- [Сведения об объектах](#)
- [Сведения об объектах](#)

Предоставление карты

Земельный кадастр

- [Получить информацию по кадастровому объекту](#)
- [Данные и котельные \(46\)](#)
- [Участки под здания и котельные \(46\)](#)
- [Коммерческая недвижимость \(46\)](#)

Продвижение по региону

- [Санкт-Петербург \(46\)](#)
- [Ленинградская область \(24\)](#)
- [Кировский район \(1\)](#)
- [Волосский район \(1\)](#)
- [Выборгский район \(1\)](#)
- [Дмитровский район \(1\)](#)
- [Кингисеппский район \(1\)](#)
- [Кировский район \(1\)](#)
- [Колоновский район \(1\)](#)
- [Ленинградский район \(1\)](#)
- [Лосновский район \(1\)](#)
- [Псковский район \(1\)](#)
- [Сланцевский район \(1\)](#)
- [Тосненский район \(1\)](#)

https://www.zemvopros.ru/page_9126.htm

- [Данные и котельные \(46\)](#)
- [Участки под здания и котельные \(46\)](#)
- [Коммерческая недвижимость \(46\)](#)

Продвижение по региону

- [Санкт-Петербург \(46\)](#)
- [Ленинградская область \(24\)](#)
- [Кировский район \(1\)](#)
- [Волосский район \(1\)](#)
- [Выборгский район \(1\)](#)
- [Дмитровский район \(1\)](#)
- [Кингисеппский район \(1\)](#)
- [Кировский район \(1\)](#)
- [Колоновский район \(1\)](#)
- [Ленинградский район \(1\)](#)
- [Лосновский район \(1\)](#)
- [Псковский район \(1\)](#)
- [Сланцевский район \(1\)](#)
- [Тосненский район \(1\)](#)

- [Каталог](#)
- [Другие регионы России \(49\)](#)

Полная информация

- [Сведения об объектах](#)
- [Выявление объектов](#)
- [Процесс оценки объектов недвижимости](#)
- [Расширенный отчет](#)
- [Документы на объект](#)
- [Сведения об объектах](#)
- [Сведения об объектах](#)

Земельный участок, промеченный площадью 7999,7 м² с комплексом бытовых производственных зданий и благоустроенной КТП на территории г. Сланца.

Расположение

- Ленинградская область, Сланцевский район, г. Сланца.
- 180 м от Санкт-Петербурга

Прозрачная кадастровая техника

Категория земель: земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: для размещения производственных объектов

Вид права:

- Земли и строения в собственности юридического лица
- земельный участок в залоге, работа по оформлению участка в собственность

Особенности

- Территория орошена забором.
- Территория заасфальтирована.
- на территории 2 здания.

Общая площадь зданий - 254,7 м²

- Здание производной:**
Площадь 13 м² кирпичное.
Двери, окна отсутствуют, заглохли двери.
- Здание скотобойного пункта:**
Площадь 205,4 м², кирпичный каркас и двускатный кровль.
наружные двери отсутствуют, внутренне заглохли ворота и ворота, двери стучат, заглохли двери.
От каркаса осталась металлическая каркас.
- Здание хозяйственного склада:**
Площадь 35,3 м²
Двери и окна отсутствуют, края стучат и углы.

- Территория заасфальтирована.
- на территории 2 здания.

Общая площадь зданий - 254,7 м²

- Здание производной:**
Площадь 13 м², кирпичное.
Двери, окна отсутствуют, заглохли двери.
- Здание скотобойного пункта:**
Площадь 205,4 м², кирпичный каркас и двускатный кровль.
наружные двери отсутствуют, внутренне заглохли ворота и ворота, двери стучат, заглохли двери.
От каркаса осталась металлическая каркас.
- Здание хозяйственного склада:**
Площадь 35,3 м²
Двери и окна отсутствуют, края стучат и углы.

