



**Северная  
Корпорация**  
на правильном пути!

193091, г. Санкт-Петербург, ул. Октябрьская наб., д. 6, корп. ЛИТЕР В, П7Н(63), [www.sevcorp.ru](http://www.sevcorp.ru)

## **Отчет № НН 17/05/23**

**Об оценке рыночной стоимости движимого имущества:**

**Котел отопительный- 4 шт., цистерна диам. 2650 мм,  
расположенных по адресу: Ленинградская область,  
Кингисеппский район, д. Вистино, ул. Ижорская, д.13**

**Дата оценки: 08 июня 2023 года**

**Дата составления отчета: 13 июня 2023 года**

**Заказчик: Администрация Вистинского с/п Кингисеппского  
муниципального района Ленинградской  
области**

**Исполнитель: ООО «СЕВЕРНАЯ КОРПОРАЦИЯ»**

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

**Главе администрации Вистинского с/п  
Кингисеппского муниципального района  
Ленинградской области**

**Сажиной И.Н.**

Согласно договору № 26420В-2023 от 01.06.2023 года., заключенного между администрацией Вистинского с/п Кингисеппского муниципального района Ленинградской области и ООО «СЕВЕРНАЯ КОРПОРАЦИЯ», выполнены работы по определению рыночной стоимости движимого имущества: Котел отопительный- 4 шт., цистерна диам. 2650 мм, расположенного по адресу: Ленинградская область, р-н Кингисеппский, д. Вистино, ул. Ижорская, д.13. Оценка произведена по состоянию на 08 июня 2023 года.

Назначение и цели оценки: определение рыночной стоимости движимого имущества в целях его продажи.

Основываясь на выполненном анализе исходной информации, сделано следующее заключение: по состоянию на 08 июня 2023 года рыночная стоимость оцениваемого объекта составляет без учета НДС:

**Итоговая величина рыночной стоимости движимого имущества: Котел отопительный- 4 шт., цистерна диам. 2650 мм, расположенного по адресу: Ленинградская область, р-н Кингисеппский, д. Вистино, ул. Ижорская, д.13 по состоянию на 08 июня 2023 года, с места, округленно составляет:**

**360 400 (Триста шестьдесят тысяч четыреста) руб.;**

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

ООО «СЕВЕРНАЯ КОРПОРАЦИЯ» не проводило, как часть работы, аудиторскую или иную проверку информации, используемой в данном отчете, и не в состоянии дать какое-либо заключение по содержанию и надежности данной информации.

Генеральный директор \_\_\_\_\_

Стырова М.И.

Оценщик: \_\_\_\_\_

Зобков Ю.И.

**СОДЕРЖАНИЕ:**

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>	<b>2</b>
<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>6</b>
<b>РАЗДЕЛ 1. ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>8</b>
<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>8</b>
<b>2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>10</b>
2.1. Сведения о заказчике .....	10
2.2. Сведения об оценщике .....	10
2.3. Сведения о юридическом лице, заключившем договор на оценку .....	11
2.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки .....	11
<b>3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>12</b>
<b>4. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....</b>	<b>12</b>
<b>5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>13</b>
<b>6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....</b>	<b>14</b>
<b>7. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ.....</b>	<b>14</b>
<b>9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....</b>	<b>16</b>
<b>10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>17</b>
10.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта .....	17
10.1.1. Сведения об имущественных правах .....	17
10.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки .....	17
10.1.3. Сведения об износах и устареваниях объекта оценки.....	17
10.1.4. Сведения о физических свойствах объекта оценки .....	18
Табл. 1. Описание объекта оценки: котел водогрейный водотрубный твердотопливный КВМ-1,0 .....	18
Табл. 2. Описание объекта оценки: котел водогрейный водотрубный твердотопливный КВМ-1,0 .....	18
Табл. 3. Описание объекта оценки: котел водогрейный водотрубный твердотопливный КВМ-1,0 .....	18
Табл. 4. Описание объекта оценки: котел водогрейный водотрубный твердотопливный КВР-0,93 .....	19
Табл. 5. Описание объекта оценки: Цистерна .....	19

10.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.....	20
10.3. Анализ местоположения.....	20
<b>11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b>	<b>22</b>
<b>11.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ В 2023 ГОДУ.....</b>	<b>22</b>
11.2. Обзор рынка котельного оборудования. ....	26
11.3. Основные ценообразующие факторы и обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов .....	27
<b>11.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>28</b>
<b>12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. ....</b>	<b>29</b>
<b>13. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>30</b>
13.1. Доходный подход.....	30
13.2. Сравнительный подход.....	30
<b>РАЗДЕЛ 2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>32</b>
<b>14. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>32</b>
14.1. Определение стоимости затрат на воспроизводство/замещение объектов оценки. ....	32
14.2. Определение совокупного износа и устареваний .....	32
14.2.1. Физический износ.....	33
14.2.2. Функциональное устаревание. ....	34
14.2.3. Внешнее устаревание.....	36
15. Расчёт стоимости объекта оценки на основе затратного подхода.....	36
<b>16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ .....</b>	<b>38</b>
16.1. Итоговое заключение о стоимости.....	39
<b>РАЗДЕЛ 3. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>40</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>41</b>
Нормативные акты.....	41
Книжные издания .....	41
<b>РАЗДЕЛ 4. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>42</b>
<b>ФОТО.....</b>	<b>42</b>
.....	.....
<b>ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТАХ ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ. ....</b>	<b>45</b>

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА .....	45
ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА .....	56

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

Факты, изложенные в нем, верны и соответствуют действительности. Содержащиеся в Отчете анализ и мнения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Заключение. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

<b>Информация о проведённой оценке</b>				
Номер Отчёта об оценке	НН 17/05/23			
Дата составления Отчёта	13 июня 2023 года			
Основание для проведения оценки	Договор 26420В-2023 от 01.06.2023 года			
Дата осмотра объекта оценки	08 июня 2023 года			
Дата оценки	08 июня 2023 года			
Период проведения оценки	с 08 июня 2023 года по 13 июня 2023 года			
Цель оценки	Определение рыночной стоимости			
Задачи (назначение) оценки	Для продажи			
Вид определяемой стоимости	Рыночная			
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>				
Объект оценки	Движимое имущество: Котел отопительный- 4 шт., цистерна диам. 2650 мм по адресу: Ленинградская область, р-н Кингисеппский , д. Вистино, ул. Ижорская, д.13			
Состав объектов оценки	Движимое имущество: Котел отопительный- 4 шт., цистерна диам. 2650 мм по адресу: Ленинградская область, р-н Кингисеппский , д. Вистино, ул. Ижорская, д.13			
Адрес объекта оценки	Ленинградская область, р-н Кингисеппский , д. Вистино, ул. Ижорская, д.13			
Общая характеристика объекта	Котел №1 водогрейный КВМ-1,0, г.в.2004 Котел №2 водогрейный КВМ-1,0, рег № 373000002, г.в.2004 Котел №3 водогрейный КВМ-1,0, рег № 373000009, г.в. 2006 Котел №4 водогрейный КВР-0,93, рег № 784, г.в. 2005 Цистерна диам 2650, длина 9100, толщина стен 6 мм			
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	Право собственности			
Собственник	Администрация Вистинского с/п Кингисеппского муниципального района Ленинградской области			
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Сведений о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлено, однако их отсутствие не влияет на итоговый результат			
<b>Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке</b>				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Наименование подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках подхода, руб.	Вес подхода	Взвешенный результат, руб.
	затратный подход	Обоснованно не применялся		360 400
	сравнительный подход	360 400	1,0	
	доходный подход	Обоснованно не применялся		

<b>Итоговая величина стоимости объектов, НДС не облагается на основании пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ</b>	<b>360 400 (Триста шестьдесят тысяч четыреста) руб.;</b>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	<p>Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.</p>

## РАЗДЕЛ 1. ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Движимое имущество: Котел отопительный- 4 шт., цистерна диам. 2650 мм по адресу: Ленинградская область, р-н Кингисеппский, д. Вистино, ул. Ижорская, д.13
Состав объектов оценки	Движимое имущество: Котел отопительный- 4 шт., цистерна диам. 2650 мм по адресу: Ленинградская область, р-н Кингисеппский, д. Вистино, ул. Ижорская, д.13
Адрес объекта оценки	Ленинградская область, р-н Кингисеппский, д. Вистино, ул. Ижорская, д.13.
Характеристики объекта оценки	Котел №1 водогрейный КВМ-1,0, г.в.2004 Котел №2 водогрейный КВМ-1,0, рег № 373000002, г.в.2004 Котел №3 водогрейный КВМ-1,0, рег № 373000009, г.в. 2006 Котел №4 водогрейный КВР-0,93, рег № 784, г.в. 2005 Цистерна диам 2650, длина 9100, толщина стен 6 мм
Документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки (при наличии)	Подробное описание объекта оценки содержится в разделе 10 настоящего Отчета. Документы, содержащие характеристики объекта оценки: - паспорт котла- 3 шт.
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Собственник объекта оценки	Администрация Вистинского с/п Кингисеппского муниципального района Ленинградской области
Оцениваемые права учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	Оцениваемым правом является право собственности. Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».
Балансовая стоимость объекта	Сведений о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлено, однако их отсутствие не влияет на итоговый результат
Вид стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим допущения и ограничения	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. <u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u> – Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничивающими условиями: – У Оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемых объектах, также отсутствуют какие – либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по Договору на оказание услуг по оценке) по отношению к какой – либо из сторон,



	<p>связанных с оцениваемым имуществом. Оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объектов, и, также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Объект оценки не обладает какими – либо скрытыми дефектами, возможными дефектами фундамента или конструкций, кроме оговариваемых в настоящем Отчете;</li> <li>– Оценка объекта проведена на основании имеющихся в распоряжении Оценщика документов и информации, предоставленной Заказчиком (Собственником). Предполагается, что в Отчете использовались достоверные источники информации, там, где возможно даны ссылки на используемые источники.</li> <li>– Оценщик не несет ответственности за объективность результатов оценки, основанных на недостоверных или неполных данных, предоставленных для оценки Заказчиком, Собственником, уполномоченными на предоставление такой информации органами, организациями или лицами;</li> <li>– Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком;</li> <li>– От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;</li> <li>– Все прогнозы и расчеты, сделанные в Отчете, базируются на существующей на момент оценки рыночной ситуации и могут измениться с течением времени. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки, повлиять на рыночную ситуацию и соответственно на стоимость объекта оценки;</li> <li>– Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, действительно на дату оценки и только для целей, указанных в Отчете и может быть использовано Заказчиком в течение 6 месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательство Российской Федерации.</li> </ul>
Дата оценки	08 июня 2023 года
Срок проведения оценки	с 08 июня 2023 года по 13 июня 2023 года
Дата осмотра объекта оценки	08 июня 2023 года
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично не может копироваться, или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат указывается в виде конкретной величины без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p>	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</li> <li>2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</li> <li>3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.</li> <li>4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</li> </ol> <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</li> <li>2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</li> </ol> <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>
---	--

## 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Наименование	Администрация Вистинского с/п Кингисеппского муниципального района Ленинградской области
ИНН/КПП	ИНН/КПП: 4707023419/ 470701001
ОГРН, дата присвоения	БИК 044030098
Местонахождение	Ленинградская область, р-н Кингисеппский, д. Вистино, ул. Ижорская, д.13.

### 2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	<b>Зобков Юрий Иванович</b>
Членство в СРО:	Является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) Местонахождение РОО: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., 2а Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0000725 от 22.07.2020г.
Сведения об образовании в оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП №346410, от 26.06.2002г. (оценка стоимости предприятия (бизнеса)); Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №020468-2 от 04.06. 2021г.;
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2002 г.
Страхование ответственности:	Полис страхования гражданской ответственности 922/2356499626

	выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», срок действия договора - с 24 апреля 2023г. по 23 апреля 2024г. (лимит ответственности 3 000 000 руб.)
Местонахождение	г.Гусь-Хрустальный , ул. Садовая д.88а
Организационно правовая форма	Частнопрактикующий оценщик
ИНН	330400065899
ОГРН, дата присвоения	304330433400079 от 17.05.2007г.
Банковские реквизиты	р/с 40802810810000010300 Гусь-Хрустальное отделение №8611 ПАО Сбербанк г. Владимир к/с 30101810000000000602, БИК 041708602
Сведения о независимости Оценщика	Требование о независимости выполнено

### 2.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ДОГОВОР НА ОЦЕНКУ

<b>Наименование</b>	<b>СЕВЕРНАЯ КОРПОРАЦИЯ</b>
<b>ИНН</b>	7806294398
<b>ОГРН, дата присвоения</b>	1177847369732 от 15.11.2017
<b>Местонахождение</b>	Россия, 193091, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ Г, НАБ ОКТЯБРЬСКАЯ, д. 6, корп. ЛИТЕР В, П7Н(63)
<b>Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица</b>	№922/2308240815, выдан САО "Ресо-Гарантия", страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 10.01.2023, срок действия: с 11.01.2023 по 10.01.2024.

### 2.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Должность / ФИО	-
Наименование организации	-
Степень участия	-
Примечание	При подготовке и проведении настоящей оценки сторонние специалисты не привлекались

**3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

- паспорт котла- 3 шт.;

**4. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

Источниками рыночной информации являются данные сайтов сети Интернет, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, а также:

- Официальный сайт Центрального Банка РФ – [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru);
- Григорьев А.В., Козин П.А., Остапчук А.В. Методика определения значений весовых коэффициентов. «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 8, 2004.
- «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №21, НЦПО -М, 2017 г.

## **5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

### **Специальные допущения.**

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из того, что копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
2. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

### **Общие допущения.**

1. Сведения, предоставленные Оценщику и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
3. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой. Оценщик не несет ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.
4. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
6. Мнение оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
8. Значение статистической погрешности при расчете рыночной стоимости законодательно не утверждено. Однако данное значение в статье Л.А. Лейфера «Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика» и ст. 40 Налогового Кодекса Российской Федерации определено на уровне 20%.

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции;
2. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);
3. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
4. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
5. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);
6. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
7. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка движимого имущества (ФСО №10)», утверждённого приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
9. Свод Стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО).

**Обоснование применения Стандартов ОО «РОО»:** данные стандарты и правила являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности членами Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО).

## 7. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ

Речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объектах оценки, характеристиках, влияющих на их стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объектов применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки», а копии представленной документации приведены в Приложении к отчету об оценке.

Заказчиком были предоставлены необходимые документы для проведения оценки. В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиками, следует признать достаточной и достоверной.

## 8. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

**Объект оценки** – к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена объекта** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Стоимость объекта** – при определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Вид оцениваемой стоимости** – при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость.

**Рыночная стоимость** – В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года:

«Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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».

**Ликвидационная стоимость** – величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

**Итоговая стоимость объекта оценки** – Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применённых подходов к оценке.

**Подход к оценке** – Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Виды подходов к оценке** – Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

**Дата проведения оценки** – датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Право собственности** – Оценке подлежит право собственности: собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом « (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209).

**Затраты** – при установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

**Наиболее эффективное использование** – при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Срок экспозиции** – срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Денежный поток** – совокупность распределенных по отдельным интервалам рассматриваемого периода поступлений и выплат денежных средств, генерируемых объектом недвижимости, движение которых связано с факторами времени, риска и ликвидности.

**Ограничения** – условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.

**Операционные расходы** – периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один – два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений).

**Коэффициент капитализации** – рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска и другими характеристиками, как ликвидность и прочие качественные факторы.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** – потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загруженности без учета потерь и расходов.

**Действительный (эффективный) валовой доход** – действительный (эффективный) валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.

**Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД)** – чистый операционный (эксплуатационный) доход – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

**Активный рынок** – рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

**Неактивный рынок** – рынок, характеризующийся большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

## 9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки - это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

- **Обследование объекта:** процесс оценки начинается с осмотра объекта оценки, изучения его местоположения и ближайшего окружения, выявления его особенностей, достоинств и недостатков.

- **Сбор общих данных и их анализ:** на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.

- **Сбор специальных данных и их анализ:** на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другими объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств по недвижимости, коллегами-оценщиками.

- **Применение подходов к оценке объекта:** для оценки рыночной стоимости объекта рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный, использование которых (либо обоснованный отказ от использования) предписывается Стандартами оценки,



обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а так же "федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I), федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II), федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III), федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV), федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V), федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI)," федерального стандарта оценки «Оценка движимого имущества (ФСО №10)», утверждённого приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328. Каждый из подходов приводит к получению различных ценовых характеристик, которые при дальнейшем сопоставлении позволяют установить итоговую величину рыночной стоимости. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту. Оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную оценку стоимость объекта недвижимости на основании результатов всех подходов и обоснованных для каждого из них весовых коэффициентов.

