



СОЮЗ «ЮЖНО-УРАЛЬСКАЯ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА»

ОТДЕЛ ОЦЕНКИ

454080, г. Челябинск, ул. Сони Кривой, 56. Телефон (351) 264-75-03

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №026-05-00075 от 11.02.2026г.

Объект оценки: Сооружение с кадастровым номером 74:36:0000000:63441, наименование: внеплощадочные сети водопровода от ст. Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки, протяженностью 2741 м

Дата оценки: 11.02.2026г.

Заказчик: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ЦЕНТР АБОНЕНТСКИХ РАСЧЕТОВ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1: ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
РАЗДЕЛ 2: ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
РАЗДЕЛ 4. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	7
4.1 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	7
4.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации.....	7
4.3 Заявление о соответствии.....	8
4.4 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	9
4.5. Последовательность определения стоимости объекта оценки	10
РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
5.1 Источники информации для установления качественных и количественных характеристик	12
5.2 Состав объекта оценки.....	12
5.3 Сведения об объекте оценки	12
5.4 Описание местоположения	14
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА	15
6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	15
6.1.1 Основные внешнеполитические события и положение России в мире по состоянию на январь 2024г.	Ошибка! Закладка не определена.
6.1.2 Социально-экономическая обстановка в Челябинской области в 2023г.	Ошибка! Закладка не определена.
6.1.3 Анализ влияния на рынок недвижимости	15
6.2 Определение сегмента рынка объекта оценки, анализ рынка и ценообразующих факторов	20
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
РАЗДЕЛ 8. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ.....	22
8.1 Общие понятия. Определяемая стоимость.....	22
8.2 Выбор методов определения стоимости	22
8.3 Затратный подход.....	23
8.3.1 Расчет затрат на создание	23
8.3.2 Расчет прибыли предпринимателя.....	30
8.3.3 Расчет накопленного износа	30
8.3.4 Расчет стоимости объектов капитального строительства.....	31
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ	38
РАЗДЕЛ 10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
ПРИЛОЖЕНИЕ 1: ИСХОДНЫЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	40
ПРИЛОЖЕНИЕ 2: ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	61

РАЗДЕЛ 1: ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки: договор на проведение оценки №75/5 от 30.01.2026г., заключенный с АО «Центр абонентских расчетов»

Порядковый номер отчета: №026-05-00075.

Дата составления отчета: 11.02.2026г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является принадлежащие АО «Центр абонентских расчетов» сооружение с кадастровым номером 74:36:0000000:63441, наименование: внеплощадочные сети водопровода от ст. Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки, протяженностью 2741 м

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:

Объект оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках		
	Затратного подхода	Сравнительного подхода	Доходного подхода
Сооружение с кадастровым номером 74:36:0000000:63441, наименование: внеплощадочные сети водопровода от ст. Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки, протяженностью 2741 м	39 653 000	не применялся	не применялся
Ежемесячная величина арендной платы за временное пользование сооружением с кадастровым номером 74:36:0000000:63441, наименование: внеплощадочные сети водопровода от ст. Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки, протяженностью 2741 м	583 000	не применялся	не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости по состоянию на 11.02.2026г:

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (22%) руб.
Сооружение с кадастровым номером 74:36:0000000:63441, наименование: внеплощадочные сети водопровода от ст. Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки, протяженностью 2741 м	39 653 000 (Тридцать девять миллионов шестьсот пятьдесят три тысячи)
Ежемесячная величина арендной платы за временное пользование сооружением с кадастровым номером 74:36:0000000:63441, наименование: внеплощадочные сети водопровода от ст. Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки, протяженностью 2741 м	583 000 (Пятьсот восемьдесят три тысячи)

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1) Результаты отчета предполагается использовать для осуществления сделки купли-продажи/аренды оцениваемого имущества.

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

2) Рыночная стоимость земельного участка не рассчитывалась, так как участок не участвует в сделке купли-продажи.

Главный специалист отдела оценки

/К.В. Шерстобитова/

Утверждаю:

Начальник отдела оценки

/Т.В. Вдовина /

РАЗДЕЛ 2: ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Сооружение с кадастровым номером 74:36:0000000:63441, наименование: внеплощадочные сети водопровода от ст. Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки, протяженностью 2741 м
Правообладатель	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ЦЕНТР АБОНЕНТСКИХ РАСЧЕТОВ»
Имущественные права	Право собственности
Оцениваемые права	Право собственности, право временного пользования (арендная плата)
Балансовая стоимость	29979628,07 рублей по состоянию на 10.02.2025г
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹):	Определение стоимости Объекта оценки в качестве определяющего параметра для осуществления сделки купли-продажи/ аренды
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Собственник, потенциальные покупатели, потенциальные арендаторы, органы Росреестра
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки	11.02.2026г.
Срок проведения оценки	15 рабочих дней
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Не требуется, поскольку части объекта оценки отсутствуют
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	<ol style="list-style-type: none">1. Выписка из ЕГРН от 04.02.2025г;2. Технический паспорт на внеплощадочные сети водопровода от 18.02.2025г;3. Справка о балансовой стоимости по состоянию на 10.02.2025г
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекались
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объектов оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

¹ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ЦЕНТР АБОНЕНТСКИХ РАСЧЕТОВ»
Реквизиты Заказчика:	625032 г.Тюмень, ул.Тимирязева, д.10 оф. 25\1 Адрес для корреспонденции: 454006 г.Челябинск, ул.Красноармейская, д.35 ОГРН 1177232033582 от 17 ноября 2017г. ИНН 7203435296, КПП 720301001 Тел. 8 (351) 225-40-79 р/сч 40702810301000044179 в Банке «Снежинский» АО кор.счет 30101810600000000799 БИК 047501799
Сведения об оценщике, выполнявшем оценку	Шерстобитова (Косарева) Ксения Викторовна Образование высшее экономическое, оценочное: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 724293, выдан 2011 г. ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет», г. Челябинск по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Регистрационный номер №1147.74 в реестре оценщиков Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (адрес МСНО-НП «ОПЭО»: 125167, Москва, 4-я ул. 8 Марта, 6а), дата включения в реестр 16 ноября 2011г.; Полис № 251900-035-000016 обязательного страхования ответственности оценщика (выдан 03.10.2025г. ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ"), срок действия полиса с 05 октября 2025 г. по 04 октября 2026 г., страховая сумма 3 000 000 руб Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №044203-1 от 20.09.2024 г. Общий стаж работы по специальности – четырнадцать лет; Должность – главный специалист отдела оценки (Трудовой договор №21/2007 от 16.07.2007 г.) Местонахождение – г. Челябинск, ул. Сони Кривой, д. 56, оф. 201 Номер контактного телефона: (351)266-52-20, 264-75-03, адрес электронной почты: ksenya@tpp74.ru
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались
Исполнитель оценки²:	Союз «Южно-Уральская торгово-промышленная палата»
Реквизиты Исполнителя:	ИНН 7451016239, КПП 745301001, ОГРН 1027400000649, дата присвоения 23.10.2002г. Место нахождения: 454080, г. Челябинск, ул. Сони Кривой, 56
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Полис-оферта страхования ответственности юридического лица №8191R/776/50017/25, выдан АО «АльфаСтрахование» 21.03.2025г., страховая сумма: 100 000 000 рублей, срок действия полиса: с 24.04.2025 по 23.04.2026

² Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:

Настоящим Союз «Южно-Уральская торгово-промышленная палата» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

РАЗДЕЛ 4. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

4.1 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете.
- Осмотр объекта оценки не производился, так как сети подземной прокладки. Информация о качественных и количественных характеристиках принята на основании техпаспорта.
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

4.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих докумен-

тов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки, в т.ч. [Федеральный стандарт оценки \(ФСО\) № 7 «Оценка недвижимости»](#), утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных [программой](#) разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - [ФСО VI](#).

Таблица 4.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	<u>Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»</u>	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является:

- Стандарт организации №СТ/4-ССПОД.ОПЭО. «Общие положения о порядке проведения оценки», утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08.

4.3 Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

- 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;
- оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки организации №СТ/4-ССПОД.ОПЭО. «Общие положения о порядке проведения оценки», утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

4.4 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

4.5. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки рыночной стоимости объекта оценки состоит из следующих этапов.

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Идентификация и определение технического состояния объекта оценки. Изучение предоставленной документации, осмотр объекта оценки, фотофиксация (если объект оценки доступен).
3. Сбор и анализ общих данных об объекте оценки, влияние внешних факторов на стоимость объекта оценки.
4. Детализация исходных данных путем изучения соответствующей документации и проведение консультаций со специалистами компетентных организаций. Маркетинговое исследование спроса и предложения ценовой, качественной и другой информации по аналогам оцениваемого объекта.

5. Выбор возможных подходов оценки (затратный, сравнительный и доходный):
6. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.
7. Реализация процедуры оценки в соответствии с действующим законодательством, правилами и нормами, стандартами, методиками и т.д. с учетом наилучшего использования объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка, путем проверки соответствия всех рассматриваемых вариантов использования.
8. Наилучшее и наиболее эффективное использование, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, экономических оправданных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.
9. Согласование полученных результатов.
10. Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости.

РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основная цель данного этапа работы состоит в представлении исчерпывающих и однозначно характеризующих качественных и количественных характеристиках объекта оценки и окружающей его среды, в выявлении всех достоинств и недостатков оцениваемого объекта, которые существенно влияют на величину оцениваемого показателя.

5.1 Источники информации для установления качественных и количественных характеристик

Оценка проводилась на основе предоставленной документации на объект и сведений, содержащихся в открытых источниках информации.

Дата осмотра	По согласованию с Заказчиком, осмотр не проводился, так как сети подземной прокладки. Используются сведения, предоставленные Заказчиком.
---------------------	--

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики

- Выписка из ЕГРН от 04.02.2025г;
- Технический паспорт на внеплощадочные сети водопровода от 18.02.2025г;
- Справка о балансовой стоимости по состоянию на 10.02.2025г

5.2 Состав объекта оценки

Объектом оценки является: Сооружение с кадастровым номером 74:36:0000000:63441, наименование: внеплощадочные сети водопровода от ст. Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки, протяженностью 2741 м

Оцениваемое имущество принадлежит АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ЦЕНТР АБОНЕНТСКИХ РАСЧЕТОВ».

5.3 Сведения об объекте оценки

Информация о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта приведена в таблице 5.1 и 5.2.