Коммунализация

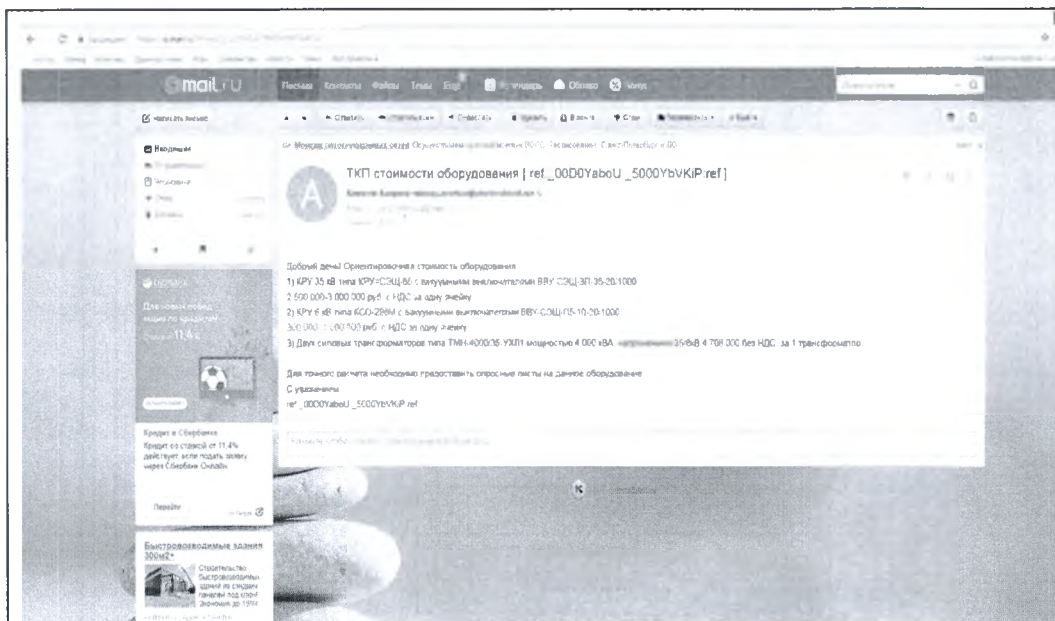
на территории находится КТП на 160 кВт.
Разборка: отсутствует трансформатор.
Работы по заключению договора на электроснабжение.

Предоставление дополнительной информации по объекту и организации осмотра и переговоров - по официальной заявке.

Стоимость

Стоимость объекта 1.6 млн руб

Информация для расчета рыночной стоимости Объекта оценки



Информация о типичных сроках эксплуатации объектов, входящих в состав Объекта оценки

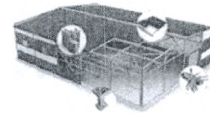
СРОК СЛУЖБЫ ЗДАНИЙ ИЗ СЭНДВИЧ ПАНЕЛЕЙ

Высокая популярность использования сэндвич-панелей основана на следующем их достоинстве:

- Главное преимущество применения данной технологии строительства, что очевидно по названию, это высокая скорость монтажа строения. Сэндвич-панели изготавливаются в заводских условиях и поставляются на место стройки, уже в готовом к монтажу виде, после чего следует только смонтировать их металлический каркас;
- Минимальные затраты на фундамент, сооруженный, как и в готовая конструкция имеет меньший вес по сравнению с кирпичными или бетонными строениями;
- Общее снижение затрат на монтаж и транспортировку материалов, снижение расходов на привлечение дополнительной строительной техники и рабочей силы. Средняя себестоимость быстровозводимого здания может быть ниже на 35%, что часто является решающим фактором;
- Легкость и возможность монтажа в любое время года;
- При соблюдении правил эксплуатации срок службы строений из сэндвич-панелей может составлять от 30 до 40 лет.