Подготовка отчета о рассчитанной стоимости: на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного отчета.

## **10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В настоящем разделе Оценщик анализирует информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

### **10.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

#### **10.1.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ**

Собственность

Юридическая экспертиза прав не проводилась.

Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав на объект оценки, достоверность которых подтверждается Заказчиком.

Права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в том числе от различного рода сервитутов, кроме оговоренных в отчете.

#### **10.1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ**

Ограничений и обременений права не зарегистрировано.

#### **10.1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСАХ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Понятие физического износа применимо к объекту оценки, иных видов устареваний не обнаружено.

## 10.1.4. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ТАБЛ. 1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: КОТЕЛ ВОДОГРЕЙНЫЙ ВОДОТРУБНЫЙ ТВЕРДОТОПЛИВНЫЙ КВМ-1,0

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЗНАЧЕНИЕ
Регистрационный номер	-
Адрес	Ленинградская область, р-н Кингисепский, д. Вистино, ул. Ижорская, д.13
Балансовая стоимость, руб.	Сведений о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлено, однако их отсутствие не влияет на итоговый результат
Теплопроизводительность Мвт/г кал/ч	1,0/0,86
Дата изготовления	Окт. 2004г
Вид топлива	Уголь, дрова
Заводской номер	-
Масса, кг.	3 452

ТАБЛ. 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: КОТЕЛ ВОДОГРЕЙНЫЙ ВОДОТРУБНЫЙ ТВЕРДОТОПЛИВНЫЙ КВМ-1,0

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЗНАЧЕНИЕ
Регистрационный номер	373000002
Адрес	Ленинградская область, р-н Кингисепский, д. Вистино, ул. Ижорская, д.13
Балансовая стоимость, руб.	Сведений о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлено, однако их отсутствие не влияет на итоговый результат
Теплопроизводительность Мвт/г кал/ч	1,0/0,86
Дата изготовления	Окт. 2004г
Вид топлива	Уголь, дрова
Заводской номер	240011
Масса, кг.	3 452

ТАБЛ. 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: КОТЕЛ ВОДОГРЕЙНЫЙ ВОДОТРУБНЫЙ ТВЕРДОТОПЛИВНЫЙ КВМ-1,0

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЗНАЧЕНИЕ
Регистрационный номер	373000009
Адрес	Ленинградская область, р-н Кингисепский, д. Вистино, ул. Ижорская, д.13
Балансовая стоимость, руб.	Сведений о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлено, однако их отсутствие не влияет на итоговый результат
Теплопроизводительность Мвт/г кал/ч	1,0/0,86
Дата изготовления	2006г

Вид топлива	Уголь, дрова
Заводской номер	Отс
Масса, кг.	3 000

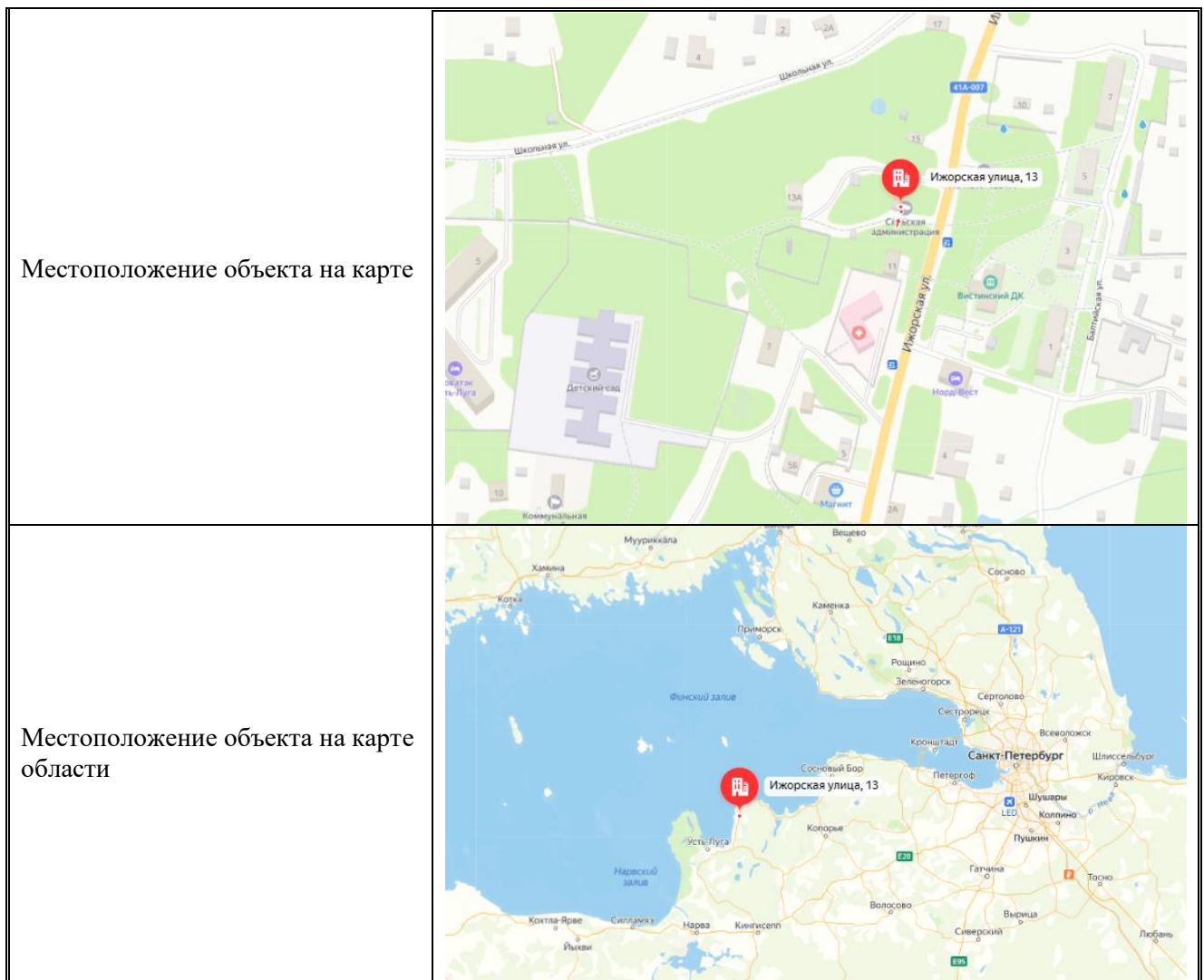
**ТАБЛ. 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: КОТЕЛ ВОДОГРЕЙНЫЙ ВОДОТРУБНЫЙ ТВЕРДОТОПЛИВНЫЙ КВР-0,93**

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЗНАЧЕНИЕ
Регистрационный номер	784
Адрес	Ленинградская область, р-н Кингисеппский, д. Вистино, ул. Ижорская, д.13
Балансовая стоимость, руб.	Сведений о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлено, однако их отсутствие не влияет на итоговый результат
Теплопроизводительность Мвт/г кал/ч	0,93/0,8
Дата изготовления	2005г
Вид топлива	Уголь
Заводской номер	784
Масса, кг.	4 100

**ТАБЛ. 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: ЦИСТЕРНА**

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЗНАЧЕНИЕ
Регистрационный номер	-
Адрес	Ленинградская область, р-н Кингисеппский, д. Вистино, ул. Ижорская, д.13
Балансовая стоимость, руб.	Сведений о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлено, однако их отсутствие не влияет на итоговый результат
Диаметр, мм	2 650
Дата изготовления	н/у
Длина, мм	9100
Заводской номер	-
Толщина стен, мм	6,0

Все оцениваемое оборудование было в эксплуатации, пришло в негодность. Имеются множественные следы сквозной коррозии. Ремонт экономически нецелесообразен. Подлежат утилизации в качестве металлолома.



**10.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.**

Сведений о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

**10.3. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ**

**Кингисёппский муниципальный район<sup>[3]</sup> — муниципальное образование** в юго-западной части **Ленинградской области**. **Административный центр** — город **Кингисепп**.

Образован в 1927 году. Исторически ему предшествовал **Кингисеппский** (ранее — **Ямбургский**) уезд **Ленинградской** (ранее — **Петроградской, Санкт-Петербургской**) губернии, созданный в 1783 году.

**Географическое положение**

Граничит:

- на северо-востоке — с **Ломоносовским муниципальным районом**;
- на востоке — с **Волосовским муниципальным районом**;
- на юге — со **Сланцевским муниципальным районом**;

- на западе — государственная граница с [Эстонией](#).

С северо-запада территория района омывается водами [Финского залива](#).

Расстояние от административного центра района до [Санкт-Петербурга](#) — 145 км

### Население

Численность населения						
1939 <sup>[14]</sup>	1959 <sup>[15]</sup>	1970 <sup>[16]</sup>	1979 <sup>[17]</sup>	1989 <sup>[18]</sup>	2002 <sup>[19]</sup>	2006 <sup>[20]</sup>
43 111	↗48 995	↗53 672	↘34 580	↘34 081	↘20 408	↗81 400
2009 <sup>[21]</sup>	2010 <sup>[22]</sup>	2011 <sup>[23]</sup>	2012 <sup>[24]</sup>	2013 <sup>[25]</sup>	2014 <sup>[26]</sup>	2015 <sup>[27]</sup>
↘80 704	↘78 183	↗78 329	↗79 149	↗79 237	↗79 656	↘79 647
2016 <sup>[28]</sup>	2017 <sup>[29]</sup>	2018 <sup>[30]</sup>	2019 <sup>[31]</sup>	2020 <sup>[32]</sup>	2021 <sup>[33]</sup>	2023 <sup>[2]</sup>
↘79 099	↘78 697	↗78 839	↘76 182	↘74 881	↗84 937	↘83 838

### Экономика

Район является преимущественно промышленным. Развиты следующие отрасли:

- [Химическая промышленность](#) — производство минеральных удобрений и коагулянта
- [Пищевая промышленность](#) — рыбо- и мясоперерабатывающие комбинаты, производство алкогольной продукции, хлебобулочная и молочная промышленность
- Стекольная промышленность — производство стеклянной тары для пищевой промышленности

Также представлены швейное производство, [чёрная металлургия](#), производство строительных материалов.

[Сельское хозяйство](#) района специализировано на молочном животноводстве.

Развита торговля. Присутствие крупных федеральных и региональных сетей говорит о высоком уровне развития потребительского рынка.

### Транспорт

По территории района проходят следующие железные дороги:

- [Мга — Гатчина — Веймарн — Ивангород](#)
- [Санкт-Петербург — Калище — Котлы — Усть-Луга](#)
- Котлы — Веймарн
- Веймарн — [Гдов](#)

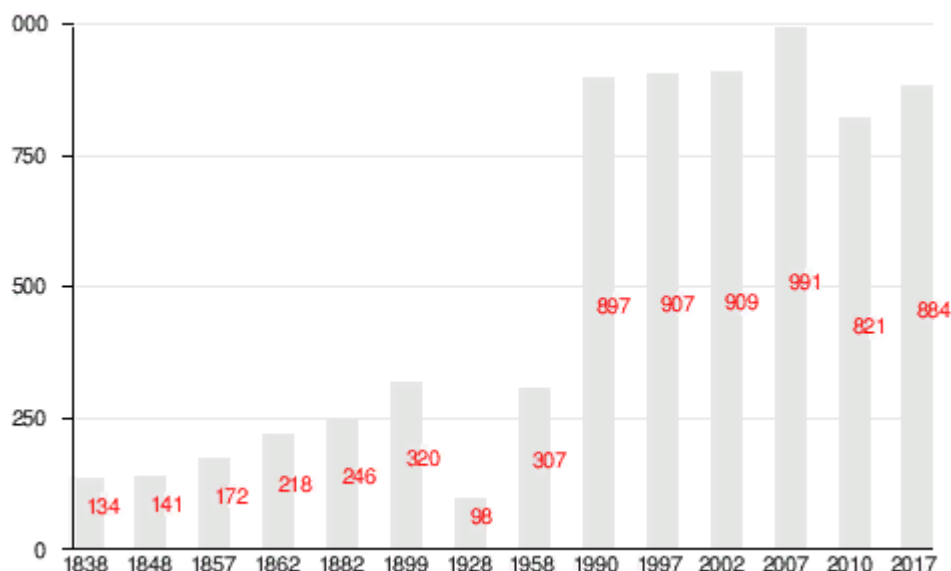
В 2017 году завершена электрификация линии Гатчина — Веймарн — Усть-Луга<sup>[39]</sup>.

Пассажирское сообщение осуществляется пригородными поездами Санкт-Петербург — Ивангород и Санкт-Петербург — Веймарн — Сланцы. Также по линии [Гатчина — Ивангород](#) проходит 3 пары поездов дальнего следования Санкт-Петербург — Таллин и [Москва — Таллин](#).

### Муниципально-территориальное устройство

№	Поселение	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население (чел.)	Площадь (км <sup>2</sup> )
1	Ивангородское городское поселение	город Ивангород	3	↘9684 <sup>[2]</sup>	65,04 <sup>[1]</sup>
2	Кингисеппское городское поселение	город Кингисепп	2	↘49 186 <sup>[2]</sup>	44,02 <sup>[1]</sup>
3	Большелуцкое сельское поселение	посёлок Кингисеппский	22	↘6706 <sup>[2]</sup>	602,59 <sup>[1]</sup>
4	Вистинское сельское поселение	деревня Вистино	19	↘1250 <sup>[2]</sup>	200,30 <sup>[1]</sup>
5	Котельское сельское поселение	посёлок Котельский	44	↘3414 <sup>[2]</sup>	377,70 <sup>[1]</sup>
6	Кузёмкинское сельское поселение	деревня Большое Кузёмкино	18	↗1168 <sup>[2]</sup>	203,60 <sup>[1]</sup>
7	Нежновское сельское поселение	деревня Нежново	21	↘1291 <sup>[2]</sup>	169,25 <sup>[1]</sup>
8	Опольевское сельское поселение	деревня Ополье	22	↘3328 <sup>[2]</sup>	221,56 <sup>[1]</sup>
9	Пустомержское сельское поселение	деревня Большая Пустомержа	18	↘3965 <sup>[2]</sup>	520,77 <sup>[1]</sup>
10	Усть-Лужское сельское поселение	посёлок Усть-Луга	12	↘2529 <sup>[2]</sup>	388,60 <sup>[1]</sup>
11	Фалилеевское сельское поселение	деревня Фалилеево	9	↘1317 <sup>[2]</sup>	113,71 <sup>[1]</sup>

**Вистино** (ижор. *Viistinä*) — деревня в Кингисеппском районе Ленинградской области. Административный центр Вистинского сельского поселения.



<https://ru.wikipedia.org/wiki/Вистино>

## 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 11.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ В 2023 ГОДУ

Обзор макроэкономических показателей имеет особое значение для прогнозирования денежного потока. При этом не требуется приводить в отчете полного макроэкономического обзора экономики, а достаточно ограничиться анализом наиболее значимых для составляющих денежного потока показателей.

#### Текущая ситуация в Российской экономике Декабрь 2022 – Январь 2023<sup>1</sup>

<sup>1</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/c5eae890fdea17276c86004981bd51f2/2023\\_02\\_08.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/c5eae890fdea17276c86004981bd51f2/2023_02_08.pdf)

1. Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества. Индекс промышленного производства<sup>1</sup> по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.

1.1. По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (-0,1% м/м SA). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс металлургический комплекс за счёт роста производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно).

Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: фармацевтическая промышленность +8,6% г/г, производство машин и оборудования +1,9% г/г, производство компьютеров, электроники и оптики +1,7% г/г. Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г), при этом в декабре рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее.

1.2. Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост +0,8% г/г, несмотря на все внешние ограничения. Основной положительный вклад внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для строительного сектора (+5,6% г/г).

В декабре 2022 г. в месячном выражении с исключением сезонности добывающая промышленность сохраняла рост +0,2% м/м SA.

2. Объём работ в строительстве за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее.

*Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом «вниз» с +6,1% г/г до +4,9% г/г из-за переоценки базы 2021 г.*

3. В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

*Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом с +4,7% г/г до +10,4% г/г из-за перераспределения сбора урожая поздних культур внутри года.*

*По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса за 2022 г. выросло на +2,9%, молока – на +2,0% г/г, яиц – на +2,7% г/г.*

4. В 2022 г. грузооборот транспорта снизился на -2,6% г/г, прежде всего, за счёт трубопроводного (-5,2% г/г) и воздушного (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: -0,3% г/г. Железнодорожный транспорт показал околонулевую динамику (-0,1% г/г).