Таблица 5.1. Общая характеристика

Кадастровый номер	74:36:0000000:63441
Тип	Сооружение
Местоположение	Челябинская обл, г Челябинск, территория г Челябинска и Сосновского района, Челябинская обл, г Челябинск
Наименование	Внеплощадочные сети водопровода от ст.Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки
Назначение	Инженерно-коммуникационное
Правообладатель	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ЦЕНТР АБОНЕНТСКИХ РАСЧЕТОВ»
Оформленные права	Собственность
Ограничение прав и обременения	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость	29979628,07 рублей по состоянию на 10.02.2025г
Протяженность	2741 м
Количество смотровых колодцев	10 шт
Количество задвижек	5 шт
Количество гидрантов	2 шт
Количество стальных футляров	3 шт
Количество водопроводных вводов	14 шт

Таблица 5.2. Количественные и качественные характеристики³

№ участка	Границы		Протяженность трубопровода, м, шт (колодцы)	Материал трубопровода	Диаметр трубопровода, мм	Глубина заложения	Краткая характеристика грунта	Фактически прослуженное время в годах	Предположительный остаточный срок службы, лет	Износ по тех. паспорту, %
	Начало	Конец								
1	Г. Челябинск, пр. Победы 392 колодец №1	Колодец №3 Пр. Победы-ул. Чичерина	35,0	пластик	600	2,8м	Сухой	13	47	5
	Колодцы		3	железобетон			Сухой	13	47	9
2	Колодец №3 Пр. Победы-ул. Чичерина	Камера №6, Комсомольский проспект, 111	545,0	сталь	700	2,8м	Сухой	46	14	37
	Колодцы		2	железобетон			Сухой	46	14	33
3	Камера №6, Комсомольский проспект, 111	Ул. Чичерина, 3А	250,0	пластик	400	-	Сухой	4	56	0,5
	Колодцы		1	железобетон			Сухой	46	14	33
4	Камера №6, Комсомольский проспект, 111	Ул. Чичерина, 3А	250,0	сталь	700	2,8м	Сухой	46	14	33
	Колодцы		1	железобетон			Сухой	46	14	33
5	Ул. Чичерина, 3А	До ул. Генерала Брусилова, 26, колодец №10	1661,0	сталь	700	2,8м	Сухой	46	14	33
	Колодцы		4	железобетон			Сухой	46	14	33

³ Количественные и качественные характеристики приведены по данным технического паспорта, составленного по состоянию на 18.02.2025 г

5.4 Описание местоположения

Оцениваемый объект расположен в зоне жилой многоквартирной застройки на территории г. Челябинска и Сосновского района Челябинской области.

Преобладающая застройка территории — жилая высотная многоквартирная застройка. Плотность застройки средняя.

Местоположение сети на публичной кадастровой карте г. Челябинска приведено на рисунке ниже.



Рис. 5.1 Местоположение оцениваемой сети водопровода на карте гор. Челябинска

Учитывая функциональное назначение объекта оценки, ограниченный рынок продажи аналогичных объектов, коммерческая привлекательность местоположения для оцениваемого объекта характеризуется на высоком уровне.

РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА

Стоимость товаров и услуг на рынке определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение. В первую очередь следует выявить и проанализировать все факторы текущей рыночной ситуации, которые могут влиять на величину стоимости. К числу подобных факторов относятся социально-экономические характеристики среды нахождения объекта оценки. Таким образом, основные задачи, возникающие при анализе рыночной ситуации:

- определение тенденций основных макро- и микроэкономических показателей, влияющих на изменения экономической ситуации;
- определение текущего и перспективного позиционирования объекта оценки на рынке с учетом прогнозов изменения экономической ситуации.

Решение этих задач возможно посредством экономических исследований:

- анализа социально-экономической ситуации в регионе;
- анализа соответствующего сегмента рынка.

Перечисленные вопросы рассматриваются в настоящем разделе.

6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

6.1.1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации⁴

На неделе с 19 по 25 августа 2025 года инфляция – 0,02% н/н. В сегменте продовольственных товаров снижение цен продолжилось (-0,13% н/н), в том числе сохранилось удешевление плодоовощной продукции (-3,2% н/н). Продолжают дешеветь картофель (-7,6% н/н), морковь (-6,6% н/н), лук (-5,8% н/н), капуста (-5,1% н/н) и помидоры (-5,5% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,11% н/н). Снизились цены на баранину (-0,1% н/н), на мясо кур – практически не изменились (0,03% н/н). На масло сливочное цены стабильны. Сохранилось снижение цен на масло подсолнечное (-0,3% н/н) и яйца (-0,1% н/н).

В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен составили 0,19% н/н. Цены на легковые автомобили стабильны третью неделю подряд. Возобновилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,04% н/н), продолжилось – на строительные материалы (-0,1% н/н). На обувь околонулевое снижение цен (-0,02% н/н).

В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 19 по 25 августа темпы цены составили 0,11% н/н. Цены на услуги санаториев изменились на 0,1% н/н, услуги гостиниц – на 0,2% н/н. Динамика цен на услуги по восстановлению зуба пломбой составила 0,3% н/н. Темпы роста цен на бытовые услуги практически сохранились на уровне прошлой недели (0,2% н/н).

В период с 19 по 25 августа на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 1,8% (-1,2% недель ранее). В годовом выражении в августе стоимость продовольственных товаров увеличилась на 9,6% г/г.

На рассматриваемой неделе произошло удорожание пшеницы в США (+1,6%), белого сахара (+1,9%), сахара-сырца (+0,6%) и свинины (+1,4%). Продолжили расти цены на кукурузу (+2,2%), соевые бобы (+1,3%), соевое масло (+5,8%) и говядину (+2,4%). Стоимость пшеницы во Франции и пальмового масла не изменилась относительно прошлой недели. 6. На мировом рынке удобрений цены снизились на 1,8% (-1,4% недель ранее) на фоне удешевления как смешанных (-1,9%), так и азотных (-1,7%) удобрений. В годовом выражении в августе удобрения подорожали на 45,6% г/г.

⁴ Источник информации: Министерство экономического развития РФ (<http://economy.gov.ru>)

На мировом рынке черных металлов цены изменялись в диапазоне от -1,2% до +1,2% (от -1,5% до -0,8% недель ранее). После удешевления недель ранее подорожал металлопрокат (+1,2%), при этом стоимость арматуры (-1,2%) продолжила снижаться. Цены на железную руду и металлолом стабилизировались. В годовом выражении в августе черные металлы подешевели на 2,6% г/г.

На мировом рынке цветных металлов цены увеличились на 1,2% (-0,8% недель ранее) в связи с ростом стоимости алюминия (+2,2%), меди (+0,9%) и никеля (+0,6%). В годовом выражении в августе цены на цветные металлы выросли на 2,3% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 19 ПО 25 АВГУСТА (РОССТАТ)

	2025 год на 25 авг						2024 год
	г/г	с начала месяца	19 - 25 авг	12 - 18 авг	с начала года	июль (м/м)	август (м/м)
Индекс потребительских цен	8,43	-0,17	0,02	-0,04	4,18	0,57	0,20
Продовольственные товары	9,94	-0,78	-0,13	-0,20	3,10	-0,64	-0,01
- без плодоовощной продукции	11,13	0,31	0,11	0,09	5,53	0,32	0,56
- плодоовощная продукция	-3,50	-12,94	-3,18	-3,66	-16,90	-7,12	-3,96
Непродовольственные товары	3,94	0,35	0,19	0,10	1,14	0,19	0,60
- без бензина	2,88	0,17	0,13	0,05	0,36	0,01	0,51
- бензин автомобильный	11,06	1,61	0,60	0,43	6,37	1,37	1,22
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	12,32	0,24	0,11	0,06	10,85	5,34	0,26
	с начала месяца	19 - 25 авг	12 - 18 авг	июль (м/м)	август (м/м)		
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Свинина	1,57	0,52	0,35	1,27	1,71		
Баранина	0,66	-0,05	-0,02	-0,07	0,24		
Говядина	0,58	0,33	0,20	0,50	0,40		
Куры	0,00	0,03	-0,05	0,13	-0,48		
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Крупа гречневая	0,73	0,31	0,26	-0,77	0,56		
Хлеб	0,44	0,15	0,13	0,87	1,13		
Пшени	0,24	0,18	0,13	-0,76	0,25		
Мука	-0,49	-0,04	-0,27	0,11	1,37		
Рис	-1,11	0,16	-0,06	-0,96	0,46		
Прочие продовольственные товары							
Рыба	0,57	0,10	0,06	0,63	0,95		
Молоко	0,20	0,10	0,06	-0,14	1,23		
Сахар	0,07	0,24	0,13	-0,85	-0,42		
Соль	0,03	0,07	-0,13	0,21	0,83		
Масло сливочное	-0,26	0,01	-0,01	-0,48	2,91		
Чай	-0,29	-0,28	0,02	-0,18	0,68		
Вермишель	-0,33	-0,29	-0,30	0,24	0,37		
Масло подсолнечное	-0,57	-0,27	-0,33	-0,25	1,02		
Яйца	-0,95	-0,11	-0,06	-5,48	-1,76		
Детское питание							
Консервы мясные	1,54	0,40	0,22	-0,48	0,99		
Консервы овощные	0,89	0,37	0,20	0,25	0,95		
Смеси сухие молочные	0,67	0,14	0,37	0,37	-0,17		
Консервы фруктово-ягодные	0,02	0,01	0,01	0,33	0,71		
Фрунтовоовощная продукция							
Огурцы	15,71	7,61	5,15	-16,06	0,97		
Яблоки	-5,95	-3,27	-1,41	3,80	-2,97		
Томаты	-20,37	-5,54	-7,36	-9,17	-6,00		
Лук	-20,62	-5,78	-6,74	-10,40	-3,86		
Капуста	-23,08	-5,05	-6,25	-21,50	2,45		
Морковь	-23,10	-6,56	-6,17	-7,65	-12,26		
Картофель	-28,14	-7,64	-8,87	-21,08	-9,17		
Отдельные непродовольственные товары							
Бензин	1,61	0,60	0,43	1,37	1,22		
Автомобиль отечественный	0,00	0,00	0,00	0,21	1,36		
Медикаменты	-0,01	0,05	-0,06	0,46	0,45		
Строительные материалы	-0,27	-0,10	-0,06	0,13	0,49		
Автомобиль иностранный	-0,47	0,00	-0,01	-1,85	0,30		
Отдельные услуги							
Бытовые	0,57	0,16	0,15	0,57	0,55		
Регулируемые	0,17	0,07	0,04	8,73	0,16		
Туристические	-0,84	0,09	-0,07	-1,31	-0,29		

Рисунок 6.1 – Индикаторы инфляции РФ

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 19 ПО 25 АВГУСТА

	2025 г.									24/23
	с начала месяца	25.08.2025	19.08.2025	19-25 авг	12-18 авг	август (с нач. года)	август (г/г)	август (м/м)	июль (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	1,2	195	192	1,6	-0,2	-3,9	-4,8	-4,0	-0,7	-11,3
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл/т	1,1	226	227	0,0	1,7	-7,8	-0,3	-1,7	-0,4	-11,4
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-0,4	162	159	2,2	3,0	-10,1	2,3	-3,5	-2,4	-24,5
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	4,0	487	478	1,9	-2,0	-4,0	-8,8	-0,3	1,3	-13,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	0,3	362	360	0,6	-4,1	-14,8	-11,1	-0,2	1,0	-13,8
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	5,8	385	380	1,3	2,8	3,6	2,6	0,0	-3,4	-21,1
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	0,2	1209	1142	5,8	0,5	35,9	32,2	-2,9	8,5	-22,7
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	-5,1	477	466	2,3	0,0	12,1	11,8	-4,8	-3,0	-19,8
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл/т	5,5	1044	1045	-0,1	1,7	5,0	19,1	4,6	5,4	8,5
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	8,8	7953	7767	2,4	1,2	37,2	43,0	7,3	5,6	11,2
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-14,7	2015	1987	1,4	-17,7	12,4	19,4	-6,3	0,0	4,7
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	1,6	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	7,6	-2,0
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл/т	-2,4	785	800	-1,9	0,0	35,9	49,4	6,8	5,0	3,6
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл/т	-8,6	423	430	-1,7	-2,7	25,2	41,8	0,4	10,1	-7,0
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Чикаго), долл/т	2,5	102	102	0,0	-0,8	-1,9	1,3	4,3	1,9	-7,3
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл/т	-1,0	347	347	-0,1	-1,4	0,4	-6,8	0,8	1,8	-3,9
Арматура (фьючерс LME), долл/т	-0,9	540	547	-1,2	-1,0	-5,3	-4,6	0,8	-0,8	-6,5
Прокат (фьючерс Китай LME), долл/т	-0,6	474	468	1,2	-1,5	0,2	-0,3	4,8	1,8	-11,1
Алюминий (фьючерс LME), долл/т	2,2	2623	2565	2,2	-1,6	2,8	8,9	-0,5	3,4	7,4
Медь (фьючерс LME), долл/т	1,8	9780	9697	0,9	-0,8	11,5	7,0	-0,5	0,8	8,7
Никель (фьючерс LME), долл/т	2,2	15100	15006	0,6	0,1	-1,5	-9,1	-0,6	0,3	-21,4