СОСТАВЛЯЮЩИЕ КОМПОНЕНТЫ КОНСТРУКЦИИ СООРУЖЕНИЯ ИЗ СЭНДВИЧ ПАНЕЛЕЙ

Основными составляющими быстровозводимых строений это фундамент, металлический каркас и облицовочные конструкции из панелей. Для строительства в этой области в обязательном порядке применяются следующие типы фундаментов: ленточные, столбчатые, свайные, столбчатые. Чтобы определиться с выбором прежде всего, необходимо учитывать геологические условия, ориентированные нагрузки и себестоимость конструкции. Металлический каркас это основа быстровозводимого строения, на которую монтируются ограждающие конструкции — стены и кровельные панели. Все нагрузки от здания каркас передает на фундамент.



...металл под обшивку и все остальные работы и металлоконструкции, все под обшивку типичные здания могут быть возведены в течение трех недель.

Средняя оптимальная материалоемкость для сооружения ограждающих конструкций является трехслойные металлические сэндвич-панели. Именно благодаря им строители могут быстро и с наименьшими затратами обеспечить теплоизоляционные характеристики. Соответственно выдают кровельные и стеновые панели в соответствии с назначением. Стеновые панели не являются несущими, они крепятся на металл каркас и всю нагрузку несет металлоконструкция кровельных материалов, конструктивно так, чтобы выдерживать определенную нагрузку. Готовые постройки не требуют отделки и имеют длительный эксплуатационный срок после окончания монтажа.

В заключение можно сказать, что быстровозводимые здания из сэндвич-панелей это будущее строительного рынка. Промышленники и специалисты в области строительства должны по этой технологии. Перспективы в строительной области огромны, особенно в тех районах, где есть трудности с классическим строительством, и источниками энергии и грунтами фундамента. А так же в районах развития промышленных производственных потенциалов.

Срок службы фундаментов.

Срок службы ленточных фундаментов в зависимости от используемого материала может составлять:

- монолитные бетонные и бутобетонные в зависимости от диаметра до 150 лет
- кирпичные ленты — до 30 лет

• Средняя стоимость — 30-70 руб.

Конструкции ленточного фундамента под строения.

По конструктивным особенностям ленточные фундаменты бывают:

1. Монолитные, которые выполняются непосредственно на строительной площадке.
2. Сборные, которые выполняются из железобетонных типовых блоков, произведенных на заводе и смонтированных на строительной площадке при помощи крана. Сборные фундаменты устанавливаются из железобетонных плит — ленточные в бетонных опалубках.
3. В зависимости от назначения могут разделяться на мелкозаглубленный и заглубленный ленточный фундамент. Заглубленный ленточный фундамент представляет собой горизонтальную часть железобетонной ленты, которая идет по всему периметру здания, что обеспечивает устойчивость дома в условиях слабых грунтов и пучинистых грунтов. При этом достигается рациональное соотношение «прочность — экономичность». Затраты бюджета на такой фундамент составляют 15-18 % от стоимости всего строительства.

Мелкозаглубленный фундамент позволяет избежать лишних денег, экономия, пенобетонная, кирпичная, бутобетонная (каркасная). Устраиваются мелкозаглубленные ленточные фундаменты на слабых пучинистых грунтах. Глубина его заложения — 30-70 см.

Заглубленный ленточный фундамент строится в зависимости от типа грунта и глубины промерзания грунта. Также устройство заглубленного фундамента необходимо, если в доме планируется подвал или гараж. Глубина заложения такого фундамента обычно на 20-30 см ниже глубины промерзания грунта. Заглубленный ленточный фундамент требует большего расхода материала, так как стены, находящиеся в глубине здания можно сделать менее глубоким фундаментом на 40 см.

Лотки водоотводные железобетонные

Железобетонные водоотводные лотки

Конструктивно железобетонный лоток состоит из бетонного основания с желобом и решетчатой крышечкой, которая защищает от попадания мусорных объектов в систему водоотведения.

Фото: железобетонный лоток состоит из бетонного основания с желобом и решетчатой крышечкой.