Рост грузооборота в 2022 г. был по автомобильному и морскому видам транспорта: +1,8% г/г каждый.

5. По итогам 2022 г. наблюдалось снижение потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот розничной торговли: -6,7% г/г.

Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот общественного питания составил +4,7% г/г, а объём платных услуг населению увеличился на +3,2% г/г.

6. Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2022 г. составил +11,3% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели).

В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на -3,3% г/г после -1,9% г/г месяцем ранее).

7. Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

8. Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 квартале 2022 г. на +0,9% г/г.

Среди экспортно ориентированных отраслей в ноябре улучшение месячной динамики отмечалось в химическом комплексе +1,3% м/м после +0,5% м/м в октябре. В годовом выражении темпы падения выпуска остались практически без изменений (-6,2% г/г). Металлургическое производство незначительно улучшило годовую динамику в ноябре -1,9% г/г после -2,4% г/г ранее. Производство кокса и нефтепродуктов незначительно сократило объем выпуска в ноябре, но в целом сохраняет околонулевую динамику (-1,0% г/г после +0,0% г/г в октябре).

2.2 В добывающей промышленности в ноябре по сравнению с октябрём наблюдается спад (-1,7% м/м после +3,2% м/м), что обусловлено сезонным фактором (+0,5% м/м SA). В годовом выражении отмечаем сокращение спада до -2,2% г/г после -2,7% г/г. Вместе с тем, за 11 месяцев 2022 г. добывающая промышленность показала рост +1,1% г/г.

3. Объем работ в строительстве в ноябре продолжил рост: +8,7% г/г после +9,6% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. +6,1% г/г).

4. В сельском хозяйстве рост замедлился до +1,6% г/г в ноябре после +4,2% г/г в октябре на фоне эффекта высокой базы 2021 г. из-за сдвига «вправо» уборочной кампании (за 11 месяцев 2022 г. рост составил +4,7% г/г).

5. В ноябре замедлилось снижение грузооборота транспорта (-5,7% г/г после -6,7% г/г в октябре, за 11 месяцев 2022 г. снижение на -2,4% г/г) на фоне улучшения динамики в трубопроводном транспорте (-9,6% г/г после -11,0% г/г в октябре) и в железнодорожном транспорте (-2,1% г/г после -3,4% г/г).

6. Потребительский спрос в ноябре продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения был на -4,8% г/г ниже уровня прошлого года (-6,7% г/г месяцем ранее). Основное улучшение – за счёт ускоренного роста оборота общественного питания: +15,2% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. Объем платных услуг населению в ноябре увеличился на +2,0% г/г после +1,5% г/г в октябре. Снижение оборота розничной торговли замедлилось до -7,9% г/г после -10,0% г/г в октябре.

7. Индекс потребительских цен в ноябре составил +0,4 м/м, в пересчёте на годовые темпы роста +4,5%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -0,8% к предыдущему месяцу (снижались цены в пищевой промышленности, химии, деревообработке, готовых металлических изделиях). В годовом выражении в ноябре индекс цен производителей на +0,6% г/г выше уровня прошлого года.

В целом по промышленности снижение цен производителей в ежемесячном выражении замедлилось до -0,4% м/м после -2,5% м/м в октябре. В годовом выражении снижение цен составило -1,9% г/г после роста на +0,8% г/г в октябре.

8. Ситуация на рынке труда в ноябре продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в ноябре снизился и достиг исторического минимума – 3,7% от рабочей силы (3,9% в октябре). В целом за 11 месяцев 2022 г. уровень безработицы составил 4,0%.

9. В октябре (по последним данным) рост заработных плат в номинальном выражении составил +13,1% г/г (+12,1% г/г в сентябре), в реальном выражении – впервые за шесть месяцев отмечается рост на +0,4% г/г после -1,4% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2022 г. номинальная заработная плата выросла на +12,7% г/г, реальная снизилась на -1,3% г/г.

### Показатели деловой активности



в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	I кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	сен.22	авг.22	июл.22	II кв.22	июн.22	май.22	апр.22	I кв.22	март.22	фев.22	янв.22	2021
<b>Экономическая активность</b>																		
Сельское хозяйство	10,2	9,0	6,1	8,2	10,9	12,7	13,6	15,4	7,7	8,4	8,2	8,1	8,9	5,4	7,4	3,9	3,4	-0,4
Строительство	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	2,8	6,7	6,5	3,5	0,0	2,6	9,6	4,5	5,4	5,1	0,3	7,0
Розничная торговля	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,2	1,6	1,2	2,4	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,6	-5,6	-4,6	-5,6	-6,7	-5,4	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	5,1	2,3	5,5	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4
Индекс потребительских цен	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
<b>Рынок труда и доходы населения</b>																		
Реальная заработная плата																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1 <sup>2</sup>	-	-	0,3	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 <sup>2</sup>	-	-	12,3	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-	-	-	-2,2	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-	-	-	-0,6	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,2
<b>Численность и занятость населения</b>																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	I кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	сен.22	авг.22	июл.22	II кв.22	июн.22	май.22	апр.22	I кв.22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Численность рабочей силы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	74,6	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,3	75,3	-
Численность занятых																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	71,7	72,0	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-
Численность безработных																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости																		
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	60,2	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы																		
в % к рабочей силе	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
SA	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

<sup>2</sup> Данные за январь–ноябрь 2022 г.

## О текущей ценовой ситуации 01 марта 2023<sup>2</sup>

На неделе с 21 по 27 февраля 2023 г. цены снизились на -0,02%. В годовом выражении рост цен замедлился до 11,01% г/г. Основной вклад в снижение цен внесло удешевление продовольственных товаров (-0,10% после 0,11% недель ранее) за счет как плодоовощной продукции, так и остальных продуктов питания. Также дефляция фиксируется и в секторе услуг<sup>1</sup> (-0,09%) на фоне снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы и санаторно-оздоровительные услуги. В секторе непродовольственных товаров цены не изменились (0,00%).

Потребительская инфляция с 21 по 27 февраля

1. За неделю с 21 по 27 февраля цены снизились на -0,02%. В годовом выражении рост цен замедлился до 11,01% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены снизились на -0,10% (рост на 0,11% недель ранее) за счет как удешевления плодоовощной продукции (-0,80% после роста на 1,16% недель ранее), так и снижения цен на продовольственные товары за исключением овощей и фруктов (-0,10% после -0,06%). Продолжили дешеветь мясопродукты, масла и жиры, мука, макаронные и крупяные изделия. Замедлился рост цен на яйца, хлеб и хлебобулочные товары. Вместе с тем на прошедшей неделе возобновился рост цен на молоко и молочную продукцию, продолжает дорожать сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены не изменились (0,00% после снижения цен на -0,12% на предыдущей неделе). Замедлилось снижение цен на электро- и

<sup>2</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/27bc8fb5c57d687c33c8c17af0fea0b6/01032023.pdf>

бытовые приборы (-0,69% после снижения на -1,48% недель ранее), строительные материалы (-0,21% после -0,58%), моющие и чистящие средства. На легковые автомобили цены на прошедшей неделе не изменились.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг на отчетной неделе зафиксирована дефляция (-0,09% после роста на 0,32% недель ранее). На туристические услуги цены снизились (-1,36% после роста на 2,55%) за счет удешевления авиабилетов на внутренние рейсы и снижения цен на услуги санаториев. На бытовые услуги рост цен сохранился на уровне предыдущей недели (0,11%).

**О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 21 ПО 27 ФЕВРАЛЯ (РОССТАТ)**

	2023 год на 27 фев				2022 год на 25 фев	
	г/г	с начала месяца	21 - 27 фев	14 - 20 фев	с начала месяца	февраль (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>11,01</b>	<b>0,44</b>	<b>-0,02</b>	<b>0,06</b>	<b>0,99</b>	<b>1,17</b>
<b>Продовольственные товары</b>	<b>9,62</b>	<b>0,80</b>	<b>-0,10</b>	<b>0,11</b>	<b>1,38</b>	<b>1,86</b>
- без плодоовощной продукции	10,12	-0,06	-0,10	-0,06	0,81	0,96
- плодоовощная продукция	5,13	8,22	-0,80	1,16	5,27	5,66
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>11,19</b>	<b>-0,15</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,12</b>	<b>0,80</b>	<b>0,78</b>
- без бензина	12,76	-0,16	0,00	-0,13	0,90	0,88
- бензин автомобильный	-0,20	-0,08	-0,02	-0,02	0,11	0,11
<b>Услуги</b>	<b>-</b>	<b>0,73</b>	<b>-0,09</b>	<b>0,32</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>						
<b>Мясо и птица</b>						
Баранина	9,93	0,15	0,20	-0,06	0,74	0,75
Говядина	13,38	0,33	0,01	-0,09	1,27	1,54
Свинина	-0,47	-0,93	-0,04	0,17	-0,90	-1,02
Куры	-2,51	-1,40	-0,51	-0,36	-0,61	-0,78
<b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>						
Хлеб	10,32	0,13	0,02	0,08	0,94	1,11
Рис	20,41	-0,54	-0,08	-0,28	0,80	0,90
Пшено	0,80	-0,66	-0,28	0,00	-1,10	-1,47
Мука	3,80	-2,15	-0,45	-0,70	1,34	0,80
Крупа гречневая	-17,44	-3,36	-0,99	-0,47	1,34	1,54
<b>Прочие продовольственные товары</b>						
Яйца	-1,10	2,74	0,69	1,11	-0,10	-0,22
Сахар	6,48	-0,19	0,13	0,05	1,82	2,21
Молоко	10,39	0,21	0,10	-0,03	1,97	2,21
Масло сливочное	9,93	-0,23	-0,02	-0,08	2,40	2,63
Рыба	9,79	0,36	-0,03	-0,21	-0,03	-0,08
Масло подсолнечное	4,22	-0,60	-0,15	-0,32	0,09	0,00
Соль	22,53	-0,55	-0,19	-0,10	0,93	1,18
Чай	18,28	-0,69	-0,20	-0,36	1,66	1,70
Вермишель	8,42	-1,06	-0,56	-0,51	1,90	2,04
<b>Детское питание</b>						
Консервы мясные	16,12	1,94	0,54	0,65	1,81	1,73
Смеси сухие молочные	16,14	0,16	0,12	-0,23	1,59	1,80
Консервы овощные	16,48	0,42	0,02	0,02	1,46	1,79
Консервы фруктово-ягодные	15,11	0,06	-0,08	0,03	2,44	2,76
<b>Фруктово-овощная продукция</b>						
Лук	71,10	33,70	3,43	6,92	0,64	0,92
Томаты	7,09	15,29	2,42	4,03	8,70	9,75
Морковь	-9,95	6,88	1,16	0,67	6,02	7,00
Яблоки	4,91	2,21	0,46	0,60	1,68	1,84
Капуста	-60,87	-0,61	-0,35	-0,76	9,10	10,57
Картофель	-26,27	4,47	-0,44	0,98	0,17	0,18
Огурцы	25,51	6,47	-7,57	-2,12	6,62	8,46
<b>Отдельные непродовольственные товары</b>						
Медикаменты	11,09	0,35	0,10	-0,09	1,31	0,79
Автомобиль отечественный	26,59	0,02	0,01	0,01	0,16	0,17
Автомобиль иностранный	34,16	-0,08	-0,01	-0,25	1,20	1,51
Бензин	-0,20	-0,08	-0,02	-0,02	0,11	0,11
Строительные материалы	0,17	-1,69	-0,21	-0,58	0,77	0,90
<b>Отдельные услуги</b>						
Бытовые	-	0,70	0,11	0,11	-	0,57
Регулируемые	11,45	0,15	0,01	0,04	-	0,80
Туристические	28,18	4,17	-1,36	2,55	5,08	4,60

Объем исследований определен исходя из принципа достаточности (ФСО № 10).

**11.2. ОБЗОР РЫНКА КОТЕЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ.**

**Общие тенденции рынка котельного оборудования в России**

Согласно целям национального проекта «Жильё и городская среда», к 2030 году для граждан нашей страны должно ежегодно строиться не менее 120 млн м<sup>2</sup> жилья. В 2021 году в строй было введено более 92 млн м<sup>2</sup> жилья. В новые квартиры и дома въехало свыше 4 млн семей\*.

\* Согласно данным ресурса kremlin.ru.

В 2021 году в рамках реализации новой модели газификации страны Группой «Газпром межрегионгаз» учреждён институт Единого оператора газификации (ЕОГ), представленный ООО «Газпром газификация». За счёт средств ЕОГ запланировано строительство более 2,8 тыс. внутриселковых газопроводов.

К 2026 году в 35 регионах Российской Федерации технически возможная сетевая газификация будет полностью завершена, а к 2030 году на 100 % будет реализована технически возможная газификация нашей страны\*\*. В новую программу газоснабжения и газификации «Газпрома» на 2021–2025 годы вошло 67 регионов. В результате уровень газификации в РФ должен возрасти с 71,4 до 74,7 %.

Стоит отметить две важные особенности развития котельного рынка: во-первых, до 2009 года доля, занимаемая ведущими производителями, постепенно сокращалась. Так, если в 2004 году на ТОП-10 марок приходилось порядка 86 %, то в 2008 году — около 67 % рынка. Позднее ситуация развернулась в обратную сторону — роль крупных производителей вновь начала усиливаться, доля ТОП-10 достигла 78 % к концу 2021 года, а количество брендов с долей рынка более 1 % сократилось с 23 до 17 в сравнении с 2009 годом.

Во-вторых, с 2017 по 2021 годы существенно изменилась структура рынка настенных газовых котлов с точки зрения ценового позиционирования. Доля оборудования в среднем сегменте сократилась на 4 %, увеличилась на этот же процент в премиум-сегменте и практически осталась без изменений в «экономе» (при подсчёте в денежном выражении).

По данным маркетингового агентства «Литвинчук Маркетинг», в 2021 году рынок котельного оборудования впервые за долгое время показал выраженную положительную динамику. Это связано со значительным ростом строительного сектора за время пандемии. Коронавирусные ограничения заставили многих по-новому взглянуть на загородную недвижимость, будь то дача или загородный дом, ведь их преимущества многими были ранее недооценены. В итоге вырос спрос на покупку загородных домов, потребители стали активно осуществлять строительные работы с целью превращения летних дач в жильё для круглогодичного проживания, оборудованного полноценными инженерными системами. Причём доля индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в общем объёме увеличивается: в 2018 году она составляла 42,9 %, в 2020-м — 48,4 %, а по результатам первых четырёх месяцев 2022 года — 62 %.

Прогнозируется, что объём рынка замены настенных котлов будет расти, повторяя динамику 15-летней давности. Капитальный ремонт старого настенного котла в большинстве случаев нецелесообразен, особенно когда оборудованию 15 лет и более. В 2021 году, согласно данным агентства «Литвинчук Маркетинг», доля установленных на замену бытовых котлов составила 15 % от всего парка.

Источник: <https://www.c-o-k.ru/articles/bdr-thermea-group-tolko-cifry-i-fakty>

### **11.3. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ОБОСНОВАНИЕ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 10)» в отчете об оценке необходимо отразить основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов движимого имущества, рассматриваются ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке движимого имущества, с приведением интервалов значений этих факторов.

По мнению аналитиков и экспертов на рынке коммерческих объектов Ленинградской области можно выделить следующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены оборудования котельных:

- Назначение;
- Вид топлива;
- Мощность;
- Состояние

В рамках анализа рынка объектов оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- 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;
- Мощность объекта недвижимости;

#### **11.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.**

Оцениваемое оборудование отечественного производства. Является оборудованием узкого применения- для отопительных целей

**Вывод: *Оцениваемый объект представляет собой оборудование для отопительных целей***

## 12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Принцип лучшего и наиболее эффективного использования означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности движимого имущества с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Термин «Лучшее и наиболее эффективное использование» означает: «Разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости (на эффективную дату проведения оценки). Иными словами, такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость».

Лучшее и наиболее эффективное использование определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. Потенциал местоположения – доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения.

2. Рыночный спрос – насколько планируемый вариант использования объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

3. Юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

4. Физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

5. Финансовая оправданность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

6. Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В нашем случае объектом оценки является котельное оборудование, расположенное по адресу: Ленинградская область, р-н Кингисеппский, Д. Вистино, ул. Ижорская, д.13, На основании анализа технического состояния оцениваемого оборудования, проведенного Оценщиком выше, объекты оценки не имеют перспективы на продажу или использование по назначению, подлежат сдаче в металлолом.