Рисунок 6.2 – Индикаторы инфляции РФ

6.1.2 Обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе

Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь-июнь 2025 года

Показатели	Единица измерения	Январь-июнь 2025 г.	В % к январь-июню 2024 г.	Июнь 2025 г. в % к	
				июню 2024 г.	маю 2025 г.
Индекс промышленного производства	%	х	95,2	93,4	101,0
Добыча полезных ископаемых	%	х	91,8	94,4	99,7
Обрабатывающие производства	%	х	95,1	92,9	101,5
производство пищевых продуктов	%	х	99,6	102,1	100,2
производство напитков	%	х	85,3	82,7	111,2
производство текстильных изделий	%	х	99,0	97,9	133,8
производство одежды	%	х	43,7	55,5	112,5
производство кожи и изделий из кожи	%	х	121,6	135,0	64,9
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки	%	х	97,8	115,6	96,7
производство бумаги и бумажных изделий	%	х	104,8	103,6	102,4
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	%	х	95,2	96,1	100,4
производство кокса и нефтепродуктов	%	х	87,3	79,8	90,0
производство химических веществ и химических продуктов	%	х	103,9	122,7	114,4
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	%	х	114,5	69,2	33,5
производство резиновых и пластмассовых изделий	%	х	100,9	111,3	92,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	х	89,0	86,3	102,5
производство металлургическое	%	х	92,7	90,3	93,7
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	х	97,6	106,1	115,9
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	%	х	88,4	83,6	111,8
производство электрического оборудования	%	х	99,9	79,6	110,5
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	%	х	102,0	86,2	110,0
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	х	84,1	74,4	106,2
производство прочих транспортных средств и оборудования	%	х	111,6	58,7	65,7
производство мебели	%	х	91,4	67,1	86,5
производство прочих готовых изделий	%	х	95,6	101,6	93,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	%	х	102,7	115,7	105,8
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	%	х	96,4	96,8	97,5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	х	108,6	103,2	94,5
Производство промышленной продукции:					
мясо парное, остывшее или охлажденное	тыс. тонн	33,7	86,7	94,7	116,7
мясо и субпродукты пищевые домашней птицы	тыс. тонн	91,1	101,1	107,0	92,0
молоко, кроме сырого	тыс. тонн	57,2	107,8	109,4	96,1
обувь	тыс. пар	298,0	24,2	13,7	113,4
цемент	тыс. тонн	954,2	87,5	90,1	112,0
сталь нелегированная	тыс. тонн	6 681,1	89,7	80,8	89,3
сталь легированная	тыс. тонн	479,6	75,6	73,5	101,5
прокат готовый	тыс. тонн	5 997,2	87,2	85,2	92,9
трубы стальные	тыс. тонн	503,4	82,5	77,0	98,3

Рисунок 6.2 – Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь-июнь 2025 года

Показатели	Единица измерения	Январь-июнь 2025 г.	В % к январю-июню 2024 г.	Июнь 2025 г. в % к	
				июню 2024 г.	маю 2025 г.
автомобили грузовые	штук	-	122,4	83,5	89,8
электроэнергия	млн кВт. час	14 103,4	98,4	98,4	105,5
Инвестиции в основной капитал ¹⁾	млн рублей	89 472,4	86,1	х	х
Продукция сельского хозяйства	млн рублей	47 337,2	99,8	х	х
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	1 070,2	103,7	57,0	124,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн рублей	153 801,1	105,0	106,8	113,1
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области, в т.ч. внутренние обороты (по данным Минфина)	млн рублей	147 736,9	97,2	х	х
в т.ч. областной бюджет	млн рублей	113 160,5	93,1	х	х
бюджеты муниципальных образований	млн рублей	34 576,4	113,6	х	х
Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним организациям ²⁾	млн рублей	138 251,8	69,6	х	х
Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения ¹⁾	рублей	45 826,5	118,9	х	х
Реальные располагаемые денежные доходы населения ¹⁾	%	х	109,7	х	х
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника по полному кругу организаций ²⁾	рублей	77 655,6	113,9	112,3 ³⁾	102,2 ⁴⁾
Реальная заработная плата ²⁾	%	х	104,0	102,0 ³⁾	101,9 ⁴⁾
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.07.2025 г.	млн рублей	-	-	-	-
Оборот розничной торговли	млн рублей	626 206,8	105,1	108,5	99,5
Объем платных услуг населению	млн рублей	172 224,3	101,6	101,4	95,7
Численность зарегистрированных безработных на 01.07.2025 г.	тыс. человек	6,9	х	92,0	100,0
Индекс потребительских цен	%	104,0 ³⁾	109,6	110,0	100,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	%	99,8 ⁵⁾	101,6	98,4	99,6

¹⁾ январь-март 2025 года;

²⁾ январь-май 2025 года;

³⁾ май 2025 года к маю 2024 года;

⁴⁾ май 2025 года к апрелю 2025 года;

⁵⁾ июнь 2025 года к декабрю 2024 года

Рисунок 6.3 – Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь-июнь 2025 года (продолжение)

Вывод: В 2025 году в Челябинской области продолжился стремительный рост цен на жилую недвижимость, что привело к снижению сделок, связанных с приобретением жилья. Ряд выведенных западных санкций отразился и на выпуске продукции в Челябинской области из-за нарушения/ограничения поставок иностранных запчастей и комплектующих частично было приостановлено производство.

С учетом текущего положения социально-экономическая ситуация как в самом регионе, так и в целом по стране оценивается **относительно благоприятной**.

6.1.3 Анализ влияния на рынок недвижимости

Цены на объекты недвижимости косвенно зависят от макроэкономической ситуации в стране, однако, проводить прямые зависимости не представляется возможным в силу инертности рынка недвижимости и косвенного характера зависимости, Так замедление или ускорение товарооборота стимулирует сектора торговли подстегивая спрос на торговые площади, увеличения индекса деловой активности в стране затрагивает сектор офисной и административной недвижимости, спрос на производственно-складскую недвижимость падает, при снижении рентабельности производства и повышения ставок по кредитам для бизнеса.

Социально-экономическая и политическая обстановка в регионе и стране в целом оказала **негативное влияние** на рынок недвижимости Российской Федерации в 2025 году.

6.2 Определение сегмента рынка объекта оценки, анализ рынка и ценообразующих факторов

Сегмент рынка, к которому относится оцениваемый объект - это сооружения инженерно-коммуникационного назначения (объекты капитального строительства).

Оцениваемое имущество относится к объектам специального назначения и использования⁵, в отношении которых отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях. В связи с этим провести анализ рынка и установить границы рыночного диапазона не представляется возможным.

При определении цены на объекты такого типа участники рынка анализируют в первую очередь затраты на их строительство.

⁵ К таким объектам относятся линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети и др.

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Принцип наиболее эффективного использования объекта оценки является основополагающим принципом при определении рыночной стоимости. Наиболее эффективное использование объекта оценки представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово-оправдано.

Учитывая, тот факт, что объект оценки относится к специализированной недвижимости инженерно-коммуникационного назначения и возможность их использования только по прямому назначению, следовательно, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта капитального строительства является его фактическое использование – **сооружение (внеплощадочные сети водопровода).**

РАЗДЕЛ 8. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

8.1 Общие понятия. Определяемая стоимость

Согласно заданию на оценку определению подлежит рыночная стоимость.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

8.2 Выбор методов определения стоимости

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Затратный подход

Согласно п. 24 (в) ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Сравнительный подход

Рассматриваемые объекты относятся к сегменту специализированной недвижимости. В типичных условиях данные объекты реализуются только в составе имущественного комплекса. Поэтому объявления о продаже сетей водоснабжения на открытом рынке отсутствуют. Сравнительный подход в таких случаях не применим.

Доходный подход

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Учитывая назначение объектов оценки, отсутствие информации о сдаче в аренду аналогичных объектов, оценщиком принято решение отказаться от применения методов доходного подхода для оцениваемого объекта.

8.3 Затратный подход

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. определение прибыли предпринимателя;
4. определение износа и устареваний (накопленный износ);
5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Так как стоимость земельных участков под объектом оценки не требуется рассчитывать, этапы №1 и №6 были исключены.

8.3.1 Расчет затрат на создание

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ:

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

Стоимость строительства объекта оценки определялась на основании затрат на воспроизводство.

Согласно ФСО №7 расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

Для расчета затрат на замещение выбран метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 м² полезной площади, 1 м³ строительного объема, 1 погонный метр, км и т.п.) оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта.

Расчет затрат на создание согласно методике сравнительной единицы производится по следующей схеме:

$$C = C_1 \times V \times K \quad (8.1)$$

где C – затраты на замещение объекта оценки, руб.

C₁ – стоимость 1 единицы измерения (куб.м., кв.м., п.м., шт. и т.п.) типичного сооружения на базовую дату, руб.

V – количество единиц измерений у объекта оценки.

K_n – корректирующие коэффициенты (на отличия между объектом оценки и выбранным типичным сооружением, на изменение стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой производства оценки, на НДС и т.д.).

Размер затрат на строительство сетей электроснабжения будет рассчитана по:

1) укрупненным нормативам цены строительства, утвержденным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:

– Укрупненные нормативы цены строительства НЦС 81-02-14-2025. Сборник № 14. Наружные сети водоснабжения и канализации» (утв. приказом Минстроя России от 5 марта 2025 г. № 131 «Об утверждении укрупненных нормативов цены строительства»). Цены приведены по состоянию на 01.01.2025г. для базового района (Московская область).