Основные требования, которые предъявляются к данной конструкции заключаются в следующем:

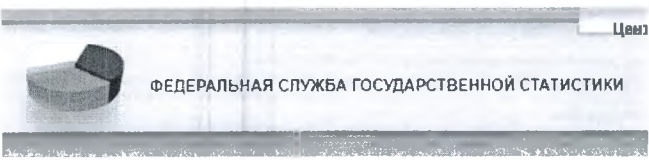
- высокие стены, надежность. Эксплуатационный срок железобетонных желобов составляет порядка 35-40 лет. При этом они не должны деформироваться от воздействия влаги, перепада температур и прочих внешних факторов;
- простая технология изготовления и доступная стоимость. Основное применение для лотков — гражданское строительство дорог. Поэтому они должны обладать доступной ценой, и совместимости с различными производственными средами, эксплуатация;
- непрерывный метод соединения элементов дренажных каналов, состоящих из лотков.

Учитывая эти факторы, бетонные изделия являются оптимальными для водоотвода как в гражданском строительстве, так и в частном.

Однако применение новых технологий изготовления вместо старых конструкций — сделать и полимерные изделия стали все чаще устанавливаться вместо традиционных железобетонных.

При этом не учитывается ни экологическая нагрузка, ни надежность прочности и долговечность при воздействии высоких и низких температур. Полибетон более долговечен по техническим параметрам к железобетонным конструкциям.

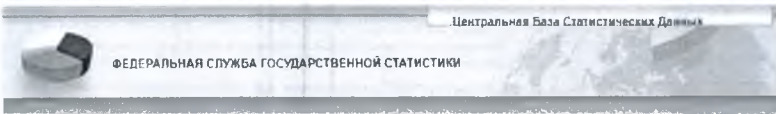
Но он чувствителен к перепадам температур и обладает большей пористостью, что сказывается на несущей способности.



Выберите формат документа Период: 2017 по 2014

Индексы цен производителей по видам экономической деятельности с 2017 г., процент, Российская Федерация, К предыдущему месяцу, Производство электродвигателей, генераторов, трансформаторов и распределительных устройств, а также контрольно-измерительной аппаратуры, Внутренний рынок

	2018
июль	100,18
август	99,54
сентябрь	101,4
октябрь	100,31
ноябрь	99,73
декабрь	100,33

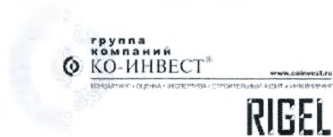


Выберите формат документа Период: 2017 по 2019

Индексы цен производителей по видам экономической деятельности с 2017 г., процент, Российская Федерация, К предыдущему месяцу, Производство электродвигателей, генераторов, трансформаторов и распределительных устройств, а также контрольно-измерительной аппаратуры, Всего

	2019
январь	101,2
февраль	99,97
март	101,75
апрель	102,93
май	100,02
июнь	99,79
июль	100,27
август	100,41
сентябрь	99,4

Информация из Справочников Ко-Инвест



ФУНДАМЕНТЫ БЕТОННЫЕ НА ЕСТЕСТВЕННОМ И СВАЙНОМ ОСНОВАНИЯХ					КС - 8
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			
Железобетонные		Конструктивные особенности объекта аналога не указаны.			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М ³	ПЛОЩАДЬ М ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
ИЗ.05.005.0001				РУБ. на 1 м ³	32056.0

Пользователь: ООО "КГ ЛАИР"

Источник данных: Справочник оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства". Для условий строительства в Московской области ISBN 978-5-903734-37-6 QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Получаемые данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

Раздел: ОПОРЫ МОСТОВ / МОСТЫ

Объект: гпИЗ.05.005.0001 / ФУНДАМЕНТЫ БЕТОННЫЕ НА ЕСТЕСТВЕННОМ И СВАЙНОМ ОСНОВАНИЯХ

Порядок стоимости: 32XXX.XX РУБ. / 01.01.2019

Сопутствующая информация:

[Для изданий КО-ИНВЕСТ серия "Справочник оценщика"](#)

[Для издания "Сооружения городской инфраструктуры"](#)

[Для группы](#)



ЛОТКИ И КАНАЛЫ. Лотки или каналы с закладными деталями					КС - 9
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			
Железобетонные		Конструктивные особенности объекта аналога не указаны.			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М ³	ПЛОЩАДЬ М ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
МЗ.02.010.0002				РУБ. на 1 м ³	25868.4

Пользователь: ООО "КГ ЛАИР"

Источник данных: Справочник оценщика "Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства". Для условий строительства в Московской области ISBN 978-5-903734-41-2 QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

Раздел: ЛОТКИ И КАНАЛЫ / ГАЗОВАЯ

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

Объект: гпМЗ.02.010.0002 / ЛОТКИ И КАНАЛЫ.