**ВЫВОД:** наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является утилизация, сдача в металлолом.

### 13. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в последней редакции) и Стандартами оценки, обязательными к применению, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### 13.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Доходный подход включает в себя два основных метода. Согласно первому, стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации с помощью одного из специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов - общего коэффициента капитализации или валового рентного множителя. В соответствии со вторым методом, делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика имелось несколько аргументов:

Доходный подход позволяет получить оценку стоимости исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, и применим только к имуществу, приносящему доход. В классическом понимании этот метод больше всего подходит для оценки объектов недвижимости, таких как магазины, офисная недвижимость, промышленные предприятия. Использование его для оценки неисправного оборудования малопригодно.

*Учитывая вышеизложенное, доходный подход в данном случае не применялся.*

#### 13.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью.

Желая купить объект недвижимости на свободном рынке, где обращается достаточно много подобных объектов, покупатель не захочет платить за него сумму большую, чем платят другие покупатели за аналогичные объекты. Напротив, продавец имеет своей целью не «продешевить» и продать недвижимость за максимально возможную цену, которая сложилась на рынке на подобные объекты. Задачей оценщика в данной ситуации является анализ достаточного числа недавних сделок купли-продажи подобных объектов и вывод, на основе этой информации, заключения о стоимости данного объекта. Такой подход к оценке носит название сравнительного подхода. Основой данного подхода является наличие достаточной информации о ценах сделок на рынке с подобными объектами недвижимости. В данном случае маловероятно наличие на рынке сходного оборудования

*Учитывая вышеизложенное сравнительный подход в данном случае не применялся*

#### 13.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества.

Согласно затратному подходу, стоимость объекта определяется, как сумма восстановительной стоимости за вычетом накопленного износа.

Под восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию имущества в первоначальном виде.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Затратный подход при оценке недвижимости применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

*. Учитывая вышеизложенное в данном случае применен затратный подход*

## РАЗДЕЛ 2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 14. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В стандартах оценки затратный подход трактуется как «совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещение объекта оценки, с учетом износа и устареваний».

Методы затратного подхода объединяет то, что в них в качестве меры стоимости принимается прежде всего сумма затрат на создание и последующую продажу объекта, т.е. его себестоимость.

Если при сравнительном подходе формирование стоимости рассматривается, в первую очередь, как следствие фактора полезности (ценности) объекта для пользователя, то при затратном подходе преимущество отдается фактору затрат, понесенных изготовителем и продавцом данного объекта.

Для определения стоимости нового имущества, оценщики опираются на информацию фирм-производителей, торгующих организаций и ресурсы Интернет. Но здесь необходимо учитывать, что на цену объекта на рынке продаж кроме себестоимости влияет и ряд других факторов, поэтому при определенных условиях цена продажи и себестоимость объекта могут сильно различаться.

Полученные цены представляют собой стоимость нового имущества, поэтому для нахождения рыночной стоимости эксплуатирующегося объекта оценки необходимо из стоимости затрат на воспроизводство/замещение вычесть накопленный износ и устаревания.

При определении износа, мы исходили из состояния, присутствия или отсутствия факторов морального устаревания, а также наличия или отсутствия внешних повреждений оцениваемого имущества.

Согласно п. 14. ФСО 10 при применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

#### 14.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО/ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Состояние оцениваемого оборудования не позволяет использовать его по назначению, поэтому нет необходимости определять первоначальную его стоимость.

#### 14.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

*Износ имущества* – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Существует несколько методов расчета износа, основные из которых: метод разбиения, метод оставшегося срока экономической жизни и метод рыночной выборки.



Метод разбиения предполагает разбивку износа на 3 составляющих: физический износ, функциональный (моральный) износ и внешний (экономический) износ.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$I\% = 1 - (1 - I_{\text{физ}}\% / 100) * (1 - I_{\text{фун}}\% / 100) * (1 - I_{\text{вн}}\% / 100)$ , где:

I - накопленный износ;

I<sub>физ</sub> - физический износ;

I<sub>фун</sub> - функциональный износ;

I<sub>вн</sub> - внешний износ.

*Физический износ имущества* – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

*Функциональное устаревание* – устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Функциональное (моральное) устаревание может быть вызвано наличием целого ряда факторов: более современных аналогов имущества, которые обеспечивают большую производительность; повышенным потреблением ресурсов в процессе производства оцениваемого объекта по сравнению с современными аналогами; более высокой стоимостью создания самого объекта по сравнению с аналогами; для зданий – несоответствие планировочных решений современным требованиям и многими другими.

*Внешнее устаревание имущества* – устаревание имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Внешнее (экономическое) устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

### 14.2.1. ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС.

Физическим износом имущества называется изменение размеров, формы, массы или состояния поверхностей вследствие изнашивания из-за постоянно действующих нагрузок, либо из-за разрушения поверхностного слоя при трении.

Следует отметить тот факт, что физический износ появляется и у оборудования, которое практически не эксплуатировалось, так называемого «нулевого цикла», т.к. происходит старение материалов, из которых изготавливается то или иное оборудование, а также уменьшается разумный гарантийный срок эксплуатации такого оборудования. Это так называемый начальный износ, связанный с потерей товарной стоимости оборудования.

Скорость изнашивания имущества зависит от многих причин:

- условий и режима работы;
- материала, из которого они изготовлены;
- условий хранения;
- условий транспортировки;
- сохранности упаковочной тары и соответствие товарного вида.

Нормальным или естественным называют износ, который возникает при правильной, но длительной эксплуатации, то есть в результате использования заданного ресурса работы.

Аварийным, или прогрессирующим, называется износ, наступающий в течение короткого времени и достигающий таких размеров, что дальнейшая эксплуатация становится невозможной.

При определенных значениях изменений, возникающих в результате изнашивания, наступает предельный износ, вызывающий резкое ухудшение эксплуатационных качеств отдельных деталей, механизмов и изделия в целом, что вызывает необходимость ее ремонта.

Для определения физического износа на основе экспертного анализа состояния объекта оценщик определяет физический износ по шкале экспертных оценок, руководствуясь визуальным осмотром.

Определение физического износа на основе *экспертного метода* основывается на сопоставлении состояния оцениваемого объекта со шкалой экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств, приведенной в таблице ниже:

**Табл. 6. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов движимого имущества**

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Диапазон коэффициентов износа, %
Новое	Новое, практически не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0 - 5
Очень хорошее	Новое или полностью отремонтированное (реконструированное) оборудование, бывшее в эксплуатации. В отличном состоянии.	5 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, находящееся в хорошем состоянии. Имеющиеся дефекты и неисправности носят незначительный характер	15 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, находящееся в удовлетворительном состоянии, пригодное для эксплуатации, но требующее текущего ремонта или замены неосновных узлов, элементов.	35 - 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее капитального ремонта или замены основных узлов, элементов	60 - 80
Неудовлетворительное	Оборудование, подлежащей полной реконструкции для продолжения эксплуатации	80 - 97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости материалов.	97,5 - 100

Источник: МОК-Информ: [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru) (Портал по оценочной деятельности. Аналитические материалы. «Московский оценщик» №5, 2002 г.).

В рамках настоящего Отчета физический износ объекта определялся на основе экспертного метода. Согласно данным визуального осмотра, а также на основании вышеприведенной таблицы, объекты оценки отнесены к разному состоянию – от «Негодное к применению или лом». Физический износ объектов оценки принят 100%.

#### 14.2.2. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ УСТАРЕВАНИЕ.

Функциональное устаревание (обесценение) – потеря стоимости имущества, вызванная появлением новых технологий.

Функциональное устаревание может проявляться в следующих случаях.

- Цена аналога ниже при неизменных технических характеристиках. В этом случае говорят о технологическом износе, т.е. износе, вызванном тем, что новая конструкция имущества более технологична в производстве, а потому и дешевле старой конструкции.
- Цена аналога неизменна, а технические характеристики лучше. В этом случае износ вызван снижением конкурентоспособности, коммерческой привлекательности старой модели имущества по сравнению с новой моделью.
- При сравнении оцениваемой модели с новой моделью имущества одновременно действуют технологический (цена выше) и функциональный (качество ниже) факторы.

Функциональное устаревание оцениваемого имущества определялось на основании таблицы, приведенной ниже:

**Таблица 7. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента функционального устаревания<sup>[2]</sup>**

Функциональное устаревание		Величина износа, %
Объекты, прямые аналоги по которым на дату оценки выпускаются, соответствуют предъявляемым к ним техническим и потребительским требованиям и пользующиеся устойчивым спросом на данном сегменте рынка.		0
Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) аналоги которого выпускаются на дату оценки	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-5%
	модернизированные аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие технические, экономические и потребительские преимущества	5-10%
Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) прямые аналоги которого не выпускаются на дату оценки	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, наличие выпускаемых запасных частей.	10-20%
	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей.	20-30%
Высокотехнологическое оборудование промышленного назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оборудование с электронной системой управления, управляющие электронные системы и т.д.)	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-20%
	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей.	20-50%
Высокотехнологическое оборудование общего назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оргтехника, телефония, компьютеры, бытовая техника и т.д.)	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-20%
	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам.	20-70%

Функциональному устареванию подвергаются все модели имущества или целый вид имущества. Функциональное устаревание модели обнаруживается тогда, когда на рынке появляется

<sup>[2]</sup> МОК-Информ: [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru) (Портал по оценочной деятельности. Аналитические материалы. «Московский оценщик» №5, 2002 г.).

не просто аналог, а аналог нового семейства или нового поколения с лучшим соотношением «цена-качество».

Для оцениваемого имущества функциональное устаревание принято равным 0,0%

#### 14.2.3. ВНЕШНЕЕ УСТАРЕВАНИЕ.

Внешнее устаревание - есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов, таких как: законодательные изменения, ограничивающие или ухудшающие права собственности, потеря рынка. Это могут быть общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений, ухудшением качества сырья, рабочей силы.

Целесообразно различать глобальное и локальное (местное) экономическое обесценение и устаревание.

Основными причинами экономического устаревания могут быть<sup>3</sup>:

- сократившийся спрос на продукцию, которую изготавливают на оцениваемом оборудовании;
- возросшая конкуренция с импортными изделиями – приводит к обесценению отечественного оборудования для производства продукции того же назначения;
- затруднения в снабжении комплектующими изделиями производителей машин;
- возросшие затраты на сырье и коммунальные услуги;
- инфляция и высокие ставки процента;
- рост налогов в сочетании с неблагоприятной конъюнктурой рынка – приводят к падению прибыли в ряде сфер производства, что обесценивает применяемое технологическое оборудование.

Факторы, определяющие экономическое устаревание, можно разделить на два уровня:

макро-уровень:

- изменения в законодательной и нормативной базе;
- состояние отрасли;
- анализ конкурентов и конкурентоспособности предприятия;

микро-уровень:

- анализ причин падения в целом выручки предприятия;
- анализ причин сокращения объема производства продукции.

Каких-либо законодательных или правовых ограничений, действующих по отношению к оцениваемому имуществу, выявлено не было.

#### 15. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки на основе затратного подхода представлен в ниже:

1. Вес котла КВМ-1,0 рег.№- составляет 3 452 кг
2. Вес котла КВМ-1,0 рег.№37300002, зав.№ 240011 составляет 3 452 кг.- данные паспорта №2/20;
3. Вес котла рег.№37300009 составляет 3 000 кг.- данные паспорта №3/20;
4. Вес котла зав. №784 составляет 4 100 кг.- данные паспорта №4/20
5. Вес цистерны определен расчетным путем согласно данных: Диаметр 2650 мм, длина 9 100 мм, толщина стенок 6 мм.

Расчет веса цистерны определен по формуле:

$$\frac{2}{(3,14*D/ 4*2 + 3.14*D*9.1)*6*7.85}=4\ 066\ \text{кг.}$$

<sup>3</sup> Статья Михайлов А.И. Методические аспекты оценки экономического устаревания движимого имущества / ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет» (ссылка на электронную версию статьи: <http://www.science-education.ru/109-9384>)

удельный вес стального листа 1мм

Поиск Картинки Видео Карты Товары Переводчик Все

**Вес листа 1 – вес 1 метра, расчет веса.**  
 23met.ru > Таблица веса > Лист/рулон г/к > 1  
 Лист/рулон г/к 1 – вес 1 метра, расчет веса по длине, веса по площади, длины по весу, площади по весу, кол-ва по длине или весу.... Лист 1 – вес 1 м<sup>2</sup> равен 7.85 кг.

intermetspb.ru Приём металлолома в Спб

**ИНТЕРМЕТ**  
 Переработка металлолома  
 Медно-алюминиевые радиаторы

+7 (921) 893 00 0

О нас Цены на металлолом Приём Вывоз Демонтаж Пункты приёма

Электродвигатели	41000
Сталь	19000

<https://intermetspb.ru/?yclid=7644130062895415295>

metall-metallolom.ru Цены на металл за 1 кг, 1 тонну - прайс-лист на металлолом, сколько стоит с...

**ИнвестМет**  
 Прием черного и цветного металла в СПб  
 +7(981) 809-78-1  
 89818097819@yandex.ru

Скупка приборов и оборудования

**Узнайте, как сегодня сдать металлолом по максимальной цене**  
 Получить информацию

**ПОРЯДОК СДАЧИ**  
 1 Принимаем заявку на прием, в телефонном режиме обсуждаем стоимость и условия сдачи лома  
 Наши специалисты выезжают на место приема: 1000 руб. в день

Категория металла	Физические лица (цена за 1 тонну)		Юридические лица (цена за 1 тонну)
	С вывозом до 1 тонны	С вывозом от 1 тонны	От 1 тонны
<b>Чермет</b>			
Чугун	19 руб	21 руб	21 руб
Оцинковка	19 руб	21 руб	21 руб
Лом жести	19 руб	21 руб	21 руб
Лом арматуры	19 руб	21 руб	21 руб
Металлолом 12А	19 руб	21 руб	21 руб
Лом 13А	19 руб	21 руб	21 руб
Габаритный чугун 17А	19 руб	21 руб	21 руб
Габаритный металлолом (3А, 3А1)	19 руб	21 руб	21 руб
Негабаритный черный металлолом 5А	19 руб	21 руб	21 руб

<https://metall-metallolom.ru/czenyi-na-metall>

metall1.ru Цены на металл за 1 кг лома сегодня - сколько стоит металлолом в СПб

**METALL1.RU**  
Прием цветных и черных металлов в Санкт-Петербурге

Химический анализ металлов

Своя техника для вывоза лома

+7(969)-777-09-95  
priem@metall1.ru

Аккумуляторы Черный металл Цветной лом Прием лома кабеля Цены Пункт приема металла Вывоз **Контакты** **Заказать звонок**

Главная / Цены

## Цены на металл

Металлолом любой категории принимается в Санкт-Петербурге по общим правилам, в прайс-лист формируется в зависимости от технических показателей. Каждая партия лома проверяется на соответствие установленным стандартам и стоимость высчитывается за кг. Можно узнать заранее, сколько стоит 1 кг металлолома в СПб, но точная цена на прием металла в Санкт-Петербурге устанавливает сотрудник пункта приема, которые проводит осмотр металла.

Стоимость кг металла складывается из нескольких факторов:

- сложность переработки металлолома;
- объем каждой партии лома;
- рыночная стоимость металлолома;

<https://metall1.ru/ceny-na-metall>

Таблица 8. Расчет средней цены приема лома

Наименование	<a href="https://intermetspb.ru/?yclid=7644130062895415295">https://intermetspb.ru/?yclid=7644130062895415295</a>	<a href="https://metall-metallolom.ru/czenyi-na-metall">https://metall-metallolom.ru/czenyi-na-metall</a>	<a href="https://metall1.ru/ceny-na-metall">https://metall1.ru/ceny-na-metall</a>	Средняя цена, руб./тн.
Лом стальной, чугуна, руб./тн.	19 000	21 000	20 000	20 000

Таблица 9. Расчет стоимости стального лома

П/П	НАИМЕНОВАНИЕ	ВЕС, ТН.	ЦЕНА РУБ/ТН.	СУММА, РУБ.
1.	Котел рег.№ -	3,452	20 000	69040
2.	Котел рег.№373000002	3,452	20 000	69040
3.	Котел рег.№373000009	3 000	20 000	60000
4.	Котел зав.№784	4 100	20 000	82000
5.	Цистерна диам.2 650 мм	4 066	20 000	81 320
6.	<b>Всего</b>			<b>361 400</b>

### 16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Для определения величины рыночной стоимости объекта оценки был применен только сравнительный подход, отказ от использования затратного и доходного подходов к оценке, обоснован в соответствующем разделе настоящего Отчета.