Таблица 8.1 Источники информации определения стоимости строительства

Описание	Диаметр, мм	Единица измерения	Сборник	Дата определения стоимости по сборнику	Стоимость за 1 ед., руб
Наружные инженерные сети водоснабжения из стальных труб	700	1 км	НЦС 81-02-14-2025. Сборник № 14, код показателя 14-03-001-25	01.01.2025	47 123 810
Наружные инженерные сети водоснабжения из полиэтиленовых труб	600	1 км	НЦС 81-02-14-2025. Сборник № 14, код показателя 14-06-001-24	01.01.2025	28 692 720
Наружные инженерные сети водоснабжения из полиэтиленовых труб	400	1 км	НЦС 81-02-14-2025. Сборник № 14, код показателя 14-06-001-21	01.01.2025	16 791 240

Код показателя	Наименование показателя	Норматив цены строительства на 01.01.2025, тыс. руб.
----------------	-------------------------	--

**РАЗДЕЛ 6. НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ ВОДОСНАБЖЕНИЯ
ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ**

Таблица 14-06-001 Наружные инженерные сети водоснабжения из полиэтиленовых труб, разработка сухого грунта в отвал, без креплений (группа грунтов 1-3)

Измеритель: 1 км

Наружные инженерные сети водоснабжения из полиэтиленовых труб, разработка сухого грунта в отвал, без креплений (группа грунтов 1-3):

14-06-001-01	диаметром 110 мм глубиной 1 м	4 415,51
14-06-001-02	диаметром 110 мм глубиной 2 м	5 649,69
14-06-001-03	диаметром 110 мм глубиной 3 м	7 481,36
14-06-001-04	диаметром 125 мм глубиной 1 м	4 773,16
14-06-001-05	диаметром 125 мм глубиной 2 м	6 005,98
14-06-001-06	диаметром 125 мм глубиной 3 м	7 872,43
14-06-001-07	диаметром 160 мм глубиной 1 м	5 336,64
14-06-001-08	диаметром 160 мм глубиной 2 м	6 571,92
14-06-001-09	диаметром 160 мм глубиной 3 м	8 436,52
14-06-001-10	диаметром 200 мм глубиной 1 м	6 410,56
14-06-001-11	диаметром 200 мм глубиной 2 м	7 674,46
14-06-001-12	диаметром 200 мм глубиной 3 м	9 545,58
14-06-001-13	диаметром 250 мм глубиной 1 м	7 631,60
14-06-001-14	диаметром 250 мм глубиной 2 м	8 897,47
14-06-001-15	диаметром 250 мм глубиной 3 м	10 797,80
14-06-001-16	диаметром 315 мм глубиной 2 м	10 838,08
14-06-001-17	диаметром 315 мм глубиной 3 м	12 756,13
14-06-001-18	диаметром 355 мм глубиной 2 м	12 900,51
14-06-001-19	диаметром 355 мм глубиной 3 м	14 782,07
14-06-001-20	диаметром 400 мм глубиной 2 м	14 896,92
14-06-001-21	диаметром 400 мм глубиной 3 м	16 791,24
14-06-001-22	диаметром 500 мм глубиной 2 м	21 352,20
14-06-001-23	диаметром 500 мм глубиной 3 м	22 974,92
14-06-001-24	диаметром 630 мм глубиной 3 м	28 692,72
14-06-001-25	диаметром 710 мм глубиной 3 м	41 282,20

рис. 8.1. Выкопировка из НЦС 81-02-14-2025. Сборник № 14

Код показателя	Наименование показателя	Норматив цены строительства на 01.01.2025, тыс. руб.
----------------	-------------------------	--

РАЗДЕЛ 3. НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ ВОДОСНАБЖЕНИЯ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ

Таблица 14-03-001 Наружные инженерные сети водоснабжения из стальных труб, разработка сухого грунта в отвал, без креплений (группа грунтов 1-3)

Измеритель: 1 км

Наружные инженерные сети водоснабжения из стальных труб, разработка сухого грунта в отвал, без креплений (группа грунтов 1-3):

14-03-001-01	диаметром 100 мм глубиной 1 м	5 593,06
14-03-001-02	диаметром 100 мм глубиной 2 м	6 911,09
14-03-001-03	диаметром 100 мм глубиной 3 м	9 114,21
14-03-001-04	диаметром 125 мм глубиной 1 м	6 356,06
14-03-001-05	диаметром 125 мм глубиной 2 м	7 693,32
14-03-001-06	диаметром 125 мм глубиной 3 м	9 965,87
14-03-001-07	диаметром 150 мм глубиной 1 м	7 359,60
14-03-001-08	диаметром 150 мм глубиной 2 м	8 700,89
14-03-001-09	диаметром 150 мм глубиной 3 м	10 962,72
14-03-001-10	диаметром 200 мм глубиной 1 м	9 223,50
14-03-001-11	диаметром 200 мм глубиной 2 м	10 585,42
14-03-001-12	диаметром 200 мм глубиной 3 м	12 841,58
14-03-001-13	диаметром 250 мм глубиной 1 м	11 000,79
14-03-001-14	диаметром 250 мм глубиной 2 м	12 371,64
14-03-001-15	диаметром 250 мм глубиной 3 м	14 684,30
14-03-001-16	диаметром 300 мм глубиной 2 м	14 484,69
14-03-001-17	диаметром 300 мм глубиной 3 м	16 783,43
14-03-001-18	диаметром 350 мм глубиной 2 м	16 979,86
14-03-001-19	диаметром 350 мм глубиной 3 м	19 875,45
14-03-001-20	диаметром 400 мм глубиной 2 м	19 956,22
14-03-001-21	диаметром 400 мм глубиной 3 м	22 330,33
14-03-001-22	диаметром 500 мм глубиной 2 м	26 004,47
14-03-001-23	диаметром 500 мм глубиной 3 м	27 826,63
14-03-001-24	диаметром 600 мм глубиной 3 м	32 999,77
14-03-001-25	диаметром 700 мм глубиной 3 м	47 123,81
14-03-001-26	диаметром 800 мм глубиной 3 м	47 067,29

рис. 8.2. Выкопировка из НЦС 81-02-14-2025. Сборник № 14

В сборнике НЦС 81-02-14-2025 определена методика применения Показателей для определения размера денежных средств, необходимых для строительства объектов городской инфраструктуры на территориях субъектов Российской Федерации осуществляется с использованием поправочных коэффициентов, приведенных в технической части настоящего сборника, по формуле:

$$C = [(НЦС_i \times M \times K_{пер} \times K_{пер/зон} \times K_{рег}) + 3p] \times Ипр + НДС \quad (8.2)$$

где:

НЦС_i - выбранный показатель с учетом функционального назначения объекта и его мощностных характеристик для базового района в уровне цен на 01.01.2025, определенный при необходимости с учетом корректирующих коэффициентов, приведенных в технической части настоящего сборника;

М - мощность объекта капитального строительства, планируемого к строительству (количество ед, объем, протяженность);

Кпер - коэффициент перехода от цен базового района к уровню цен субъектов Российской Федерации (частей территории субъектов Российской Федерации), учитывающий затраты на строительство объекта капитального строительства, расположенных в областных центрах субъектов Российской Федерации (далее - центр ценовой зоны, 1 ценовая зона), сведения о величине которого приведены в Таблице 2 технической части настоящего сборника;

Кпер/зон - коэффициент, рассчитываемый при выполнении расчетов с использованием Показателей для частей территории субъектов Российской Федерации, которые определены нормативными правовыми актами высшего органа государственной власти субъекта Российской Федерации как самостоятельные ценовые зоны для целей определения текущей стоимости строительных ресурсов, по виду объекта капитального строительства как отношение величины индекса изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, рассчитанного для такой ценовой зоны и публикуемого Министерством, к величине индекса изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, рассчитанного для 1 ценовой зоны соответствующего субъекта Российской Федерации и публикуемого Министерством.

Крег - коэффициент, учитывающий регионально-климатические условия осуществления строительства в субъекте Российской Федерации (части территории субъекта Российской Федерации) по отношению к базовому району, сведения о величине которого приводятся в Таблицах 3 и 4 технической части настоящего сборника;

Зр - дополнительные затраты, не предусмотренные в Показателях, определяемые по отдельным расчетам;

Ипр – индекс-дефлятор, определенный по отрасли «Инвестиции в основной капитал (капитальные вложения)», публикуемый Министерством экономического развития Российской Федерации для прогноза социально-экономического развития Российской Федерации;

НДС - налог на добавленную стоимость.

Показатели НДС учитывают затраты на оплату труда рабочих и эксплуатацию строительных машин (механизмов), стоимость строительных материальных ресурсов, накладные расходы и сметную прибыль, а также затраты на строительство титульных временных зданий и сооружений (учтенные нормативами затрат на строительство титульных временных зданий и сооружений), дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время (учтенные нормативами дополнительных затрат при производстве работ в зимнее время), затраты на проектно-изыскательские работы и экспертизу проекта, затрат на осуществление строительного контроля, резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

1) Так как в сборниках приведена информация для базового региона - Московская область, необходимо применить корректирующие территориальные коэффициенты, указанные в сборниках.

Таблица 8.2 – Территориальные (региональные) коэффициенты

Сборник	Региональный коэффициент (Кпер)	Коэффициент перехода ценовых зон (Кпер/зон)	Коэффициент, связанный с климатическими условиями (Крег1)
НДС 81-02-14-2025. Сборник № 14	0,86	1,00	1,01

Субъект Российской Федерации	Коэффициент	
	Наружные сети водоснабжения	Наружные сети канализации
Чувашская Республика – Чувашия	0,82	0,80
Пермский край	0,85	0,85
Кировская область	0,85	0,83
Нижегородская область	0,84	0,84
г. Саров (Нижегородская область)	0,87	0,86
Оренбургская область	0,81	0,81
Пензенская область	0,80	0,78
Самарская область	0,87	0,84
Саратовская область	0,86	0,80
Ульяновская область	0,85	0,82
Уральский федеральный округ:		
Курганская область	0,87	0,85
Свердловская область	0,95	0,94
Тюменская область	1,00	1,00
Челябинская область	0,86	0,84

рис. 8.3. Выкопировка из сборника НЦС 81-02-14-2025. Сборник № 14

№ п/п	Наименование республики, края, области, округа	Температурная зона	Коэффициент	
			Наружные сети водопровода	Наружные сети канализации
69.6	территория побережья Татарского пролива между Холмск – Невельск (исключая Невельск)	III	1,00	1,00
69.7	Курильские острова (исключая Северо-Курильск)	II	0,99	0,99
69.8	Северо-Курильск	II	0,99	0,99
70	Свердловская область	IV	1,01	1,01
71	Смоленская область	III	1,00	1,00
72	Тамбовская область	III	1,00	1,00
73	Тверская область	III	1,00	1,00
74	Томская область	V	1,02	1,02
75	Тульская область	III	1,00	1,00
76	Тюменская область (включая Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий автономный округ):			
76.1	территория севернее Северного Полярного круга	V	1,04	1,04
76.2	территория южнее Северного Полярного круга и севернее 65 параллели	V	1,03	1,03
76.3	территория севернее линии Пионерский – Ханты-Мансийск – Нижневартовск (включительно) и южнее 65-й параллели	V	1,02	1,03
76.4	остальная территория области	V	1,02	1,02
77	Ульяновская область	IV	1,01	1,01
78	Челябинская область	IV	1,01	1,01

рис. 8.4. Выкопировка из сборника НЦС 81-02-14-2025. Сборник № 14

3) Корректировка на дополнительные затраты, не предусмотренные в Показателях, не требуется.

4) Корректировка на дату. Показатели стоимости в сборниках НЦС приведены на 01.01.2025г., по состоянию на дату оценки сборники не обновлены. Так как на сайте <https://www.minstroyrf.gov.ru> информация по стоимости показателей строительства является актуальной, применение коэффициентов изменения цен не требуется.

5) Коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость. Коэффициент равен 1,22 (НДС 22%).

Расчет затрат на строительство объекта оценки с учетом применения необходимых коэффициентов, приведен в таблице ниже.