Лотки или каналы с закладными деталями

Порядок стоимости: 25XXX.XX РУБ. / 01.01.2018

Сопутствующая информация:

[Для изданий КО-ИНВЕСТ серия "Справочник оценщика"](#)

[Для издания "Магистральные сети и транспорт"](#)

[Для подраздела](#)

[Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РФ](#)

[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)

Информация с Информационно-аналитического портала Statrilet.ru

Ассоциация
Статриелт
ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ПОРТАЛ

Объекты недвижимости

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.10.2019 года

Исследование рыночных условий строительства объектов недвижимости в Республике Татарстан на 01.10.2019 года

Исследования прибыли, полученной в результате продажи вновь построенных объектов, с включением в расчеты всех объектов недвижимости, были направлены на определение наиболее прибыльных объектов недвижимости. Прибыль инвестора не включает прибыль, полученную при инвестировании в объекты недвижимости. Стоимость объектов недвижимости определяется на основе данных о рыночных условиях строительства объектов недвижимости.

по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкинская, д. 10, к. 10, пом. 1001

№	Объекты	Итоговая прибыль	Средняя стоимость	Средняя прибыль
1	Многоквартирные дома	0,04	0,12	0,04
2	Объекты недвижимости, предназначенные для размещения объектов недвижимости	0,04	0,12	0,04
3	Объекты недвижимости, предназначенные для размещения объектов недвижимости	0,04	0,12	0,04
4	Объекты недвижимости, предназначенные для размещения объектов недвижимости	0,04	0,12	0,04
5	Объекты недвижимости, предназначенные для размещения объектов недвижимости	0,04	0,12	0,04
6	Итого	0,04	0,12	0,04

Ассоциация
Статриелт
ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ПОРТАЛ

Объекты недвижимости

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений - корректировки на 01.10.2019 года

Исследование рыночных условий сноса объектов недвижимости в Республике Татарстан на 01.10.2019 года

Исследование рыночных условий сноса объектов недвижимости, с включением в расчеты всех объектов недвижимости, были направлены на определение наиболее прибыльных объектов недвижимости. Прибыль инвестора не включает прибыль, полученную при инвестировании в объекты недвижимости. Стоимость объектов недвижимости определяется на основе данных о рыночных условиях сноса объектов недвижимости.

по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкинская, д. 10, к. 10, пом. 1001

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки для строительства	Итоговая прибыль	Средняя стоимость	Средняя прибыль
1	Земельные участки для строительства	0,04	1,00	0,04
2	Земельные участки для строительства	0,04	1,00	0,04
3	Земельные участки для строительства	0,04	1,00	0,04
4	Земельные участки для строительства	0,04	1,00	0,04
5	Земельные участки для строительства	0,04	1,00	0,04
6	Итого	0,04	1,00	0,04

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 608745

Настоящий диплом выдан **Амбровой
Е.С.**

в том, что он(а) с **13. сентября 2004** по **02. ноября 2005**

принял(а) профессиональную переподготовку в (на) **Методиче-
ской школе с/ш. с. Асеево с/п. с. Асеево**

по **программе "Высшая квалификация
счетоводов, специалистов предприятий
(бухгалтеры)"**

Государственная аттестационная комиссия решением **от ноября 2005**
удостоверяет право (соответствие квалификации) **Амбровой
Е.С.** **Амбровых**

на ведение профессиональной деятельности в сфере **счетоводства**
наименование специальности: бухгалтерия (бухгалтер)