Учитывая вышеизложенное, согласование результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке не требуется., сравнительному подходу присвоен вес = 1,0.

Таким образом, согласование результатов для оцениваемого объекта приведено в таблице ниже:

Таблица 10. Согласование результатов

ПОКАЗАТЕЛИ	СРАВНИТЕЛЬНАЯ ТОЧНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ			ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, РУБ.
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход руб.	Доходный подход руб. С	
Результат, полученный в рамках подхода	Обоснованно не применялся	<b>360 400</b>	Обоснованно не применялся	<b>360 400</b>

Вес подхода		1,0		
Итоговое значение		<b>360 400</b>		

### 16.1. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

**Итоговая величина рыночной стоимости движимого имущества: Котел отопительный- 4 шт., цистерна диам. 2650 мм по адресу: Ленинградская область, р-н Кингисеппский, д. Вистино, ул. Ижорская, д.13 по состоянию на 08 июня 2023 года, округленно составляет:**

**360 400 (Триста шестьдесят тысяч четыреста) руб.;**

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. N 200), ФСО №10 «Оценка движимого имущества», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. №328.

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

Оценщик: \_\_\_\_\_ / Зобков Ю.И./

### РАЗДЕЛ 3. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200). Приказ Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015 года об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №10)».
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.



## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

### НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ

1. Конституция Российской Федерации;
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
3. Налоговый Кодекс Российской Федерации;
4. Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»;
5. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка движимого имущества» (ФСО №10), утвержденный Приказом Минэкономразвития от 01.06.2015 №328.

### КНИЖНЫЕ ИЗДАНИЯ

7. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» под ред. В.М. Рутгайзера, М. – Издательство «Дело», 1998 г.;
8. «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования». Учебное пособие. М. Международная академия оценки и консалтинга, 2002 г.
9. «Нормы амортизационных отчислений», изд. 2-е, «Эксмо».
10. «Оценка стоимости машин и оборудования и транспортных средств» Учебное пособие. –М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2006. 134 с.
11. «Основы оценки стоимости машин и оборудования» под ред М.А. Федотовой, М., «Финансы и статистика», 2011 г.
12. Источниками рыночной информации данные сайтов сети Интернет: [www.centersb.ru](http://www.centersb.ru), [www.videoglaz.ru](http://www.videoglaz.ru), [www.layta.ru](http://www.layta.ru), [www.tbmarket.ru](http://www.tbmarket.ru) и др.

РАЗДЕЛ 4. ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТО

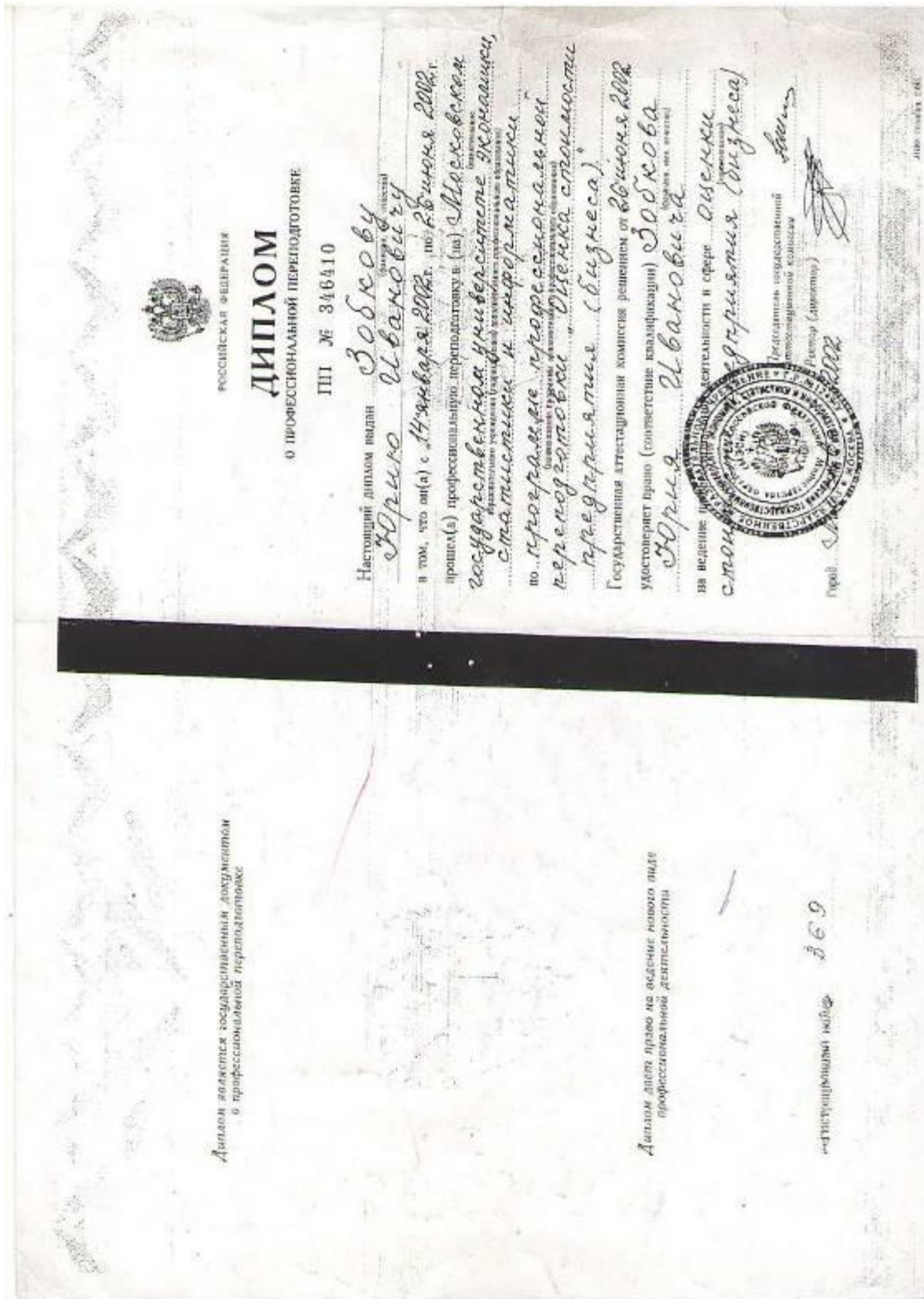






ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТАХ ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ.

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 028691-1

« 25 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

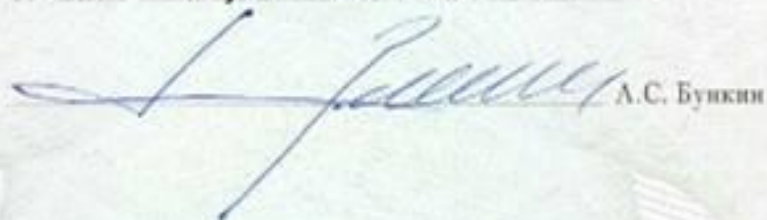
**«Оценка недвижимости»**

выдан **Зобкову Юрию Ивановичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » августа 20 21 г. № 214

Директор

 А.С. Бункин

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

М.П. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РЕСУРСНЫЙ ЦЕНТР

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020468-2

« 04 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Зобкову Юрию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » июня 20 21 г. № 202

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 04 » июня 2024 г.

40-02/0001-Минфин России от 09.08.2017



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



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

**ПОЛИС № 922/2356499626**  
**страхования ответственности оценщика**

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Гусь-Хрустальный

Дата выдачи полиса « 05 » апреля 2023 г.

<b>Страхователь:</b>	Ф.И.О. Зобков Юрий Иванович. Дата рождения: 17.09.1950 Адрес по месту регистрации: 601500, Владимирская обл., г. Гусь-Хрустальный, Садовая 88а Паспорт: №1701 340 426 выдан 27.08.2001 УВД г.Гусь-Хрустальный Владимирской области Член СРО оценщиков: Общероссийское общественная организация Российское общество оценщиков E-mail: zobkov06@rambler.ru тел. 8910 1728089
<b>Представитель страховщика:</b>	Шамова Я.Р. Код 60012520

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 24.04.2023г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 23.04.2024 г.
<b>2. Объекты страхования:</b>	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
<b>3. Застрахованные работы:</b>	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 24.04.2018 г.
<b>4. Страховой случай:</b>	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
<b>5. Страховая сумма:</b>	<b>3 000 000 (три миллиона) рублей</b>
<b>6. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>7. Исключения из страхования:</b>	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
<b>8. Страховая премия:</b>	<b>3 135 (Три тысячи сто тридцать пять) рублей</b>
<b>9. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Единовременный платеж по 24.04.2023 г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -

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

922/2308240815

г. Санкт-Петербург

«10» января 2023 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», в лице ведущего андеррайтера Центра обслуживания клиентов СЗРЦ Коучева Никиты Олеговича, действующего на основании Доверенности № СЗ-037/23-кв, именуемое в дальнейшем «Страховщик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Северная Корпорация», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Стыровой Маргариты Ивановны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

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

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

1.4. Страхование осуществляется на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту - «Правила страхования»). Положения настоящего Договора имеют приоритет по отношению к положениям Правил страхования.

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ**

2.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

От Страховщика



От Страхователя



Стр.1

2.2. Дополнительно объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с возникновением у него расходов по предварительному выяснению обстоятельств наступления страхового случая, степени виновности Страхователя, расходов на независимую экспертизу, а также иных расходов на защиту своих интересов.

2.3. Действие настоящего Договора распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем и были приняты заказчиком Страхователя в период, начиная с 11.01.2023 года.

### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.

3.2. Случай причинения ущерба одновременно (или последовательно) нескольким третьим лицам в результате одних тех же обстоятельств, вызванных одной и той же причиной, рассматривается как один страховой случай.

3.3. Страховой случай имеет место при соблюдении следующих условий:

3.3.1. Основания, в связи с которыми Страхователю предъявлены требования, не относятся ни к одному из исключений из страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в Правилах страхования.

3.3.2. Действия (бездействие) Страхователя, ставшие причиной возникновения ущерба у третьих лиц, были допущены им в период, начиная с даты, указанной в п.2.3 настоящего Договора, но в пределах срока действия настоящего Договора;

3.3.3. Нарушение Страхователем договора на проведение оценки стало следствием непредвиденных случайных событий, произошедших независимо от воли Страхователя, но не относящихся к форс-мажорным;

3.3.4. О возникновении обстоятельств, которые стали основанием предъявления имущественных требований Страхователю, последнему впервые стало известно в течение срока действия договора страхования, а сами требования предъявлены Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации;

3.3.5. Размер сумм, подлежащих возмещению установлен вступившим в законную силу решением судебных органов, либо если размер ущерба, истребуемый к возмещению со Страхователя, а также законность и обоснованность требований, подтверждаются документально и не требуют судебного разбирательства (не вызывают споров);

3.3.6. Отсутствуют доказательства того, что нарушение Страхователем договора на проведение оценки и причинение вреда (ущерба) имуществу третьих лиц возникли вследствие умысла Страхователя или третьих лиц, либо действия непреодолимой силы;

3.3.7. Причинение вреда (ущерба) имуществу третьих лиц находится в прямой причинно-следственной связи с конкретным действием (бездействием) Страхователя в ходе осуществления застрахованной деятельности.

3.4. Действие настоящего Договора не распространяется на случаи, оговоренные в разделе 5 Правил страхования, на требования (претензии, иски) связанные с определением кадастровой стоимости, а также связанные с оказанием сопутствующих оценке услуг.

### 4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА

4.1. Страховая сумма составляет 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

От Страховщика



От Страхователя



Стр.2

4.2. Лимит ответственности на один страховой случай составляет 5 000 000 (пять миллионов) рублей, в том числе:

4.2.1. Лимит ответственности в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки на один страховой случай составляет 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

4.2.2. Лимит ответственности в части возмещения необходимых и целесообразных расходов Страхователя, связанных с наступлением одного страхового случая, составляет 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей.

4.3. После выплаты страхового возмещения в сумме меньшей, чем страховая сумма, установленная настоящим Договором, действие Договора продолжается, при этом страховая сумма и лимит ответственности на один страховой случай уменьшаются на размер выплаченного страхового возмещения, но если при этом страховая сумма и соответствующий лимит принимают значение ниже минимально допустимого размера страховой суммы, установленного законодательством Российской Федерации, в течение 14 календарных дней с момента выплаты страховая сумма и лимит сохраняются в размере минимально допустимой величины страховой суммы, установленной законодательством Российской Федерации, при этом:

4.3.1. Страхователь обязан в течение указанного срока уплатить рассчитанную Страховщиком дополнительную страховую премию, обеспечивающую сохранение минимально допустимого размера страховой суммы, установленного законодательством Российской Федерации.

4.3.2. Если в установленный срок Страхователь не уплатил дополнительную страховую премию, обеспечивающую увеличение размера страховой суммы до минимальных размеров, установленных законодательством Российской Федерации, действие настоящего Договора прекращается досрочно.

4.4. Страхование осуществляется без франшизы.

## 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Страховая премия по настоящему Договору установлена исходя из общего количества оценщиков в штате Страхователя 2 человек, и составляет 7 500 (семь тысяч пятьсот) рублей. Страхователь обязан письменно уведомить Страховщика об увеличении количества оценщиков в штате и уплатить дополнительную страховую премию, рассчитанную Страховщиком, в связи увеличением количества оценщиков.

5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в срок по 11.01.2023 года включительно. В случае неуплаты страховой премии в установленный срок настоящий Договор признается не вступившим в силу.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности сторон настоящего Договора регулируются разделом 12 Правил страхования, а также настоящим Договором.

6.2. В частности, Страхователь обязан:

6.2.1. Письменно уведомлять Страховщика о значительных изменениях в обстоятельствах, влекущих увеличение страхового риска. К таким обстоятельствам стороны относят:

6.2.1.1. Увеличение количества оценщиков в штате;

6.2.1.2. Изменение соотношения долей по видам работ в общем объеме выручки от плановых показателей более, чем на 10% по какой-либо из долей, указанной в заявлении на страхование (Приложение 1).

От Страховщика

От Страхователя

Стр.3

**6.2.2. При возникновении каких-либо обстоятельств, свидетельствующих о возможности квалифицировать действия (бездействие) Страхователя, как нарушение договора или нарушение требований стандартов и правил оценочной деятельности, и иных обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан:**

**6.2.2.1.** Письменно, в течение трех рабочих дней, уведомить Страховщика о возникновении таких обстоятельств.

**6.2.2.2.** Принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры, чтобы уменьшить возможный ущерб, а также меры для доказательства правильности своих действий (решений) и для отклонения неправомерных требований. Принимая такие меры, Страхователь должен следовать указаниям Страховщика, если они сообщены Страхователю.

**6.2.2.3.** В течение сроков исковой давности сохранять неизменными (без исправлений) все материалы, записи, документы, которые каким-либо образом связаны с предъявлением имущественных требований третьими лицами, или которые позволяют судить о характере и размерах причиненного ущерба.

**6.2.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или обращения третьих лиц с иском в суд, Страхователь обязан:**

**6.2.3.1.** Письменно, в течение суток (исключая выходные и праздничные дни), уведомить Страховщика об этом;

**6.2.3.2.** Направить Страховщику копии повесток, искового заявления и иных других юридически значимых документов, полученных им в связи с иском (претензией);

**6.2.3.3.** Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, в судебной и внесудебной защите.

**6.3.** Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать (в т.ч. частично) какие-либо требования со стороны третьих лиц, принимать на себя какие-либо обязательства по урегулированию таких требований, осуществлять какие-либо платежи в их пользу, кроме как за свой собственный счет.

## **7. ПОРЯДОК СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ, РАСЧЕТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ**

**7.1.** Условия признания факта наступления страхового случая, порядок определения суммы страхового возмещения, условия и порядок выплаты страхового возмещения определяются Правилами страхования.

**7.2.** Возмещению при наступлении страхового случая подлежат:

**7.2.1.** Реальный ущерб, который причинен третьему лицу непосредственно в результате действий (бездействия) Страхователя;

**7.2.2.** Необходимые и целесообразные расходы третьего лица по выяснению обстоятельств причинения ущерба, причастности и степени ответственности Страхователя и на защиту своих имущественных интересов в рамках досудебного разбирательства;

**7.2.3.** Расходы третьего лица на проведение независимой экспертизы в целях определения размера ущерба;

**7.2.4.** Судебные расходы третьего лица, направленные на защиту своих нарушенных имущественных прав, в связи с причинением ему ущерба действием (бездействием) Страхователя.