Таблица 8.3. Расчет затрат на строительство (воспроизводство) объектов оценки по состоянию на 1 квартал 2026 г

№ участка	Материал трубопровода	Диаметр трубопровода	Фактический срок эксплуатации, лет	Стоимость строительства на единицу измерения, руб	Кол-во, км	Затраты на строительство в ценах базового региона, руб	Региональный коэффициент (Кпер)	Коэффициент перехода ценовых зон (Кпер/зон)	Коэффициент, связанный с климатическими условиями (Крег1)	Коэффициент изменения цен во времени (Ипр)	Коэффициент НДС (ндс)	Итого затраты на строительство с НДС, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Пояснения			Данные тех. паспорта	Табл. 8.1	Данные тех. паспорта	Ст.5 х ст.6	Таблица 8.2	Таблица 8.2	Таблица 8.2	-	НДС - 22%	Ст.7 х ст.8 х ст.9 х ст.10 х ст.11 х ст. 12
1	пластик	600	13	28692720	0,035	1004245	0,86	1,00	1,01	1,00	1,22	1 064 190
2	сталь	700	46	47123810	0,545	25682476	0,86	1,00	1,01	1,00	1,22	27 215 514
3	пластик	400	4	16791240	0,25	3724230	0,86	1,00	1,01	1,00	1,22	4 448 386
4	сталь	700	46	47123810	0,25	11780953	0,86	1,00	1,01	1,00	1,22	12 484 182
5	сталь	700	46	47123810	1,661	78272648	0,86	1,00	1,01	1,00	1,22	82 944 899

8.3.2 Расчет прибыли предпринимателя

Поскольку затратный подход должен учитывать влияние интервала времени, необходимого для воссоздания улучшений аналогичной полезности, эту величину призван компенсировать размер предпринимательской прибыли «Кпп». Прибыль предпринимателя является, в основном, функцией риска, зависит от конкретной рыночной ситуации.

Поскольку в справочнике НЦС учтена сметная прибыль, с учетом экономико-политической ситуации в стране прибыль предпринимателя отдельно учитываться не будет.

8.3.3 Расчет накопленного износа

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

При денежном выражении износов и отсутствии их влияния друг на друга накопленный износ рассчитывается по формуле простого суммирования:

$$I = I_{\text{физ}} + I_{\text{функц}} + I_{\text{вн}}. \quad (8.3)$$

При относительных величинах износов с учетом их влияния друг на друга:

$$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \cdot (1 - I_{\text{функц}}) \cdot (1 - I_{\text{вн}}). \quad (8.4)$$

В оценочной практике износ, понимаемый как снижение рыночной стоимости имущества, определяется тремя классическими методами: сравнения продаж, эффективного возраста, разбиения.

Физический износ обусловлен изнашиванием конструктивных элементов от использования улучшений или от их не использования. Под физическим износом конструкций, элементов, системы инженерного оборудования и здания в целом понимают утрату ими первоначальных технико-экономических качеств (прочности, устойчивости, надежности и пр.) в результате воздействия естественных природно-климатических факторов, жизнедеятельности человека, в т.ч. вследствие неправильной эксплуатации.

Для расчета величины износа экспертом принято решение использовать метод экспоненциальной кривой, который предполагает, что максимальный рост износа происходит в начале эксплуатации объекта, а затем темп нарастания износа постепенно снижается и к концу срока службы минимален.

Экспоненциальная зависимость физического износа определяется по формуле (обозначенного в данном случае $I_{\text{ф}}^1$) и принимает вид:

$$I_{\text{ф}} = 100\% \times \left[1 - e^{-1,6 \times \frac{T_{\text{хр}}}{T_{\text{сс}}}} \right], \quad (8.5)$$

где: $T_{\text{хр}}$ - хронологический возраст объекта, лет;
 $T_{\text{сс}}$ - срок службы (срок полезного использования) объекта, лет;
 e - основание натурального логарифма.

¹ Формула и обозначения взяты из книги «Оценка для целей залога» (теория, практика, рекомендации, 2008), М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов

Средний срок службы является одной из наиболее важных ценообразующих характеристик нового изделия.

Сопоставляя фактическое время эксплуатации с ожидаемым средним сроком службы, устанавливается величина потери стоимости в результате износа.

Согласно СП 255.1325800 Сооружения и трубопроводы водопроводных сетей рекомендуется проектировать на срок службы не менее 50 лет для условий нормальной эксплуатации, что также подтверждает СП 129.13330.2011 "СНиП 3.05.04-85* Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации".

Поскольку визуальный осмотр оцениваемого объекта не производился, так как сети водоснабжения подземной прокладки, определить размер физического износа визуальным путем невозможно. Поэтому для оценки износа будут использованы сведения технического паспорта. Предоставленный Заказчиком тех. паспорт составлен по состоянию на 18.02.2025 г, т.е. является актуальным на дату оценки.

По данным технического паспорта срок службы водопроводов составляет 60 лет¹.

Ниже в таблице приведен расчет процента износа оцениваемого объекта по формуле 8.4.

Таблица 8.4. Процент износа оцениваемого объекта

№ участка	Материал трубопровода	Диаметр трубопровода	Хронологический возраст, лет	Средний срок службы, лет	Процент износа, %
Пояснения			Данные тех. паспорта	Данные тех. паспорта	Расчет по формуле 8.5
1	пластик	600	14	60	31,15
2	сталь	700	47	60	71,44
3	пластик	400	5	60	12,48
4	сталь	700	47	60	71,44
5	сталь	700	47	60	71,44

При оценке функционального устаревания учитывались следующие факторы:

1. Соответствие проекта здания современным требованиям и нормам для строительства, планировки помещений по назначению объекта.
2. Применение современных конструктивных материалов.
3. Наличие систем безопасности, инженерных коммуникаций и т.д.
4. Соответствие экологическим, пожарным и санитарным нормам.

В данном случае функциональное устаревание отсутствует, поскольку при строительстве объектов оценки использованы типовые проекты и материалы строительства.

Экономическое (внешнее) устаревание (Ивн) вызывается изменением внешних по отношению объекта оценки факторов, изменением ситуации на рынке, неблагоприятным окружением, ухудшением финансовых и законодательных условий и т.д. На дату оценки признаки внешнего устаревания для объектов оценки не выявлены.

Таким образом, накопленный износ объекта оценки равен физическому износу.

8.3.4 Расчет стоимости объектов капитального строительства

Определение стоимости объекта капитального строительства производится путем суммирования затрат на строительство этого объекта и прибыли предпринимателя и вычитания его физического износа и устареваний, по следующей формуле:

$$PC = (C + ПП) \times (1 - I_{\text{нак}}/100) \quad (8.6)$$

¹ Срок службы определен как сумма фактически прослуженного времени и предположительного (остаточного) срока службы

где, РС – рыночная стоимость объекта капитального строительства, руб.;

С – затраты на создание (замещение или воспроизводство), руб.;

ПП – прибыль предпринимателя, руб.;

$I_{\text{нак}}$ – накопленный износ, в %.

Таблица 8.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

№ участка	Материал трубопровода	Диаметр трубопровода	Итого затраты на строительство с НДС, руб.	Накопленный износ, % (таблица 8.5)	Рыночная стоимость, руб (формула 8.6)
1	пластик	600	1 064 190	31,15	732 695
2	сталь	700	27 215 514	71,44	7 772 751
3	пластик	400	4 448 386	12,48	3 893 227
4	сталь	700	12 484 182	71,44	3 565 482
5	сталь	700	82 944 899	71,44	23 689 063
ИТОГО					39 653 218

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, составила: **39 653 000 (Тридцать девять миллионов шестьсот пятьдесят три тысячи) рублей с учетом НДС.**

8.3.5 Выбор методов определения стоимости арендной платы

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Сравнительный подход

Рассматриваемые объекты относятся к сегменту специализированной недвижимости. В типичных условиях данные объекты реализуются только в составе имущественного комплекса. Поэтому объявления о продаже/аренде сетей водоснабжения на открытом рынке отсутствуют. Сравнительный подход в таких случаях не применим.

Доходный подход

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Учитывая назначение объектов оценки, отсутствие информации о сдаче в аренду аналогичных объектов, оценщиком принято решение отказаться от применения методов доходного подхода для оцениваемого объекта.

Затратный подход

Затратный подход к определению рыночной величины арендной платы реализуется методом компенсации издержек доходами.

Требования к порядку выполнения метода компенсации издержек доходами.

1. Рассчитать рыночную стоимость объекта аренды затратным и/или сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты.

2. Определить коэффициент капитализации для чистого операционного дохода.

3. Рассчитать требуемый чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации.

4. Определить величину операционных расходов (ОР), включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах. В общем случае, если в предполагаемых условиях аренды прямо не указано иное, должны быть учтены:

- налог на имущество – согласно действующему законодательству;

- затраты на страхование объекта согласно действующим на данном рынке тарифам;

- минимальные расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги (та часть расходов на управление, бухгалтерские и юридические услуги, которая может быть отнесена на постоянные издержки, т.е. не зависит от загрузки объекта, но которой нельзя избежать);

- платежи за землю (аренда или налог за часть земельного участка, которая может быть отнесена к объекту аренды);

- отчисления в фонд отложенного ремонта (фонд замещения, отчисляемый на последующий капитальный ремонт, ремонт кровли, фасадов, замену крыльца и прочие работы, которые происходят редко, но стоят дорого).

5. Определить требуемый действительный валовый доход (ДВД) от объекта аренды как сумму требуемого ЧОД и учтенных ОР.

6. Определить возможные прочие доходы от объекта аренды (например, доходы от парковочных мест, от сдачи фасадов под рекламные места, от сдачи крыши под установку базовых станций сотовых операторов, установки банкоматов в холле, иные доходы).

7. Определить возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате.

8. Определить требуемый потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта аренды как сумму требуемого ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды.

9. Определить арендную ставку за объект аренды как отношение ПВД к общей площади объекта аренды.

Таким образом, расчет величины рыночной стоимости месячной арендной платы, производится по следующей формуле:

$$A_{мес} = (Сон \times Кд) / 12, \quad (8.7)$$

где

$A_{мес}$ – величина рыночной стоимости арендной платы в месяц.

$Сон$ – рыночная стоимость объекта недвижимости.

$Кд$ – коэффициент, отражающий доходность рынка.

Рыночная стоимость сооружения определена в п. 8.3.4 Отчета.

8.3.6 Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

В случаях, когда долгосрочные темпы роста постоянны, а эффективный инвестиционный срок владения объектом ограничен, применяется следующая формула¹ расчета ставки капитализации:

$$R = (1 - g) \quad (8.8)$$

где: R – общая ставка капитализации, %;

i – ставка дисконтирования, %;

g – долгосрочные темпы роста, %

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный объект недвижимости. В экономическом смысле в роли ставки дисконтирования выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Расчет процентной ставки произведем методом кумулятивного построения. Суть метода заключается в прибавлении процентных составляющих (премий), отражающих дополнительные риски, присущие данному инвестиционному решению, к ставке дохода на инвестиции, которые в сравнении с другим инвестиционными инструментами считаются безрисковыми. В российской оценочной практике в качестве очищенной от риска нормы прибыли обычно используют среднюю доходность по государственным краткосрочным облигациям или по банковскому валютному депозиту. Процентная ставка разбивается на отдельные компоненты. К безрисковой ставке добавляются премии, в качестве которых в сделках с недвижимостью обычно рассматривают надбавки за несистематический риск (связанный с особенностями конкретной недвижимости), ликвидность и инвестиционный менеджмент (условия по управлению инвестициями в объект оценки).

Для условий российского рынка ставка дисконта рассчитана по формуле:

$$i = i_q + \sum_{n=1}^n i_o \quad (8.9)$$

где: i_q – безрисковая ставка процента, %;

i_o – поправка на ликвидность, менеджмент и несистематические риски (величина премии за каждый риск варьируется от 0 до 5%), %.