Город **Москва** **2005**

(подпись)

Акт Диплом. 1263

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер **1263**



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0702 от 29.06.2018

АНТРОПОВА
Ася Юрьевна

ИНН. СЕРИИ 7704000000
Индивидуальный предприниматель

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

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в СРО Ассоциации оценщиков «СПО»


Председатель
Совета Ассоциации

Директор



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

 В.В. Жуковский

 А.Н. Луняк

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 014765-1 , 21 , сентября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

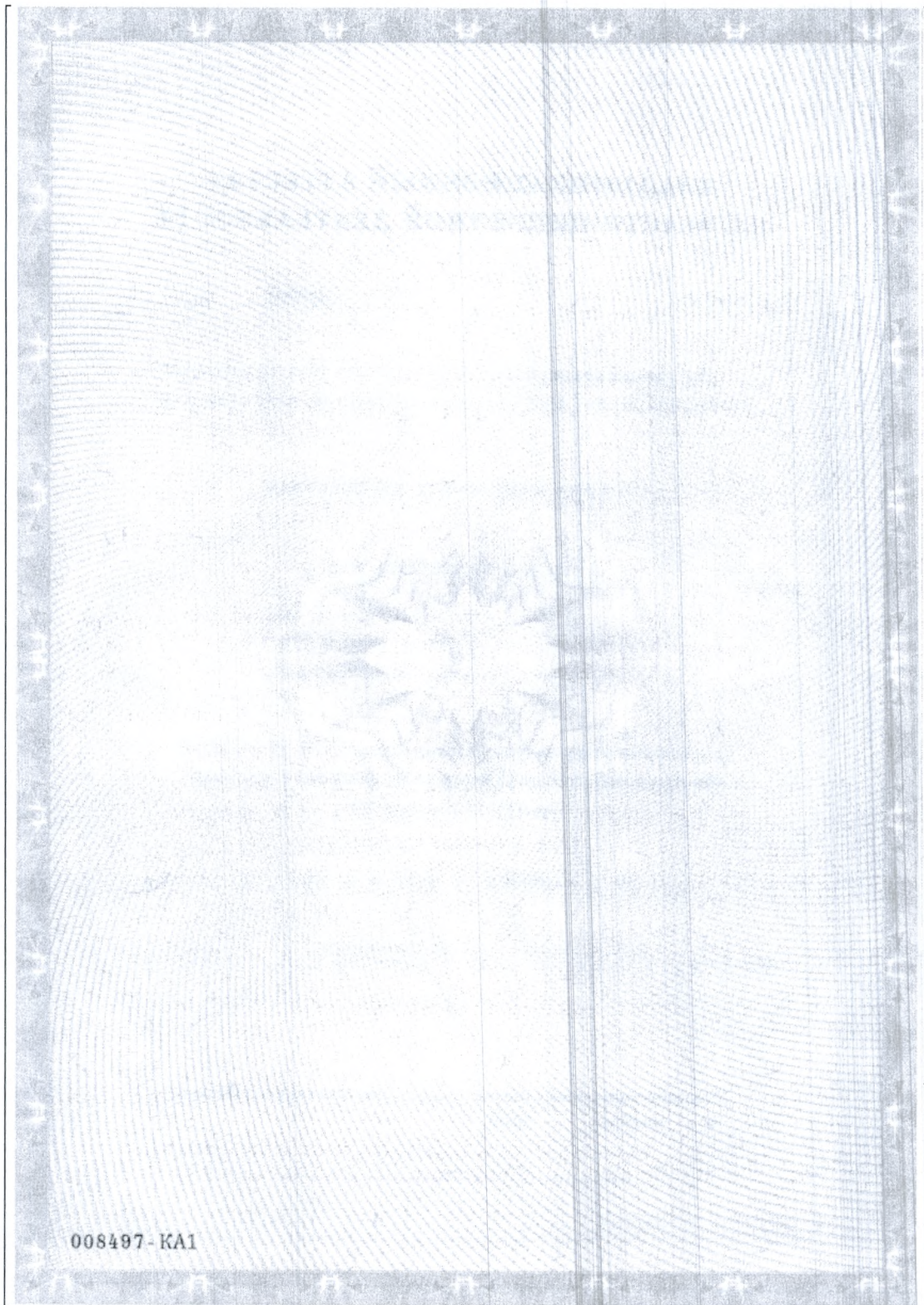
выдан **Антроповой Асс Юрьевне**

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

от « 21 » сентября 20 18 г. № 89

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » сентября 20 21 г.