**7.3.** Дополнительно, при признании факта страхового случая в части причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (согласно п.2.1 настоящего Договора), в пределах лимита, установленного в п.4.2. настоящего Договора, Страхователю могут быть возмещены следующие расходы, которые им были произведены по согласованию со Страховщиком:

**7.3.1.** По выяснению обстоятельств причинения ущерба, а также степени виновности Страхователя;

От Страховщика

От Страхователя

Стр.4

7.3.2. По определению размера причиненного Страхователем ущерба, в том числе на проведение независимой экспертизы;

7.3.3. На защиту своих интересов, исключая оплату приглашенных адвокатов.

7.4. Размер страховой выплаты в части возмещения расходов Страхователя, согласно п.2.2, 4.2. и 7.3. настоящего Договора, производится в пределах разницы между страховым возмещением в отношении объекта страхования согласно п.2.1 настоящего Договора и лимита ответственности на один страховой случай, соответствующего п.4.2 настоящего Договора.

7.5. Принятие Страховщиком решения о страховой выплате осуществляется:

7.5.1. Во внесудебном порядке – при отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у третьего лица оснований требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя возместить его, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя и возникшим ущербом, а также спора по размеру ущерба - во внесудебном порядке.

7.5.2. На основании решения суда или утвержденного судом мирового соглашения – при наличии спора по выяснению обстоятельств факта и степени виновности Страхователя, а также, о размере причиненного ущерба.

7.6. Если Страхователь не уведомил Страховщика об увеличении количества оценщиков в штате на момент возникновения обстоятельств, которые позволили квалифицировать действия (бездействие) Страхователя, как нарушение договора или нарушение требований стандартов и правил оценочной деятельности, или иных обстоятельств, которые в дальнейшем стали основанием для предъявления имущественных требований к Страхователю, Страховщик вправе уменьшить размер страховой выплаты пропорционально изменению количества оценщиков.

7.7. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:

7.7.1. По письменному заявлению Страхователя;

7.7.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;

7.7.3. В течение 15-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.

## 8. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с «11» января 2023 года, но не ранее 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии (первого взноса) на расчетный счет Страховщика.

8.2. Срок действия настоящего Договора по «10» января 2024 года включительно.

8.3. Действие настоящего Договора распространяется на требования (претензии, иски), предъявленные к Страхователю по окончании срока его действия, если о возникновении обстоятельств, которые стали основанием для таких требований, Страхователь уведомил Страховщика в соответствии с п.13.1.1. Правил страхования. Урегулирование таких требований и страховые выплаты в таких случаях осуществляются в пределах сроков исковой давности, но не позднее 3-х лет с момента окончания срока действия настоящего Договора.

8.4. Досрочное прекращение настоящего Договора допускается в случаях, предусмотренных Правилами страхования и законодательством РФ. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении Договора, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду

От Страховщика \_\_\_\_\_

От Страхователя \_\_\_\_\_

Стр.5

действия договора, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения Договора.

### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются исключительно в письменном виде за подписью обеих сторон.

9.2. При реорганизации или ликвидации одной из сторон все права и обязанности по настоящему Договору переходят к правопреемникам и обязательны для исполнения ими.

9.3. Условия, не оговоренные настоящим Договором страхования, регламентируются Гражданским Кодексом РФ и иными законодательными актами Российской Федерации.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой стороны, оба текста идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

9.5.1. Приложение 1 - Заявление на страхование ответственности при оказании услуг по оценочной деятельности;

9.5.2. Правила страхования.

9.6. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего Договора.

Агент / представитель страховщика - Волкова Ольга Борисовна  
Ф.И.О. наименование (для юр.)

Код: 32552921

### ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

**СТРАХОВЩИК:**  
САО «РЕСО-Гарантия»

р/с 40701810401400000014  
к/с 301018102000000000  
БИК 044525593

ИНН 7710045520  
Тел.(495) 730-30-00, факс (495) 000-00-00

Ведущий андеррайтер Центра  
обслуживания клиентов СЗРЦ Коучев  
Никита Олегович, действующего на  
основании Доверенности № СЗ-037/23-кв



М.П.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «СЕВЕРНАЯ КОРПОРАЦИЯ»

Р/с 40702810210000719145  
к/с 30101810145250000974  
БИК 044525974

ИНН 7806294398  
Тел.89095840783

Генеральный Директор  
Стырова Маргарита Ивановна,  
действующая на основании Устава



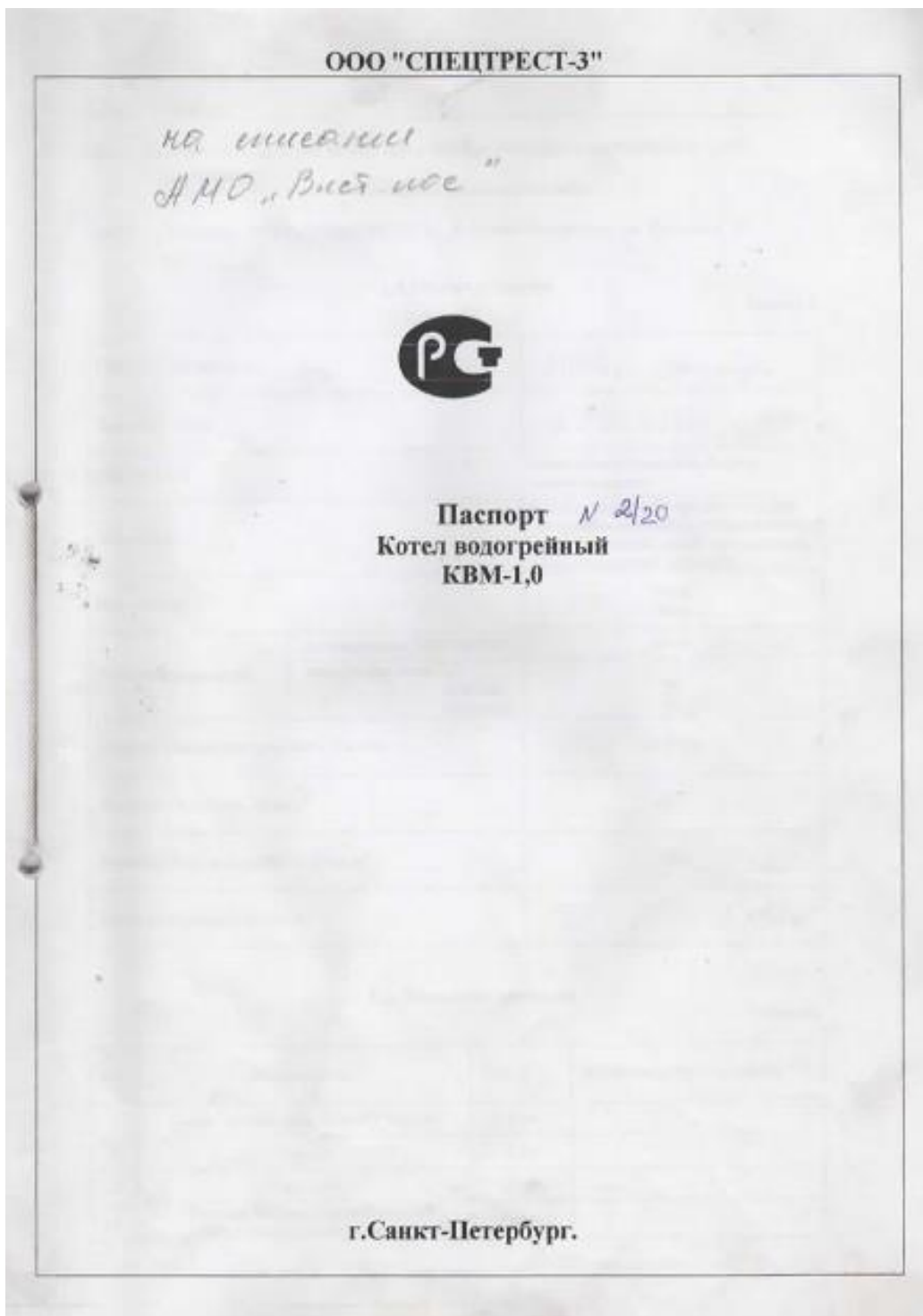
М.П.

От Страховщика

От Страхователя

Стр.6

ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА





### 1. Паспорт котла

Регистрационный № 373000002

При передаче котла другому владельцу с котлом передается настоящий паспорт.

#### 1. Сведения об изготовлении

Котел изготовлен: ООО «СПЕЦТРЕСТ-3» г. Санкт-Петербург, ул. Седова д. 57

#### 1.1. Общие сведения

Таблица 1

Год, месяц изготовления	2004г., октябрь	
Заводской номер	№ 240011	
Тип (модель)	Водогрейный водотрубный котел твердотопливный	
Назначение	Котел водогрейный, предназначен для теплоснабжения жилых, общественных и промышленных зданий при установке их в отопительных котельных	
Вид топлива	Уголь, дрова	
Расчетные параметры:	давление воды, МПа (кгс/см <sup>2</sup> )	0,6(6)
	температура воды, °С:	на входе
		на выходе
Теплопроизводительность, МВт, (Гкал/ч)	1,0 (0,86)	
Поверхность нагрева котла, м <sup>2</sup>	62,5	
Водяной объем водогрейного котла, м <sup>3</sup>	0,909	
Масса водогрейного котла, кг	3452кг	

#### 1.2. Комплект поставки

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Кол-во	Техническая характеристика
1	Котел, теплоизолированный в кожухе	1 шт	
2	Зольник	1 шт	
3	Колосники	18 шт	
4	Паспорт, техническое описание и инструкция по эксплуатации	1 комп.	

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРИЕМКЕ

На основании проведенных проверок и испытаний удостоверяется следующее:

1. Котел изготовлен согласно "Правил устройства и безопасной эксплуатации паровых котлов с давлением пара не более 0,07МПа (0,7кгс/см<sup>2</sup>) водогрейных котлов и водоподогревателей с температурой подогретой воды не выше 188°K (115°С)". Сертификат соответствия И РОСС RU. АЕ44.В11767
2. Котел был подвергнут проверке и соответствует указанным выше НТД и технической документации.
3. Котел был подвергнут испытанию под давлением  $P_{исп} = 12 \text{ кгс/см}^2$ , в течение 20 минут.
4. Трубные элементы котла были подвергнуты измерительному контролю на отклонение от размеров, формы и их целостность.
5. Котел признан годным для работы с параметрами, указанными в настоящем паспорте.

Начальник производства  
Начальник ОТК  
М.П. « 14 »



*[Handwritten signature]*  
2005 г.

Сергеев А.И.  
Антонова Т.М.

1.3. Данные об основной аппаратуре для измерения\*

Таблица 3

Наименование	Код-во, шт.	Тип (марка)	ГОСТ или ТУ	Место установки
Манометр	1	ОМБ 160 × 10	МНЗ-4 ГОСТ 2493-81 ТУ 35.021.8035.7	на блокноты Мот. лав. котле
Термометр рт.	1	ТТН 5-2-240-66	ГБ ТХ 311-00215531 166-96	на блокноты Мот. лав. котле

\* В комплект поставки не входит.



3.2. Сведения об установленной аппаратуре для измерения

Таблица 6

Наименование	Кол-во, шт.	Тип (марка)	ГОСТ или ТУ	Место установки
Манометр	1	СМБ 160x10	МПС-4 ГОСТ 2401-88 ТУ 25.0278033	на фюзеляж испытательного
Термометр ТП	1	ТТПС-2-240-60	ТУ ТУ 41-0021592/ 166-56	на фюзеляж испытательного

3.3. Сведения об установленной арматуре

Таблица 7

Наименование	Кол-во, шт.	ГОСТ, ТУ, (марка)	Условный проход, мм	Условное давление, МПа(кгс/см <sup>2</sup> )	Место установки
задвижка	1	ЗЗЧ БЗ	Dy 100	P <sub>у</sub> 10	на фюзеляж испытательного
задвижка	1	ЗЗЧ БЗ	Dy 100	P <sub>у</sub> 10	на фюзеляж испытательного
вентиль	2	15Б15к	Dy 20	P <sub>у</sub> 16	фюзеляж ТРК
вентиль	1	15Б15к	Dy 15	P <sub>у</sub> 16	фюзеляж ТРК

3.4. Сведения о насосном оборудовании

Таблица 8

Наименование	Тип	Кол-во, шт.	Параметры		Тип привода
			Нормальная подача м³/ч	напор, м МПа(кгс/см²)	
насос	КМ100/65	2	100	50	эл. 30 кВт
насос	К90/35	2	90	35	эл. 18,5 кВт
насос	КМ90/35	1	90	35	эл. 15 кВт
насос ИЛ	ИЛ	2	100	200	эл. 31 кВт. 31 кВт. 08. Вт.

Электрический

3.5. Сведения о водоподготовительном оборудовании

Таблица 9

№ п/п	Наименование	Кол-во	Технические характеристики
	Аппарат очистки воды: умягчитель	1 шт.	Произв. - 1,2 м³/ч. рН-6,6 Fe-0,29 мг/л Mn-0,9 мг/л; Zn-0,5 мг/л 06.10.2016.





11262

**СИСТЕМА СЕРТИФИКАЦИИ ГОСТ Р  
ГОССТАНДАРТ РОССИИ**

**СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ**

№ ROCC RU.AE44.B11767  
Срок действия с 10.03.2004 по 10.03.2005 № 6174567

ОБЪЕКТ ПО СЕРТИФИКАЦИИ рег. № ROCC RU.0001.11AE44  
ПРОМЫШЛЕННОЙ ПРОДУКЦИИ  
АБД "ТЕСТ-С.-ПЕТЕРБУРГ"  
г.С.-Петербург, ул. Курляндская, д.1, тел. (812) 340098, факс (812) 2514108

ПРОДУКЦИЯ Котлы водогрейные -  
КВМ-0.25, КВМ-0.4, КВМ-0.63, КВМ-0.8, КВМ-1.0, КВМ-1.25  
Средний выпуск

КОД ОК 005 (ОКП):  
49 3122

СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ  
ГОСТ 30735-2001

КОД ТН ВЭД:

ИЗДАТЕЛЬ ООО "СПЕКТРЕСТ - 3". ИНН:7811082350  
г.С.-Петербург, ул. Седова, д.57

СЕРТИФИКАТ ВЫДАН ООО "СПЕКТРЕСТ - 3". Код-ОКПО:52173655. ИНН:7811082350  
г.С.-Петербург, ул. Седова, д.57, факс 320-90-79

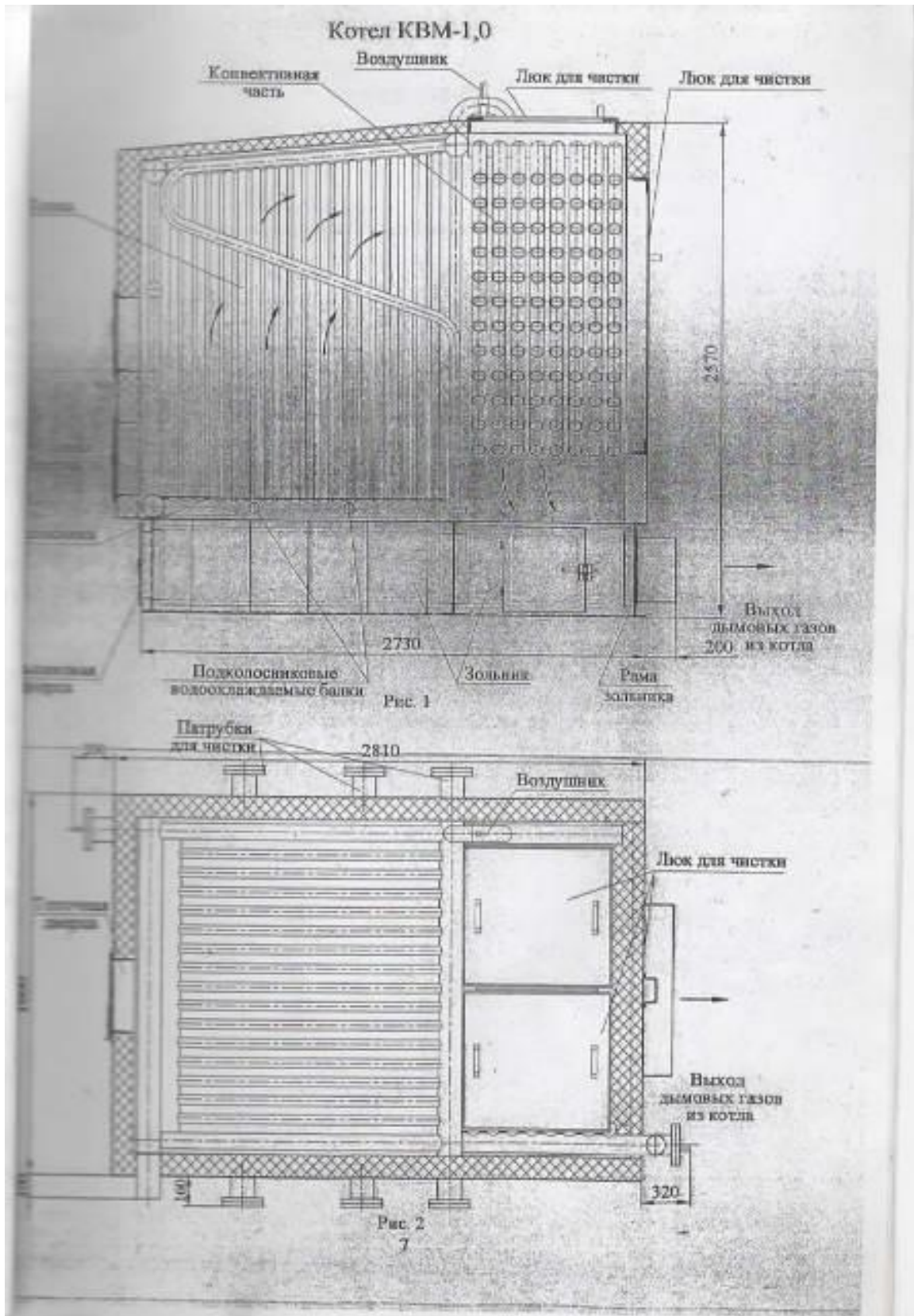
НА ОСНОВАНИИ протокол испытаний № 58-2-03 от 30.07.2003  
АБД АБД "Тэсерт", рег. № ROCC.RU.0001.21MG02