¹ Лейфер Л.А. «Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда» (http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm)

Таблица 8.6- Шкала премий за риск инвестирования в недвижимость

Премия за риск	Премия за управленческие усилия и менеджмент при инвестициях в недвижимость	Премия за ликвидность	Премия за несистематический риск
1% (низкое значение)	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами
2% (ниже среднего)	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности
3% (среднее значение)	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности
4% (выше среднего)	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Застрахована или часть рисков
5% (высокое значение)	Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена	Объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такового не имеет (мосты, путепроводы, специализированные производства)	Риски не застрахованы

Таблица 8.7 - Определение ставки капитализации

Компоненты ставки	Комментарии	Значение ставки, %
Безрисковая ставка	Эффективная доходность ОФЗ по состоянию на 11.02.2026г. (Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых), https://cbr.ru)	14,49
Премия за управленческие усилия и менеджмент при инвестициях в недвижимость	Риск и премия на уровне выше среднего	2,5
Премия за ликвидность	В отличие от банковских вкладов данный объект не может быть быстро превращен в наличные деньги без существенных потерь в стоимости. Время на поиск арендатора на всю площадь может значительно превысить типичный срок экспозиции. Риск и премия на уровне выше среднего	3
Премия за несистематический риск	Учитывая количественные характеристики объектов экспертизы (большие площади производственно-складских помещений) и текущее состояние присутствуют риски недозагрузки помещений и снижения арендной ставки	2,5
Суммарная процентная ставка (ставка дисконта, i)		22,49
Долгосрочные темпы роста, %	По данным сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №25. По состоянию на 01.01.2026 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2026 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 25/1-2026Н) Сегмент: Производственно-складской сегмент рынка объектов капитального строительства, среднегодовой темп роста составит – 6,6%	6,6
Ставка капитализации, %	По формуле 8.8:	15,89

Таким образом, ставка капитализации составила **15,89%**.

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №25. По состоянию на 01.01.2026 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2026 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 25/1-2026Н)

Сегмент: Производственно-складской сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Челябинская область

Неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда					
Среднегодовой темп роста (падения) цен	4.90%	0.80	7.10	0.30	9.90
Продажа					
Среднегодовой темп роста (падения) цен	6.60%	1.40	10.20	0.60	14.80

8.3.7 Расчет величины арендной платы

Ниже в таблице произведен расчет величины чистого годового дохода за пользование объектом оценки.

Таблица 8.8 Расчет чистого годового дохода

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб	Ставка капитализации, %	Чистый годовой доход, руб
1	Сооружение с кадастровым номером 74:36:0000000:63441, наименование: внеплощадочные сети водопровода от ст. Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки, протяженностью 2741 м	39653218	15,89	6300896

Величину операционных расходов (ОР) для оцениваемых объектов составят:

- налог на имущество – согласно действующему законодательству.

Налог на имущество принят на основании предоставленных Заказчиком документов - справка налога на имущество за 2025 год от 04.03.2025г.

Таблица 8.9 Расчет действительного валового дохода

Объект оценки	Чистый годовой доход, руб	Налог на имущество, руб	Действительный валовый доход, руб
1	2	3	4
Пояснение	Таблица 8.8	Справка налога на имущество за 2025 год от 04.03.2025г	п.2 + п. 3
Сооружение с кадастровым номером 74:36:0000000:63441, наименование: внеплощадочные сети водопровода от ст. Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки, протяженностью 2741 м	6300896	695428	6996324

В данном расчете процент недозагрузки не требуется и составляет 0%.

Таблица 8.10 Расчет ежемесячной арендной платы

Объект оценки	Действительный валовый доход, руб	Процент недозагрузки, %	Потенциальный валовый доход, руб	Ежемесячная арендная плата за объект, руб
1	2	3	4	5
Пояснение	Таблица 8.9	1/12	п.2 / (1 – 0,0)	п. 4 / 12
Сооружение с кадастровым номером 74:36:0000000:63441, наименование: внеплощадочные сети водопровода от ст. Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки, протяженностью 2741 м	6996324	0,0	6996324	583027

Таким образом, рыночная стоимость арендной платы за объект оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, на 11.02.2026г. округленно составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки с учетом НДС, руб.
Сооружение с кадастровым номером 74:36:0000000:63441, наименование: внеплощадочные сети водопровода от ст. Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки, протяженностью 2741 м	583 000 (Пятьсот восемьдесят три тысячи)

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ

Целью согласования результатов использования методов в рамках трех традиционных подходов к оценке является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Так как стоимость объектов оценки определялась только в рамках одного из подходов к оценке, то в качестве итоговой стоимости взяты результаты расчетов по затратному подходу.

Таким образом, итоговая стоимость объекта оценки по состоянию на 11.02.2026г. составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС руб.
Сооружение с кадастровым номером 74:36:0000000:63441, наименование: внеплощадочные сети водопровода от ст. Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки, протяженностью 2741 м	39 653 000 (Тридцать девять миллионов шестьсот пятьдесят три тысячи)
Объект оценки	Рыночная стоимость месячной арендной платы за пользование объектом оценки с учетом НДС, руб.
Сооружение с кадастровым номером 74:36:0000000:63441, наименование: внеплощадочные сети водопровода от ст. Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки, протяженностью 2741 м	583 000 (Пятьсот восемьдесят три тысячи)

РАЗДЕЛ 10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Документы, предоставленные Заказчиком:

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики

1. Выписка из ЕГРН от 04.02.2025г;
 2. Технический паспорт на внеплощадочные сети водопровода от 18.02.2025г;
 3. Справка о балансовой стоимости по состоянию на 10.02.2025г
-

Нормативно-правовые документы:

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Части I и II.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
5. Федеральный стандарт оценки №7 “Оценка недвижимости (ФСО №7)”, утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
6. Стандарт организации №СТ/4-ССПОД.ОПЭО. «Общие положения о порядке проведения оценки», утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08.

Научная и справочная литература:

1. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1999.
2. Оценка недвижимости. /Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М., «Финансы и статистика», 2007.
3. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.

Источники сети Интернет:

1. Федеральная служба государственной статистики (gks.ru)
2. Министерство экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru>)
3. Министерство экономического развития Челябинской области (mineconom74.ru)
4. Единая информационная система в сфере закупок (zakupki.gov.ru)
5. Модернизация региональных систем дошкольного образования (do.edu.ru)
6. www.domchel.ru, www.avito.ru, www.ruads.org, www.n1.ru
7. Агентства недвижимости: РК «Служба недвижимости» (<http://www.rcsn.ru/>), АН «Дан-Инвест» (www.dan-invest.ru), АН «Компаньон» (<http://www.realtory.ru/>)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1: ИСХОДНЫЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Сооружение			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
Кадастровый номер:	74:36:0000000:63441		
Номер кадастрового квартала:	74:36:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.04.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Челябинская обл, г Челябинск, территория г Челябинска и Сосновского района, Челябинская обл, г Челябинск		
Площадь:	данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	прочность	2741	в метрах
Назначение:	иное сооружение (внеплощадочные сети водопровода)		
Наименование:	Внеплощадочные сети водопровода от ст.Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2789770,54		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	74:36:0000000:63126, 74:36:0000000:62792, 74:36:0000000:19, 74:36:0000000:60812, 74:36:0714001:18301, 74:36:0714001:20804, 74:36:0714001:22709, 74:36:0712003:643, 74:36:0712002:56, 74:36:0714001:20817, 74:36:0714001:20818, 74:36:0000000:60533, 74:36:0000000:61546, 74:36:0000000:61546, 74:36:0000000:61525, 74:36:0000000:63856		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	74:00:0000000:59383		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
Сертификат: 008F03C181A052B64597F1E25798E6F90 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Сооружение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего разделов: 4
	Всего листов выписки: 11
04.02.2025г.	
Кадастровый номер:	74.36:0000000:63441
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Кореченков Максим Сергеевич, СНИЛС 07605616768, договор на выполнение кадастровых работ от 11.04.2023 21.03.2023 № б.н., дата завершения кадастровых работ: 11.04.2023 Кореченков Максим Сергеевич, № 1534, в СРО Союз "Кадастровые инженеры", СНИЛС 07605616768, договор на выполнение кадастровых работ от 14.02.2024 № б.н., дата завершения кадастровых работ: 26.12.2024
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Салихова Эльвира Олеговна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Акционерное общество "Центр абонентских расчетов", 7203435296

ПОЛНОЕ наименование должности	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 008080516.A03264597E1E279E6E80 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
	инициалы, фамилия

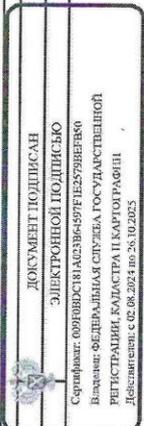
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
04.02.2025г.			
Кадастровый номер: 74:36:0000000:53441			

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости									
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м					
	X	Y		H1		H2			
1	609852.78	2315811.34	1	5		0.1		6	7
1	608712.61	2316232.34	1	0.1		данные		данные	данные
1	608655.38	2316273.51	1	0.1		данные		данные	данные
1	608450.13	2316431.7	1	0.1		данные		данные	данные
1	609158.52	2315877.36	-	0.1		данные		данные	данные
2	609162.31	2315883.5	-	0.1		данные		данные	данные
3	609156.11	2315887.24	-	0.1		данные		данные	данные
4	609152.33	2315881.07	-	0.1		данные		данные	данные
1	609158.52	2315877.36	-	0.1		данные		данные	данные
1	608688.35	2316253.3	-	0.1		данные		данные	данные
2	608685.05	2316255.58	-	0.1		данные		данные	данные
3	608682.58	2316252.17	-	0.1		данные		данные	данные

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ИННЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			
Сертификат: 009698310423964597E1E25791E6F80 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Сооружение		вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11			
04.02.2025г.						
Кадастровый номер: 74:36:0000000:63441						
4	608685.97	2316249.88	-	0.1	данные	данные
1	608688.35	2316253.3	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют
1	608286.33	2316565.06	-	0.1	данные	данные
2	608279.82	2316569.75	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют
3	608277.09	2316566.1	-	0.1	данные	данные
4	608283.65	2316561.39	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют
1	608286.33	2316565.06	-	0.1	данные	данные
1	608305.82	2316593.19	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют
2	608301.37	2316597.21	-	0.1	данные	данные
3	608297.57	2316592.6	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют
4	608302.19	2316588.86	-	0.1	данные	данные
1	608305.82	2316593.19	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют
1	608302.87	2316591.53	-	0.1	данные	данные
2	608282.44	2316564.9	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют
3	608896.03	2316087.75	-	0.1	данные	данные
4	609145.12	2315891.78	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют
5	609164.89	2315878.29	-	0.1	данные	данные



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Сооружение		вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 11	
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 7		Всего разделов: 4	
04.02.2025г.		74:36:0000000:63441			
Кадастровый номер:					
6	609210.7	2315849.47	-	0.1	данные отсутствуют
7	609230.77	2315839.17	-	0.1	данные отсутствуют
8	609249.81	2315832.49	-	0.1	данные отсутствуют
9	609265.25	2315827.34	-	0.1	данные отсутствуют
10	609278.12	2315824.77	-	0.1	данные отсутствуют
11	609301.22	2315820.21	-	0.1	данные отсутствуют
12	609346.01	2315813.52	-	0.1	данные отсутствуют
13	609399.28	2315812.44	-	0.1	данные отсутствуют
14	609853.3	2315808.56	-	0.1	данные отсутствуют
15	609934.7	2315808.58	-	0.1	данные отсутствуют
16	610357.38	2315842.77	-	0.1	данные отсутствуют
17	610403.79	2315740.19	-	0.1	данные отсутствуют
18	610411.58	2315722.88	-	0.1	данные отсутствуют
1	609852.78	2315811.34	1	0.1	данные отсутствуют
1	608712.61	2316232.34	1	0.1	данные отсутствуют
1	608655.38	2316273.51	1	0.1	данные отсутствуют
1	608450.13	2316431.7	1	0.1	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