008497-KA1

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 001018-2

« 30 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Антроповой Асе Юрьевне

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

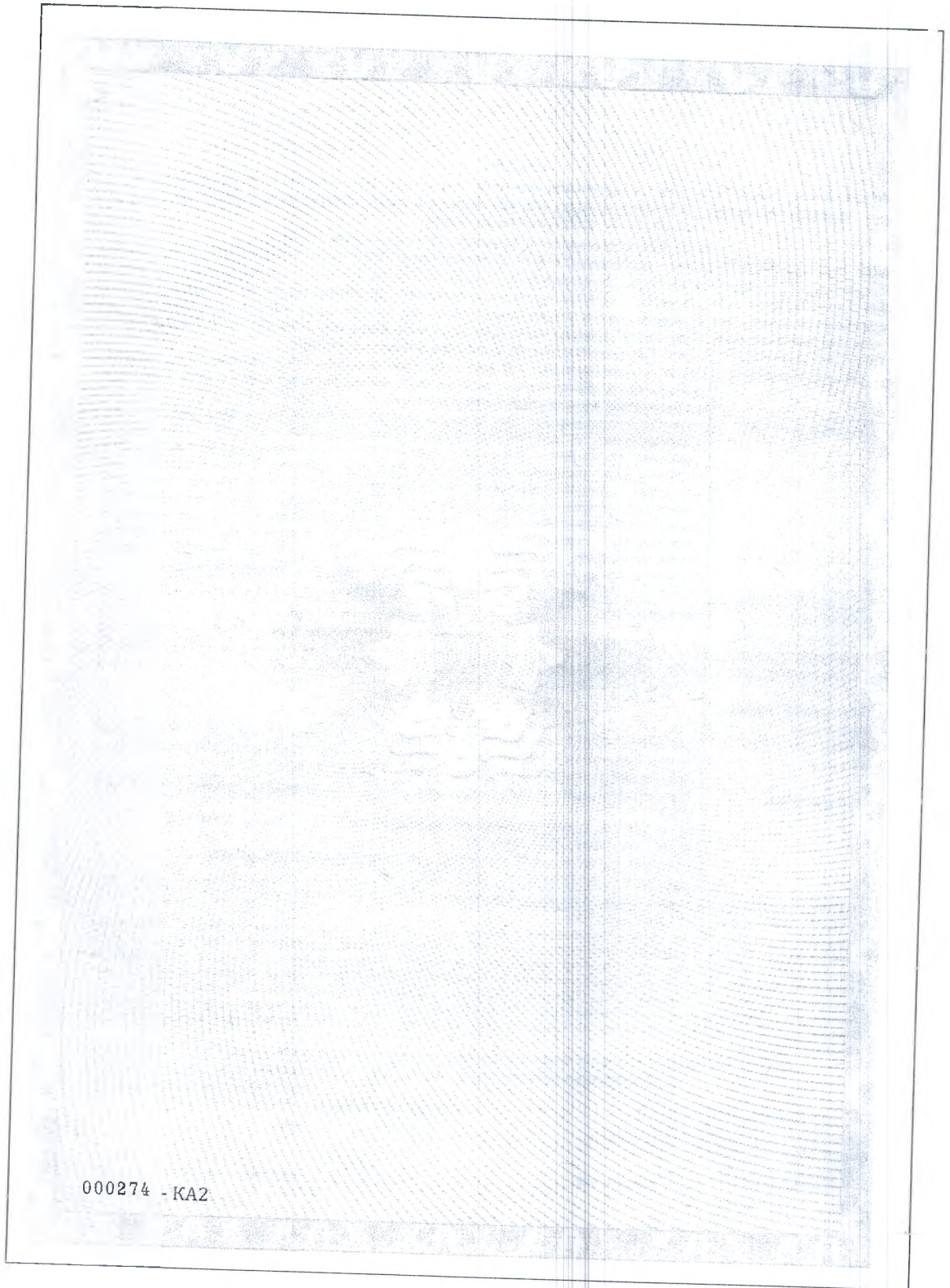
от « 30 » ноября 2017 г. № 28

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » ноября 2020 г.



000274 - KA2



Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ
ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Санкт-Петербургский филиал
ИНН 7714312079 ОГРН 1037714037426
191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113-115, лит. Б, оф. 204
телефон/факс: (812) 595-35-41
e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
СПФ/18/Г/Ооц№100930

с учетом Дополнительного соглашения №1 от 01 августа 2019г

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-0101/2019 от 28.12.2018г., с одной стороны и Антропова Ася Юрьевна (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 125 от «30» апреля 2019 г. (далее - Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба
3. Страховая сумма	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	
6. Страховая премия	Согласно /ИС№1
7. Срок страхования	с «29» июля 2018 г. по «28» января 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Акта о страховании от «03» июля 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПФ/18/Г/Ооц№100930 от 03.07.2018г. Приложения Договора СПФ/17/Г/Ооц№100533 от 26.01.2017г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 Р/с 40701810900300003678 в Санкт-Петербургский филиал «ТКБ» (НАО) к/сч 3010181060000000715 БИК 044030715
11. Страхователь	адрес: в Санкт-Петербурге, Набережная р. Фонтанки д.14 кв.15
12. Дата выдачи полиса	«01» августа 2019 г.

Получившая настоящим Полисом (Договором) страхователя Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ) на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включая персональные данные в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новых страховых продуктах, услуг, осуществляемых Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи посредством направленных уведомлений с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «30» апреля 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»
Чеканов А.И.
Чеканов А.И.
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Антропова Ася Юрьевна