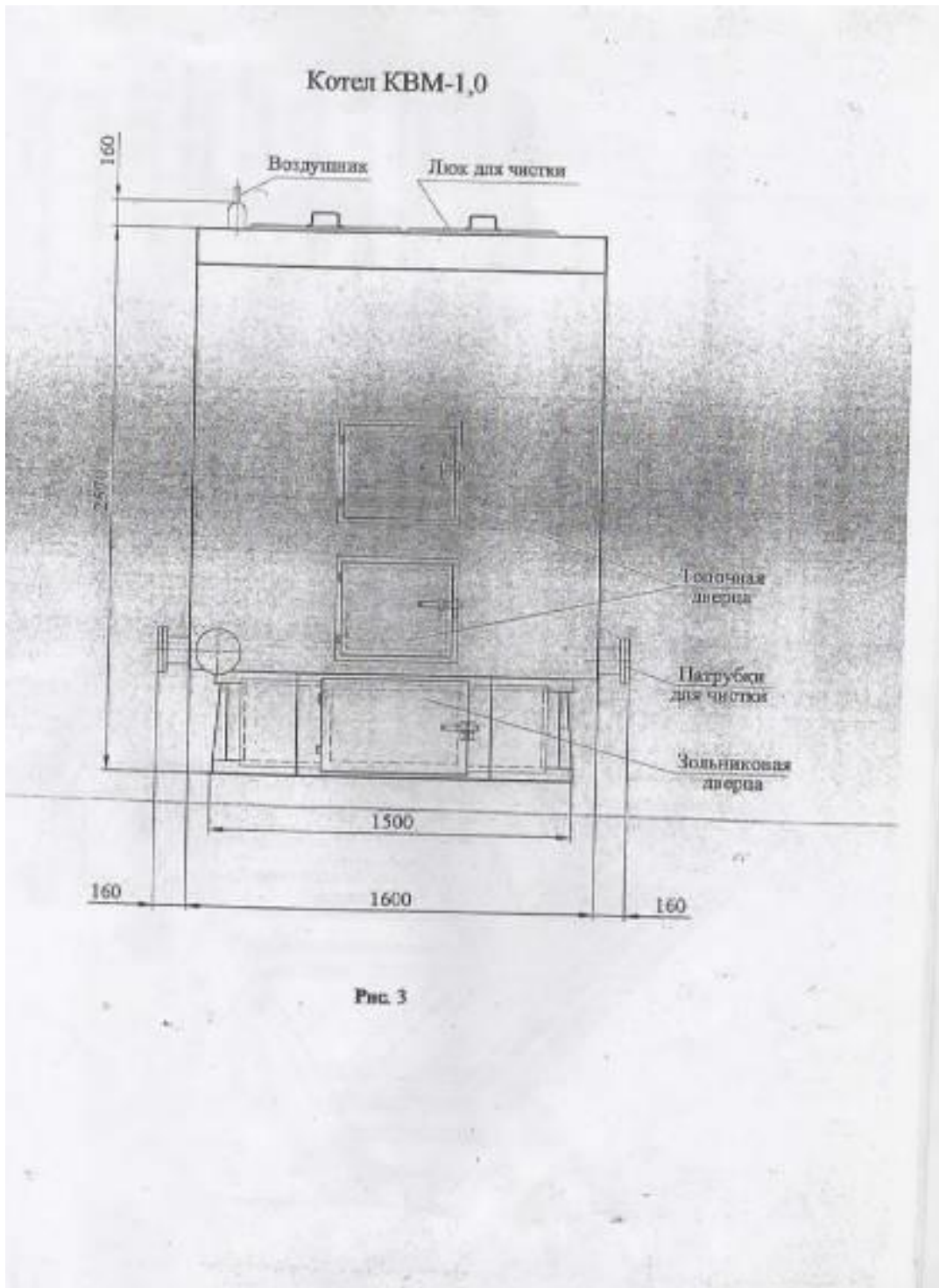
ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ Место нанесения знака соответствия по ГОСТ Р  
Инструкция по эксплуатации 22.09.08

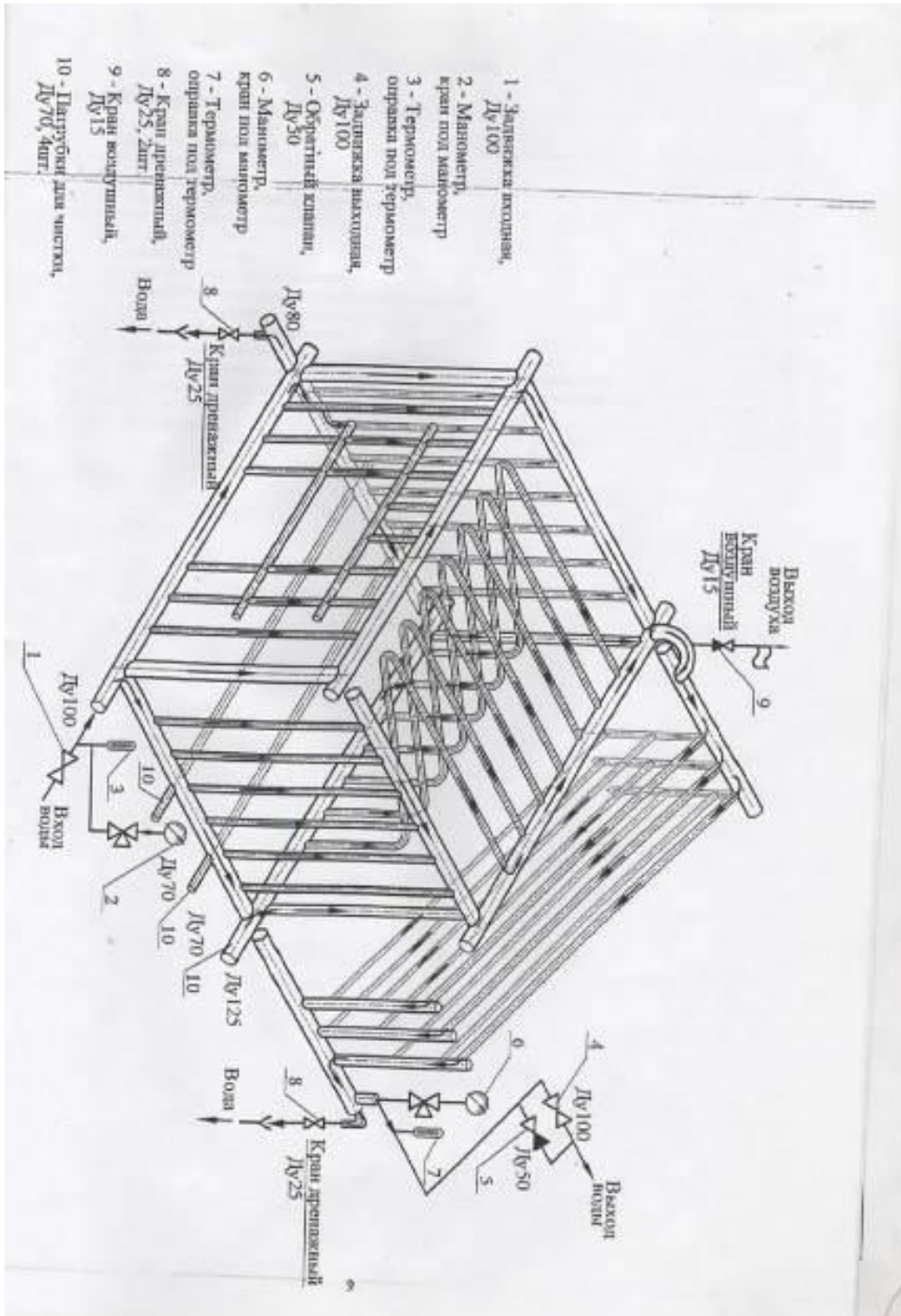
Руководитель органа С.Н.Баганова  
Эксперт Э.Г.Касарев

Этот документ имеет юридическую силу на всей территории Российской Федерации









## Содержание

I. Паспорт котла :	2
1. Сведения об изготовлении.....	2
1.1 Общие сведения.....	2
1.2 Комплект поставки.....	2
1.3 Данные об основной аппаратуре для измерения.....	3
1.4 Сведения об основной арматуре.....	3
2. Свидетельство о приеме.....	3
3. Сведения об установке.....	4
3.1 Сведения о местонахождении котла.....	4
3.2 Сведения об установленной аппаратуре для измерения.....	5
3.3 Сведения об установочной арматуре.....	5
3.4 Сведения о насосном оборудовании.....	6
3.5 Сведения о водоподготовительном оборудовании.....	6
3.6 Сведения о ремонте котла и замене элементов, работающих под давлением.....	7
3.7 Лица, ответственные за исправное состояние и безопасную эксплуатацию котла.....	8
3.8 Сведения об освидетельствованиях.....	11
4. Регистрация котла.....	14

ООО «СПЕЦТРЕСТ»

Паспорт № *№3120*  
Котёл водогрейный  
КВМ – 1,0

г. Санкт - Петербург

1

**I. Паспорт котла**Регистрационный № 373000009

При передаче котла другому владельцу с котлом передаётся настоящий паспорт.

**I. Сведения об изготовлении**

Таблица 1

Год, месяц изготовления		2006
Запасной номер		
Тип (модель)		Водогрейный водотрубный котёл твердотопливный
Назначение		Котел водогрейный, предназначен для теплоснабжения жилых, общественных и промышленных зданий при установке их в отопительных котельных
Вид топлива		Уголь, дрова
Расчётные параметры	давление воды, МПа (кгс/см <sup>2</sup> )	0,6(6)
	температура воды, °С; на входе на выходе	70
		95
Теплопроизводительность, МВт, (Гкал/ч)		1,0(0,86)
Поверхность нагрева котла, м <sup>2</sup>		62,5
Водяной объём водогрейного котла, м <sup>3</sup>		0,909
Масса водогрейного котла, кг		3000

**1.2 Комплект поставки**

№ п/п	Наименование	Кол-во	Техническая характеристика
1.	Котел, теплоизолированный в кожух		
2.	Зольник		
3.	Колоенки		
4.	Паспорт, техническое описание и инструкция по эксплуатации		



3.2 Сведения об установленной аппаратуре для измерения

Таблица 6

Наименование	Кол-во шт	Тип (марка)	ГОСТ или ТУ	Место установки
Манометр	1	СНБ 160 x 100	МПЗ-4 ГОСТ 2405 77 25 028032	на входе на испытатель
Термометр	1	ТТ П5-2-240-66	ТБ ТУ 311-0022504 166-96	на выходе на испытатель

3.3 Сведения об установленной арматуре

Таблица 7

Наименование	Кол-во шт	ГОСТ, ТУ (марка)	Условный проход, мм	Условное давление, МПа(кгс/см <sup>2</sup> )	Место установки
Задвижка	1	304 БЗ	DN 100	P <sub>y</sub> 10	на входе на испытатель
Задвижка	1	304 БЗ	DN 100	P <sub>y</sub> 10	на выходе на испытатель
Вентиль	2	15Б 120	DN 20	P <sub>y</sub> 16	врандэжис Труба
Вентиль	1	15Б 120	DN 15	P <sub>y</sub> 16	воздухониль



4

3.4 Сведения о насосном оборудовании

Таблица 8

Наименование	Тип	Кол-во шт.	Параметры		Тип привода
			Номинальная подача м <sup>3</sup> /ч	Напор, м МПа(кгс/см <sup>2</sup> )	
насос	кМ100/65	2	100	50	электр. 30 кВт
<del>насос</del>	<del>кМ 90/25</del>	<del>1</del>	<del>90</del>	<del>35</del>	<del>электр. 15 кВт</del>
Насос ИВ	ИВ	2	100	200	электр. 37 кВт

3.5 Сведения о водоподготовительном оборудовании

Таблица 9

№ п/п	Наименование	Кол-во	Техническая характеристика
	Анализ водопроводной воды: жесткость 1°; мутность 1,5 мг/л; рН - 5,8; Fe - 0,05 мг/л Zn - 0,48 мг/л; Cu - 0,6 мг/л	1	
	Умягчитель воды		2006 г.



3.8 Сведения об освидетельствованиях

Таблица 11

Дата	Результаты освидетельствования	Срок следующего освидетельствования	Подпись отъ. лица
01.11.06	Пробегом гидравлическое испытание по методу Давыдова, $6 \text{ кг/см}^2$ в течение 10 минут. Критический разрыв, течи, истечения обнаружены не обнаружены	01.11.09	<i>[Подпись]</i>
07.2008	Проведено освидетельствование на прочность котла. Проведено гидравлическое испытание давлением $7.5 \text{ кг/см}^2$ . Трещины разрывов и течи не обнаружены		<i>[Подпись]</i>
13.05.2009	Проведено техническое освидетельствование котла, проведен наружный и внутренний осмотр, проведено гидравлическое испытание давлением $6,0 \text{ кг/см}^2$ . Критический разрывов и течи не обнаружено (показыва до $45^\circ\text{C}$ ). Разрешена эксплуатация в отопительный сезон 2009.-2010.	14.05.2009	<i>[Подпись]</i>
11.06.2010	Проведено техническое освидетельствование котла. Проведен наружный и внутренний осмотр. Проведено гидравлическое испытание давлением $6,0 \text{ кг/см}^2$ в течение 10 минут. Критический разрывов и течи не обнаружены. Разрешена эксплуатация в отопительный сезон 2010.-2011.	июль 2011г.	<i>[Подпись]</i>

Продолжение таблицы 12

Дата	Результаты освоительствования	Срок следующего освоительствования	Подпись отн. лица
21.06.11г.	Проведено техническое освидетельствование котла, парового и внутреннего осмотров. Проведено гидравлическое испытание котла давлением 10 атм в течение 15 мин. Визуальный осмотр рамок и течи на оборудовании. Проведено испытание в соответствии со ст. 104-105.	июль 2012г.	В.И.И.
27.06.13г.	Проведены гидро-испытания Р-7,5 АСН, Т-10, АСН в 2 топ. котла 2013/14г.	27.06.14г.	В.И.И.
27.06.14г.	Проведение гидро-испытания котла освидетельствование котла паровой и внутренней осмотры. Проведено гидравлическое испытание котла давлением 10 атм в соответствии со ст. 104-105.	27.06.15г.	В.И.И.
06.07.12г.	Проведено техническое освидетельствование котла №15 Паровый С.А.	июль 2018г.	В.И.И.
03.06.18г.	Проведено техническое освидетельствование котла №15 Паровый С.А. Получены и результаты в 2018-2015г.г.	июль 2019г.	В.И.И.
17.05.17г.	Проведено тех освид.	июль 2020г.	В.И.И.
18.05.20г.	Проведено тех освидетельствование котла №15 Паровый С.А. в 2020-2021г.г.	июль 2021г.	В.И.И.