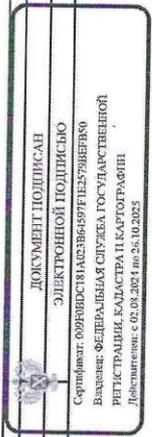
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Сертификат: 009605231A6E3B64597E7E2579BE6E0
 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 02.04.2024 по 26.10.2025

Сооружение		вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 11	
Лист № 4 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 7		Всего разделов: 4	
04.02.2025г.		74:36:0000000:63441			
Кадастровый номер:					
1	609158.52	2315877.36	-	0.1	данные отсутствуют
2	609162.31	2315883.5	-	0.1	данные отсутствуют
3	609156.11	2315887.24	-	0.1	данные отсутствуют
4	609152.33	2315881.07	-	0.1	данные отсутствуют
1	609158.52	2315877.36	-	0.1	данные отсутствуют
1	608688.35	2316253.3	-	0.1	данные отсутствуют
2	608685.05	2316255.58	-	0.1	данные отсутствуют
3	608682.58	2316252.17	-	0.1	данные отсутствуют
4	608685.97	2316249.88	-	0.1	данные отсутствуют
1	608688.35	2316253.3	-	0.1	данные отсутствуют
1	608286.33	2316565.06	-	0.1	данные отсутствуют
2	608279.82	2316569.75	-	0.1	данные отсутствуют
3	608277.09	2316566.1	-	0.1	данные отсутствуют
4	608283.65	2316561.39	-	0.1	данные отсутствуют
1	608286.33	2316565.06	-	0.1	данные отсутствуют
1	608305.82	2316593.19	-	0.1	данные отсутствуют
2	608301.37	2316597.21	-	0.1	данные отсутствуют

полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____



Сооружение		Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 11	
Лист № 5 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 7		Всего разделов: 4	
04.02.2025г.		74:36:0000000:63441			
Кадастровый номер:					
3	608297.57	2316592.6	-	0.1	данные отсутствуют
4	608302.19	2316588.86	-	0.1	данные отсутствуют
1	608305.82	2316593.19	-	0.1	данные отсутствуют
1	608302.87	2316591.53	-	0.1	данные отсутствуют
2	608282.44	2316564.9	-	0.1	данные отсутствуют
3	608896.03	2316087.75	-	0.1	данные отсутствуют
4	609145.12	2315891.78	-	0.1	данные отсутствуют
5	609164.89	2315878.29	-	0.1	данные отсутствуют
6	609210.7	2315849.47	-	0.1	данные отсутствуют
7	609230.77	2315839.17	-	0.1	данные отсутствуют
8	609249.81	2315832.49	-	0.1	данные отсутствуют
9	609265.25	2315827.34	-	0.1	данные отсутствуют
10	609278.12	2315824.77	-	0.1	данные отсутствуют
11	609301.22	2315820.21	-	0.1	данные отсутствуют
12	609346.01	2315813.52	-	0.1	данные отсутствуют
13	609399.28	2315812.44	-	0.1	данные отсутствуют
14	609853.3	2315808.56	-	0.1	данные отсутствуют

ИНЦИДАЛ, ФАМИЛИЯ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат: 6090705781AD3E56507E2E57E9E6C0
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 28.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Сооружение		вид объекта недвижимости						
Лист № 6 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11					
04.02.2025г.								
Кадастровый номер: 74:36:0000000:63441								
15	609934.7	2315808.58	-	0.1	данные	данные	отсутствуют	отсутствуют
16	610357.38	2315842.77	-	0.1	данные	данные	отсутствуют	отсутствуют
17	610403.79	2315740.19	-	0.1	данные	данные	отсутствуют	отсутствуют
18	610411.58	2315722.88	-	0.1	данные	данные	отсутствуют	отсутствуют
1	608686.7	2316254.44	-	0.1	данные	данные	отсутствуют	отсутствуют
2	608687.27	2316255.26	-	0.1	данные	данные	отсутствуют	отсутствуют
3	608883.37	2316100.18	-	0.1	данные	данные	отсутствуют	отсутствуют
4	608882.11	2316098.57	-	0.1	данные	данные	отсутствуют	отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости					данные	отсутствуют		
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные	отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные	отсутствуют		

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009016519102816456761E2579E7680 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 7 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 7	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 11		
04.02.2025г.		
Кадастровый номер: 74:36:0000000:63441		

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства Система координат 74.2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	
Сертификат: 001005281A02E86497E1E2579E9E60 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии

РЕКВИЗИТЫ СЕРТИФИКАТА КЛЮЧА ПРОВЕРКИ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Выдан:
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Серийный номер сертификата: 9f0bdc181a023b64597f1e2579befb50
Действителен с 02.08.2024 05:25:01 по 26.10.2025 05:25:01

Наименование и местонахождение многофункционального центра,
выдавшего экземпляр электронного документа на бумажном носителе из
информационной системы: Дополнительный офис территориального
отдела Областного государственного автономного учреждения
«Многофункциональный центр предоставления государственных и
муниципальных услуг Челябинской области», в г. Челябинск, ул.
Университетская Набережная, 125
Областное государственное автономное учреждение
«Многофункциональный центр предоставления государственных и
муниципальных услуг» г. Челябинска, подтверждает неизменность
информации, полученной из автоматизированной информационной
системы ФГИС ЕГРН.

Дата и время составления экземпляра электронного документа на
бумажном носителе: _____

Специалист Зюзина Полина Сергеевна _____ /подпись/





**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ЦЕНТР АБОНЕНТСКИХ РАСЧЕТОВ»**

625032 г.Тюмень, ул.Тимирязева, д.10 оф. 25\1
Адрес для корреспонденции: 454006 г.Челябинск, ул.Красноармейская, д.35
огРН 1177232033582 инн 7203435296 кпп 720301001
Тел. 8 (351) 225-40-79

Справка балансовой стоимости основных средств

По данным бухгалтерского учета на 10.02.2025г. балансовая стоимость основных средств АО «ЦАР» составляет:

Группа основных средств	Стоимость, руб (Без НДС)
Внеплощадочные сети водопровода от ст. Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки, протяженность 2741м, кадастровый номер 74:36:0000000:63441	29 979 628,07

Генеральный директор АО «ЦАР»



А.Ю.Иголкин

Российская Федерация
Челябинская область
ООО «Челябинское бюро технической инвентаризации»
г. Челябинск, ул. Труда, 166

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ВНЕПЛОЩАДОЧНЫЕ СЕТИ ВОДОПРОВОДА

(вид объекта учета)

Внеплощадочные сети водопровода от ст.Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол
до места врезки

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Челябинская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Челябинск
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения	Челябинская обл., г. Челябинск, территория г.Челябинска	

Сведения о ранее произведенной постановке на ГКУ

Кадастровый номер	74:36:0000000:63441
-------------------	---------------------

Паспорт составлен по состоянию на:

18 февраля 2025 г.

Руководитель



(подпись)

(Кореченков М. С.)

М.П.

1. Сведения о правообладателях

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации.	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

2. Общие сведения

Наименование (литера):	<i>Внеплощадочные сети водопровода от ст. Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки</i>
Назначение:	<i>инженерно-коммуникационное</i>

3. Сведения о конструктивных элементах сети водопровода

Литера	Наименование	Единица измерения	Количество	Примечания
	Водопроводная сеть	м.	2741,00	
	1. Подземная прокладка	м.	2741,00	
	1.1 Количество смотровых колодцев	шт.	10	
	- не найдено	шт.		
	- замерить невозможно	шт.		
	1.2 Количество задвижек	шт.	5	
	1.3 Количество гидрантов	шт.	2	
	1.4 Количество стальных футляров	шт.	3	
	1.5 Количество водопроводных вводов	шт.	14	
	1.6 Протяженность вводов	м.		
	2. Воздушная прокладка	м.		
	2.1 Количество опор	шт.		
	2.2 Количество задвижек	шт.		
	2.3 Количество гидрантов	шт.		
	2.4 Количество водопроводных вводов	шт.		
	2.5 Протяженность вводов	м.		
	Распределительная сеть:			
	- Хозяйственно-питьевой водопровод	м.	2741,00	
	- Производственный водопровод	м.		
	- Противопожарный водопровод	м.		
	3. Подземная прокладка	м.		
	3.1 Количество смотровых колодцев	шт.		
	- не найдено	шт.		
	- замерить невозможно	шт.		
	3.2 Количество задвижек	шт.		
	3.3 Количество гидрантов	шт.		
	3.4 Количество стальных футляров	шт.		
	3.5 Количество водопроводных вводов	шт.		
	3.6 Протяженность вводов	м.		
	4. Воздушная прокладка	м.		
	4.1 Количество опор	шт.		
	4.2 Количество задвижек	шт.		
	4.3 Количество гидрантов	шт.		
	4.4 Количество водоразборных колонок	шт.		
	4.5 Количество питьевых фонтанчиков	шт.		
	4.6 Количество водопроводных вводов	шт.		
	4.7 Протяженность вводов	м.		

4. Особые отметки:

5. Экспликация протяженности водопровода

Литера	№ уч. участка	Границы		Общая протяженность в м.	Протяженность трубопровода в м.	Материал трубопровода	Диаметр трубопровода, мм.	Примечания
		Начало	Конец					
	1	г. Челябинск пр. Победы 392 колодец № 1	Колодец № 3 пр.Победы - ул.Чичерина	35,00	35,00	пластик	600	
	2	Колодец № 3 пр.Победы - ул.Чичерина	Камера №6, Комсомольский проспект 111	545,00	545,00	сталь	700	
	3	Камера №6, Комсомольский проспект 111	Ул. Чичерина, ЗА	250,00	250,00	пластик	400	
	4	Камера №6, Комсомольский проспект 111	Ул. Чичерина, ЗА	250,00	250,00	сталь	700	
	5	Ул. Чичерина, ЗА	до ул. Генерала Брусилова 26, колодец № 10	1661,00	1661,00	сталь	700	
			итого	2741,00	2741,00			

6. Таблица определения процента износа трубопроводов, опор и т. п.

Литера	Номер учетного участка, №опор, колодцев и т.д.	Наименование трубопроводов, колодцев, опор и т.п.	Материал (трубопроводов, опор и др.)	Материал изоляции трубопроводов	Протяженность в м., для опор сеч.	Фактически прослуженное время в годах	Предположительный (остаточный) срок службы в год	Средний нормативный ср. службы в годах	Износ в процентах
	1	Внеплощадочные сети водопровода от ст.Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки d-600	пластик		35,00	13	47	-	5
		Колодцы	железобетон		3 шт.	13	47	-	9
	2	Внеплощадочные сети водопровода от ст.Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки d-700	сталь		545,00	46	14	-	37
		Колодцы	железобетон		2 шт.	46	14	-	33
	3	Внеплощадочные сети водопровода от ст.Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки d-400	пластик		250,00	4	56		0,5
		Колодцы	железобетон		1 шт	46	14		33
	4	Внеплощадочные сети водопровода от ст.Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки d-700	сталь		250,00	46	14		33
		Колодцы	железобетон		1 шт	46	14		33
	5	Внеплощадочные сети водопровода от ст.Шагол до п/ф, внеплощадочные сети водопровода Шагол до места врезки d-700	сталь		1661,00	46	14		33
		Колодцы	железобетон		4 шт.	46	14		33

страница 3

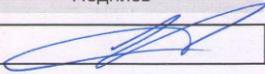
7. Стоимость водопровода (руб. в ценах текущего года)

Полная балансовая стоимость, руб. в ценах 1969 г.	Остаточная балансовая стоимость, руб. в ценах 2013 г.	Действительная инвентаризационная стоимость, руб. в ценах _____ г.