Антропова А.Ю.
Антропова А.Ю.



Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ
ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Санкт-Петербургский филиал
ИНН 7714312079 ОГРН 1037714037426
191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113-115, лит. Б, оф. 204
телефон/факс: (812) 595-35-41

ПОЛИС

e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
СПФ/15/ГОиц№100039 с учетом Доп. соглашения № 1 от 17.08.2016г., Доп. соглашения № 2 от 07.12.2016г.
ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 15-0101/2016 от 31.12.2015г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа Лаир» (далее - Страхователь), в лице Генерального директора Смирнова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 29 от «01» сентября 2014 г. (далее - Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиям) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо - сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	500 000 100 (Пятьсот миллионов сто) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	
6. Страховая премия	Порядок оплаты: страховая премия уплачивается Страхователем согласно Договору, Дополнительному соглашению № 1 от 17.08.2016г., Дополнительному соглашению № 2 от 07.12.2016г.
7. Срок страхования	с «25» октября 2015 г. по «31» декабря 2019 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «01» октября 2015 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПФ/15/ГОиц№100039 от 02.10.2015 г. Доп. соглашение № 1 от 17.08.2016г., Доп. соглашение № 2 от 07.12.2016г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113-115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001; Р/с 40701810900300003678 в Санкт-Петербургский филиал «ТКБ» (ПАО); к/сч 30101810600000000715 БИК 044030715
11. Страхователь	- адрес: 191014, г. Санкт-Петербург, ул. Короленко, д.4/34, лит.В, пом. 1Н
12. Дата выдачи полиса	«07» декабря 2016 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т.ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «01» сентября 2014 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС» СТРАХОВОЕ
ОБЩЕСТВО
«ЕВРОИНС» Чеканов А.И.
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «Консалтинговая Группа Лаир»
/ А.П. Смирнов /
М.П.



[Handwritten signature]

ПРОСИТО.
ПРОНУМЕРОВАНО
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ

«137» сто тридцать семь