4. Регистрация котла

Котёл водогрейный КВМ-1,0 \_\_\_\_\_ зарегистрирован « 01 » 11 2006 г. За № \_\_\_\_\_

В паспорте прошнуровано 12 листов, в том числе чертежей на \_\_\_\_\_ листах согласно прилагаемой описи.

Иск. Искандер М 20 Кузнецов ФВ  
\_\_\_\_\_  
Должность, Ф.И.О. лица зарегистрировавшего котёл

ФВ  
\_\_\_\_\_  
Подпись  
дата

КВр-0,93  
0,8 Гкал/час

ПАСПОРТ КОТЛА N 4/20

Регистрационный № 784

При передаче котла другому владельцу вместе с котлом передается настоящий паспорт

1. Общие данные

Наименование и адрес предприятия - изготовителя	ООО «Ижевский котельный завод», 426008, г. Ижевск, ул. Пушкинская, 268, а/я 4579, тел. 42-77-77, факс 42-55-37, e-mail: kotel@radio-service.ru	
Год изготовления	200 <u>5</u>	
Тип (модель)	КВр- <u>0,93</u> .К	
Наименование и назначение	Котел стальной водогрейный твердотопливный для теплоснабжения зданий	
Заводской номер	№ <u>784</u>	
Расчетный срок службы, лет	10	
*Расчетный ресурс котла, ч.		
*Расчетное количество пусков	из холодного состояния	
	из горячего состояния	

\*Заполняется владельцем котла после регистрации в органе Госгортехнадзора.

2. Технические характеристики и параметры.

Обозначение котловых	КВр-0,3К	КВр-0,63 К	КВр-0,93 К	КВр-1,16 К	КВр-1,44К	КВр-1,74К
1. Теплопроизводительность фактическая, МВт (Гкал/ч)	0,3 (0,25)	0,63 (0,5)	0,93 (0,8)	1,16 (1,0)	1,44 (1,25)	1,74 (1,5)
2. Абсолютное давление воды на выходе из котла при температуре воды на выходе 95°С, МПа (кгс/см²), не менее: 0,24 (2,4)						
3. Температура воды на выходе из котла, °С	95					
4. Температура воды на входе в котел, °С	70					
5. Номинальное давление в топке котла, Па (мм. вод. ст.)	30 – 60 (3-6)					
6. КПД, (минус 1%) Уголь хвостный	От 72 до 83 по ГОСТ 30735 – 2001 в зависимости от класса котла и теплопроизводительности.					
7. Сталиваемый объем, м³/ч	7900/2650	15750/5230	23300/7776	29800/9666	36500/12166	43800/14600
8. Гидравлическое сопротивление котла, МПа (кгс/см²), не более	0,25 (2,5)					
9. Номинальный расход воды, м³/ч	11,8	20	32	40	50	60
10. Объем водяного пространства, м³	1,24	2,37	2,66	2,95	3,06	3,81
11. Площадь нагрева м²: радиционная конвективная	9,8 15,7	17,26 37,44	18,6 40,4	19,9 47,4	25,7 54,3	28,15 59,7
12. Температура дымовых газов на выходе из котла, °С	170 – 200 по ГОСТ 30735 - 2001					
13. Среднелинейное сопротивление, Па, не более	480	580	685	720	780	820
16. Габаритные размеры котлов на раме по обшивке, мм, не более: длина ширина высота	2222 1680 2140	2490 <b>2080</b> 2160	2690 2080 2160	<b>3230</b> <b>2090</b> <b>2560</b>	3610 2140 2440	3910 2140 2440
15. Масса котла, т.	2,6	3,7	4,1	4,6	5,8	6,1
16. Расход угля при Q <sub>н</sub> = 6000 ккал/кг, кг/ч	65	108,88	160,70	200,45	248,83	300,67

При работе на буром угле теплопроизводительность котлов составит не более 60 % от приведенной в таблице, согласно ГОСТ 30735-2001.

## 3. Комплект поставки

## 3.1. Комплектность обязательная

<i>Наименование</i>	<i>Количество</i>
1. Котел в сборе (трубная часть, обмуровка, топочная панель с загрузочной дверцей)	1
2. Колосниковая балка	
3. Колосниковая решетка (водоохлаждаемая уголковая)	
4. Рамка закладная с дверцей чистки газоходов*	4
5. Рамка закладная с дверцей золоудаления и фланцем наддува*	1
6. Для котлов 0,3 Мвт чертеж фронтальной панели с установкой изоляции из шамотных кирпичей.	2

## Дополнительная.

<i>Наименование</i>	<i>Количество</i>	<i>Технические характеристики</i>
7. Манометр МПЗ – У ГОСТ 8265	2	Класс точности 1,5; диаметр 160, 0 – 1,6 МПа (16 кгс/см <sup>2</sup> )
8. Прибор (термометр) для измерения температуры ГОСТ 2823	2	Прямого исполнения №5 с ценой деления 2°С, с длиной верхней части 160 мм и нижней части 66 мм
9. Клапан предохранительный полно подъемный фланцевый 17С28нж ГОСТ 9789 с приспособлением для принудительного открытия, исполнение 1	1	Ру 16 кгс/см <sup>2</sup> ; Ду входного патрубка 80; Ду выходного патрубка 100; диаметр клапана 40 мм; площадь клапана 12,56 см <sup>2</sup>
10. Кран трехходовой муфтовый с фланцем для манометра 11Б186к	2	Ру 16 кгс/см <sup>2</sup> ; Ду 15

\* для исполнения на фундаменте.



3.2. Комплектность дополнительная, оговариваемая заказчиком.

Наименование	Технические характеристики
Вентиль запорный муфтовый 10Б86к	Ру 16кгс/см <sup>2</sup> ; Ду 32
Задвижка клиновая 30Ч6бр для котла 0,3 мВт для остальных типов котлов	Ру 10 кгс/см <sup>2</sup> ; Ду 80 Ру 10 кгс/см <sup>2</sup> ; Ду 100
* Дымосос одностороннего всасывания: для котлов 0,3 К МВт ДН – 3,5  для котлов 0,63К, 0,93К и 1,16К ДН – 3,5  для котлов 1,44Ки 1,74К ДН – 6,3	Q = 2370 м <sup>3</sup> /ч; P = 380 Па n = 915 об/мин; N = 0,75 кВт  Q = 4300 м <sup>3</sup> /ч; P = 505 Па; n = 1500 об/мин; N = 3 кВт  Q = 5100 м <sup>3</sup> /ч; P = 880Па; n = 1500 об/мин; N = 5,5 кВт
* Вентилятор дутьевой центробежный: для котлов 0,3 К МВт ВЦ – 14-46-2,5  для котлов 0,63К, 0,93К и 1,16К ВЦ – 14.46.2  для котлов 1,44Ки 1,74К ВЦ – 14.46.2	Q = 1420 м <sup>3</sup> /ч; P = 440 Па; n = 1320 об/мин; N = 0,37 кВт  Q = 1900 м <sup>3</sup> /ч; P = 1240 Па; n = 3000 об/мин; N = 1,5 кВт  Q = 2300 м <sup>3</sup> /ч; P = 1795 Па; n = 3000 об/мин; N = 2,2 кВт

\* Тягодутьевые машины могут быть заменены другими марками с эквивалентными техническими характеристиками.

## 4. Данные о предохранительных клапанах (устройствах)

<i>Тип предохранительного клапана</i>	<i>Количество</i>	<i>Место установки</i>	<i>Площадь сечения клапана, см<sup>2</sup></i>	<i>Давление начала открытия клапана, МПа (кгс/см<sup>2</sup>)</i>
1. 17С28нж полно подъемный фланцевый с приспособлением для принудительного открытия, исп. 1	1	на выходном патрубке котла	12,56	0,67 (6,6)

## 5. Данные об основной арматуре.

Наименование арматуры	Количество	Марка	Условное давление кгс/см <sup>2</sup>	Условный проход Ду	Материал корпуса		Место установки
					Марка	ГОСТ	
1. Задвижка клиновая	2	30Ч6 бр	10	100	чугун серый	ГОСТ 1412	на выходе и на входе воды
		30Ч6 бр	10	80*	чугун серый	ГОСТ 1412	на выходе и на входе воды
2. Вентиль запорный муфтовый	5	10Б86к	16	32	латунь	ГОСТ 17711	нижние трубы боковых топочных и конвективных экранов для слива воды из котла и верхняя точка потолочного конвективного экрана для спуска воздуха.
3. Кран трехходовой муфтовый с фланцем для манометра	2	11Б186к	16	15	латунь	ГОСТ 17711	Перед каждым манометром на входе и на выходе воды.

\* для котла 0,3 мВт



7. Данные о трубах котла и трубопроводах в пределах котла, межтрубных полосах, торцовых досках и соединительных патрубках.

Наименование (по назначению)	Наружный диаметр, мм	Толщина стенок, мм	Марка	Материал		Данные о сварке стыков		Метод и объем контроля
				ГОСТ	ГОСТ	Вид сварки	Электроды (тип, ГОСТ)	
Трубы экранов	159	4,5	В 20	ГОСТ 10704 ГОСТ 10705	Ш/а в среде активного газа и в смеси газов	Св-08 Г2 С-0 ГОСТ 2246	Гидравлические испытания, 100%	
Патрубок входной и выходной	108	4	В 20	ГОСТ 10704 ГОСТ 10705	ручная дуговая	ГОСТ 9467 Э46, Э 50А	Гидравлические испытания, 100%	
	Толщина, мм	Ширина, мм						
Полоса межтрубная	6	60	ВСт3пс5 ВСт3сп5	ГОСТ 380	Ш/а в среде активного газа и в смеси газов	проволока сварочная 1,2 Св-08Г2С-0 ГОСТ 2246	Гидравлические испытания, 100%	
Доска торцевая	6	200	ВСт3пс5 ВСт3сп5	ГОСТ 380	Ш/а в среде активного газа и в смеси газов	Св-08 Г2С-0 ГОСТ 2246 диам.1,2	Гидравлические испытания, 100%	
	Габариты, мм	Толщина, мм						
Патрубок соединительный	60x200x220 (330)	6	ВСт3пс5 ВСт3сп5	ГОСТ 380	Ш/а в среде активного газа и в смеси газов	Св-08 Г2С-0 ГОСТ 2246 диам.1,2	Гидравлические испытания, 100%	

8. Заключение изготовителя.

На основании проведенных проверок и испытаний удостоверяется следующее:

1. Элементы котла и котел в сборе изготовлены согласно требованиям Правил устройства и безопасной эксплуатации паровых и водогрейных котлов, соответствующим стандартам, технической документации и техническим условиям на изготовление: ГОСТ 30735 - 2001; ТУ 4931-001-54459143-2001.
2. Элементы котла и котел в сборе были подвергнуты проверке и соответствуют указанным выше стандартам и технической документации.
3. Элементы котла и котел в сборе были подвергнуты гидравлическому испытанию пробным давлением 1,2 МПа (12кгс/см<sup>2</sup>) в течении 20 минут.
4. Трубные элементы котла были подвергнуты измерительному контролю на отклонение от размеров и формы и на проходимость.
5. Элементы котла и котел в сборе признаны годными для работы с параметрами, указанными в настоящем паспорте.

Начальник цеха предприятия -  
изготовителя

*Васильев В. Г.*  
(фамилия, подпись) производитель  
ООО «Ижевский котельный завод»  
« 2 » февраля 2005 г.

Начальник ОТК

*Кудряшов Н. А.*  
(фамилия, подпись, печать)  
ПРОВЕРЕНО  
« 2 » февраля 2005 г.










При поставке котла на кирпичном фундаменте к паспорту прилагаются чертеж общего вида котла, габаритный чертеж и чертеж постаментов под котел.

При поставке котла на стальной раме к паспорту прилагается чертеж общего вида котла (все чертежи выполнены на одном листе).

9. Сведения о местонахождении котла

Наименование предприятия	Местонахождение котла (адрес владельца)	Дата установки
<p>КМУП "Теплоэнерго"                      в Виситино                      ОАО "Жирновская                      Энерго" в Виситино                      ООО "Курбасане"                      в Виситино</p>	<p>в Виситино                      котельная №20                      в Виситино                      ул. Лесная, д. 1                      котельная №20                      в Виситино                      ул. Веселая д. 5,                      котельная №20</p>	<p>15.07.06.</p>

10. Лицо, ответственное за исправное состояние и безопасную эксплуатацию котла.

Номер и дата приказа о назначении	Должность, фамилия, имя, отчество	Дата проверки знаний Правил	Подпись
№30 от 16.01.06	Кудомин АВ	15.01.06	
№55 от 15.03.07	Кудомин АВ	15.11.06	
№31 от 23.01.09	казальник цз 5 Бондаренко С.В.		
№15-а от 28.04.11г.	мастер Бондаренко С.В.	15.05.2011г.	
№48 от 25.08.16г.	мастер Бондаренко С.В.	09.09.2015г.	
№12 от 31.08.17г.	Бондаренко С.В. мастер	18.08.2016г.	
№13 от 06.05.18г.	Бондаренко С.В. мастер	20.08.2017г.	
№15 от 17.08.19г.	Бондаренко С.В. мастер	13.05.2018г.	
		11.09.2019г.	



11. Сведения об установленной арматуре (при ремонте или реконструкции)

Наименование	Дата установки	Количество	Условный проход, тип, марка	Условное давление, МПа (кгс/см <sup>2</sup> )	Материалы		Место установки	Подпись лица, ответственного за исправное состояние и безопасную эксплуатацию
					Марка	ГОСТ или ТУ		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Резьба для зачекки красителя	28.01.2009г.	1 шт.			Хром никрель d 15	СW 67N		

13. Результаты освидетельствования.

Дата освидетельствования	Результаты освидетельствования и подпись лица, проводившего освидетельствование	Разрешенное давление, МПа (кгс/см <sup>2</sup> )	Срок следующего освидетельствования
03.11.06 07.2008г. 13.05.2009г.	Проведено освидетельствование гидравлическое испытание трубопровода давлением 6,0 МПа. Признаков разрывов и течи не обнаружено. Состояние сварных соединений в соответствии с требованиями стандарта 2009-2010гг.	6,0 МПа 6,0 кг/см <sup>2</sup>	03.11.09 14.05.2010г.
01.06.2010г.	Проведено освидетельствование гидравлическое испытание трубопровода давлением 6,0 МПа. Признаков разрывов и течи не обнаружено. Разрешено дальнейшее использование в соответствии с требованиями стандарта 2011-2012гг.	6,0 МПа/см <sup>2</sup>	июль 2011г.
22.08.2011г.	Проведено освидетельствование гидравлическое испытание трубопровода давлением 6,0 МПа. Признаков разрывов и течи не обнаружено. Разрешено дальнейшее использование в соответствии с требованиями стандарта 2011-2012гг.	6,0 МПа/см <sup>2</sup>	июль 2012г.
06.03.2012г.	Проведено освидетельствование гидравлическое испытание трубопровода давлением 6,0 МПа. Признаков разрывов и течи не обнаружено. Разрешено дальнейшее использование в соответствии с требованиями стандарта 2011-2012гг.	6,0 МПа/см <sup>2</sup>	июль 2013г.
10.07.2018г.	Проведено освидетельствование гидравлическое испытание трубопровода давлением 6,0 МПа. Признаков разрывов и течи не обнаружено. Разрешено дальнейшее использование в соответствии с требованиями стандарта 2011-2012гг.	6,0 МПа/см <sup>2</sup>	июль 2019г.
13.05.2019г.	Проведено освидетельствование гидравлическое испытание трубопровода давлением 6,0 МПа. Признаков разрывов и течи не обнаружено. Разрешено дальнейшее использование в соответствии с требованиями стандарта 2011-2012гг.	6,0 МПа/см <sup>2</sup>	июль 2020г.

#### 14. Регистрация

Котел водогрейный зарегистрирован за № \_\_\_\_\_ в


\_\_\_\_\_ (регистрирующий орган)

В паспорте прошнуровано всего листов 15, кроме того:

при установке на кирпичном фундаменте: чертеж общего вида котла - 1 лист, габаритный чертеж котла - 1 лист, чертеж постаментов котла - 1 лист и схема функциональной линии рециркуляции - 1 лист;

при установке на стальной раме: чертеж общего вида котла (монтажный чертеж) - 1 лист, схема функциональной линии рециркуляции - 1 лист

Нач. кот. № 20 Кузнецов ЖВ  
\_\_\_\_\_  
(должность, фамилия, имя, отчество  
лица, зарегистрировавшего объект)

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

М. П.