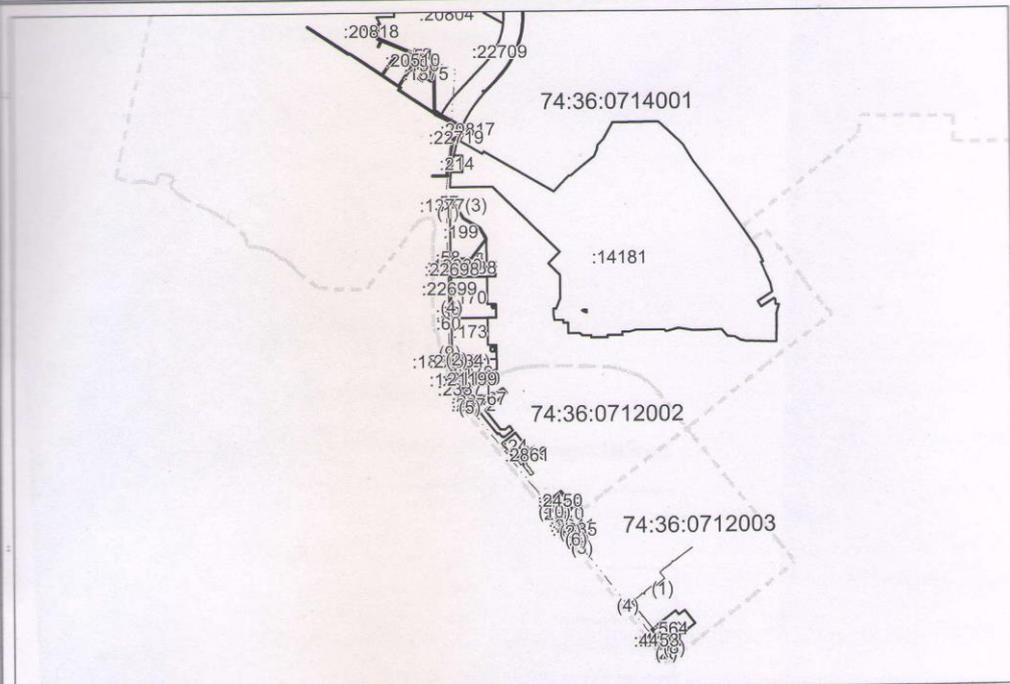
8. Опись (содержание) технического паспорта

№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	<i>Технический паспорт</i>	18.02.2025		3	
2	<i>Ситуационный план</i>	18.02.2025	1:65000	1	

9. Отметка об обследовании

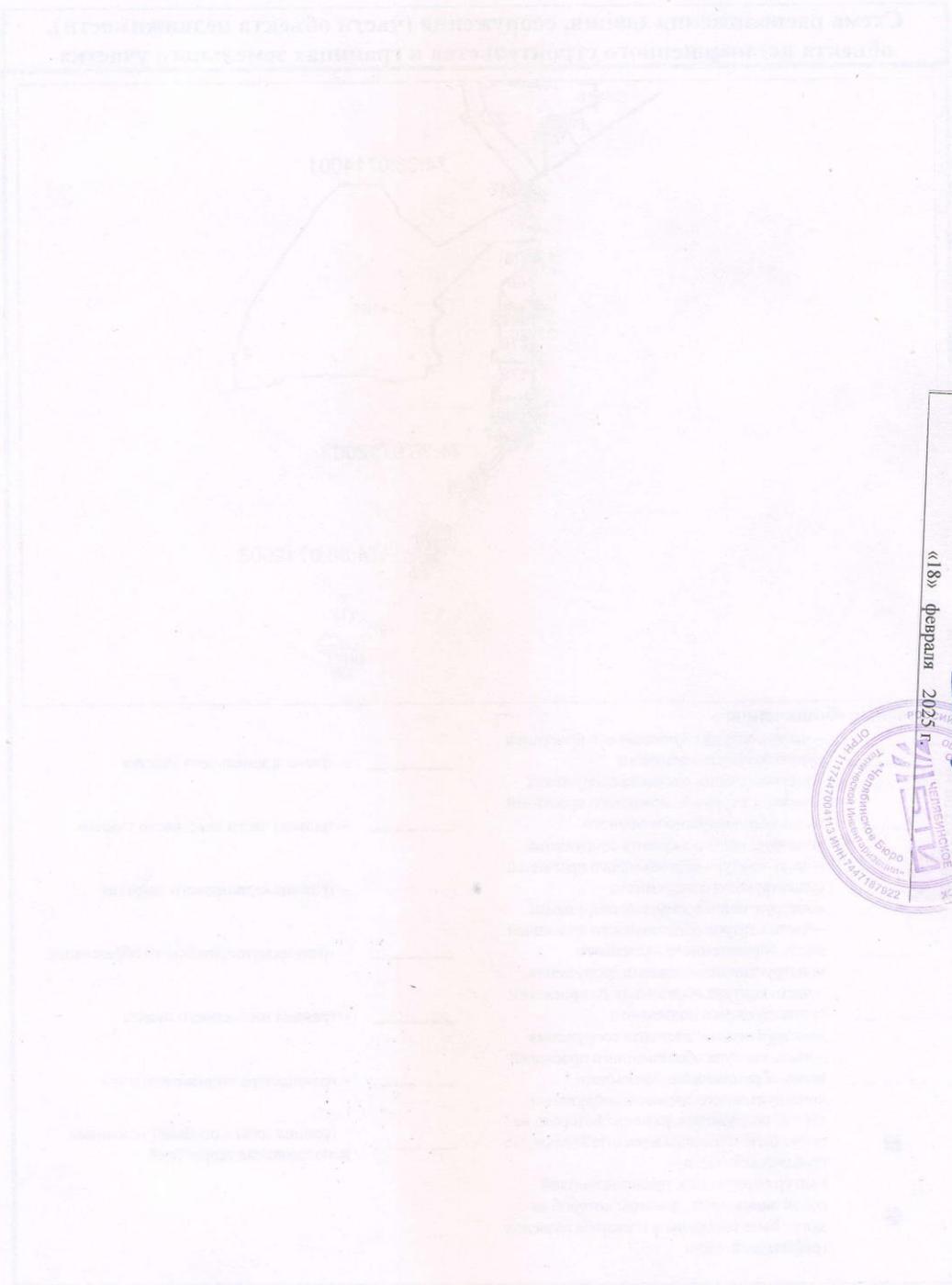
Дата обследования	Выполнил	
	Ф.И.О.	Подпись
18.02.2025	Кореченков М. С.	

**Схема расположения здания, сооружения (части объекта недвижимости),
объекта незавершенного строительства в границах земельного участка**



Условные обозначения:

- | | | | |
|---------------|--|---------------|---|
| — | — часть контура образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента сооружения | — | — граница земельного участка |
| — | — часть контура образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента сооружения | - - - - - | — граница части земельного участка |
| - - - - - | — часть контура образованного проекцией существующего надземного конструктивного элемента сооружения | * - - - - - | — граница кадастрового квартала |
| - - - - - | — часть контура образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента сооружения | - · - · - · - | — граница муниципального образования |
| - · - · - · - | — часть контура образованного проекцией существующего подземного конструктивного элемента сооружения | — | — граница населенного пункта |
| - · - · - · - | — часть контура образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента сооружения | - · - · - · - | — граница территориальной зоны |
| ■ | контур сооружения, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части | - · - · - · - | — граница зоны с особыми условиями использования территорий |
| ● | контур сооружения, представляющий собой окружность, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части | | |



Пролитуровано на 5 (пяти) листах

Руководитель ООО «Челябинское БТИ»

Короченков Максим Сергеевич

«18» февраля 2025 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2: ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01147

Выдано 16.11.2011 г.

КОСАРЕВА
Ксения Викторовна

*Паспорт 75 08 243640, выдан 30.04.2008 г.
Отделением УФМС России по Челябинской области
в гор. Еманжелинске*

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

и включен(а) в реестр оценщиков 16.11.2011
за регистрационным № 1147.74

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е.Л. Палочкин

Настоящее свидетельство поддается возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 044203-1

« 20 » сентября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Шерстобитовой Ксении Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » сентября 20 24 г. № 372

Директор

 А.С. Бункин

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

ПОЛИС N 251900-035-000016
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шерстобитова Ксения Викторовна
Адрес: 454004, г. Челябинск, ул. Петра Столыпина, д.3, кв.186
Паспорт: серия 75 14 № 519342
Выдан: отделом УФМС России по Челябинской области в Курчатовском районе гор. Челябинска от 08.10.2014 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №724293
Дата выдачи: 01.07.2011 г.
Выдан (кем): ГОУ ВПО «Южно-Уральский Государственный Университет»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
3 000 000,00	0,075	2 250,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии:
Форма уплаты страховой премии: безналичным путем

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 251900-035-000016 от «03» октября 2025 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «05» октября 2025 г. по «04» октября 2026 г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 251900-035-000016 от 03.10.2025 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /Машинистова Е.В./ М.П.	 /Шерстобитова К.В./

Дата выдачи полиса: «03» октября 2025 г.

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер **08-НС-13-181**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 724293

Настоящий диплом выдан

**Косаревой
Тамаре Викторовне**

в том, что он(а) с **14 июля 2014** г., от **ИИИ ДОН** и.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **ГОУ ВПО**
Южно-Дальний государственный университет

по **программе «Специальности
предпринимателя (бизнес)»**

Государственным аттестационным решением от **01 июля 2014** г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) **Косаревой**

Тамары Викторовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере **сферы
специальности предпринимателя (бизнес)**

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Доктор (архитектр)

Т.С. Чумаков г. **ДОН**



28288689

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 8191R/776/50017/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «21» марта 2025 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901850000371 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

ЮУТПГ; ЮЖНО-УРАЛЬСКАЯ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА
454080, ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г ЧЕЛЯБИНСК, УЛ СОНИ КРИВОЙ, Д. 56
ИНН: 7451016239 КПП: 745301001
ОГРН: 102740000649

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящей Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3e4/3e48bc19ff1c1c8a6be29fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- * подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- * подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- * подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- * согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- * дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «24» апреля 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «23» апреля 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

21 700,00 (Двадцать одна тысяча семьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «24» апреля 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аллатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Шерстобитов
фамилия
Игорь Валентинович
имя, отчество
гражданин России
гражданство

« **16** » **ноября** **1988** г.
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
дата рождения **г. Челябинск**
место рождения

и **Косарева**
фамилия
Ксения Викторовна
имя, отчество
гражданка России
гражданство

« **05** » **апреля** **1988** г.
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
дата рождения **г. Еманжелинск, П. Красногорский, Челябинская область**
место рождения

заключили брак **27.09.2014**
число, месяц, год (цифрами и прописью)
двадцать семь
сентября
две тысячи четырнадцатого
года
о чем **2014** года **сентября** месяца **27** числа
составлена запись акта о заключении брака № **1818**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Шерстобитов**
жене **Шерстобитова**
Место государственной регистрации **отдел ЗАГС администрации**
Курчатовского района города Челябинска
наименование органа записи актов гражданского состояния



Дата выдачи « **27** » **сентября** **2014**

Руководитель органа записи актов гражданского состояния **М.А. Осипенко**

И-ИВ № 691888

Гознак, МПФ, Москва, 2011, «В».