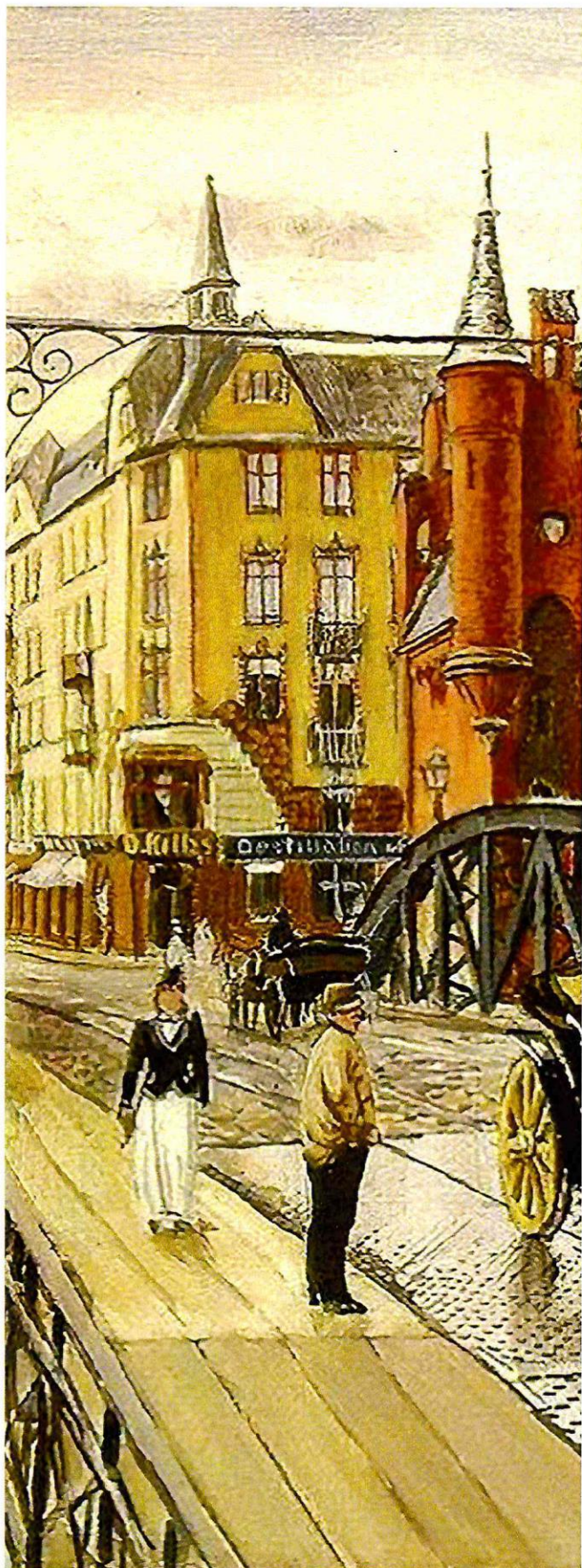




**НЕЗАВИСИМАЯ
ОЦЕНКА** КОМПАНИЯ



УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ООО «Независимая оценка»

Шкурат В.С.

17 декабря 2018 г.



ОТЧЁТ

ОБ ОЦЕНКЕ №2495-08-18

Объекты оценки:

объекты недвижимости

Местонахождение:

Калининградская область,
Черняховский р-н, п. Щеглы

Дата оценки: 21 августа 2018 г.

Дата составления отчета: 17 декабря 2018 г.

Вид стоимости:

рыночная стоимость

Назначение:

Для целей реализации имущества в ходе процедуры
банкротства

Заказчик: КФХ "РОСЬ" в лице конкурсного управ-
ляющего И.Г.Мельникова

Исполнитель:

ООО «Независимая оценка»

тел./факс 8(4012) 37-58-78,

8(4012) 37-59-29

Калининград
2018

ООО «Независимая оценка»



Свидетельство 39 № 001127219 от 01.07.11 г.
ОГРН 1113926023397 ИНН 3906240864
г. Калининград, Ленинский проспект, д.131,
БЦ «Панорама», офис 402
Тел: 8 (9062) 11-37-44; 8 (4012) 37-58-78, 37-59-29
e-mail: no039@mail.ru, www.nokld.ru

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №2495-08-18 от 21 августа 2018 г. произведена оценка рыночной стоимости **объектов недвижимости в составе:**

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь	Год постройки
Овощехранилище по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Озерная, д. 1				
1	Овощехранилище	39:13:040203:63	1029,9 кв.м.	До 1945
Нежилое здание по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Школьная, д. 12				
2	Нежилое здание	39:13:040203:66	703,6 кв.м	1965
Механическая мастерская по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Школьная, д. 10				
3	Механическая мастерская	39:13:040203:87	447,3 кв.м.	До 1945

Дата определения стоимости: 21 августа 2018

Цели и задачи оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки для целей реализации имущества в ходе процедуры банкротства.

Оценка имущества производилась в соответствии с действующим в РФ законодательством, на основании Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (в редакции Федерального закона от 08.06.2015 г. № 145-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и статью 3 Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"»), Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г. и Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г., Стандартами и правилами оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки, утвержденным приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 298, № 299 и Федеральному стандарту оценки, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

При оценке мы исходили из предположения, что объекты не заложены и не обременены долговыми обязательствами.

Анализ исходной информации и результаты оценки представлены в настоящем отчете.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Генеральный директор ООО «Независимая оценка»



В.С. Шкурат

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
(на основании Отчета № 2495-08-18)
о рыночной стоимости объектов недвижимости

Дата определения стоимости:

21 августа 2018 г.

Заказчик:

КФХ «РОСЬ» В ЛИЦЕ КОНКУРСНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО И.Г.МЕЛЬНИКОВА

Правообладатель:

КФХ «РОСЬ»

Руководствуясь Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. (в ред. ФЗ от 19.05.2015 г.), Федеральными стандартами оценки №1, 2, 3 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России №№297,298, 299 от 20.05.2015г., Федеральным стандартом оценки №7 (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., действующими нормативными документами и Требованиями к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости саморегулируемой организации оценщиков. Настоящее заключение составлено на основании Отчета об оценке и является его неотъемлемой частью. Содержит основную информацию о результатах проведенной оценки стоимости объектов оценки. Результаты оценки содержат мнение оценщика о стоимости объектов оценки и носят рекомендательный характер.

Срок легитимности отчета 6 месяцев со дня составления отчёта.

При оценке мы исходили из предположения, что объекты не заложены и не обременены долговыми обязательствами.

Использовать отчет возможно только в полном объеме без изменений, для указанных в договоре целей, передача другим лицам и его копирование возможно только с письменного разрешения оценщиков (иначе будут нарушены права оценщиков).

На основании информации, собранной и проанализированной в приведенном ниже отчете и полученных результатов рыночной стоимости, мы пришли к заключению:

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
объектов недвижимости на дату оценки 21 августа 2018 г.
составляет с учетом округления с НДС:
2 060 000 (Два миллиона шестьдесят тысяч) руб.

в том числе:

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь	Год постройки	Стоимость с НДС
Овощехранилище по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Озерная, д. 1					
1	Овощехранилище	39:13:040203:63	1029,9 кв.м.	До 1945	820 000 р.
Нежилое здание по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Школьная, д. 12					
2	Нежилое здание	39:13:040203:66	703,6 кв.м	1965	800 000 р.
Механическая мастерская по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Школьная, д. 10					
3	Механическая мастерская	39:13:040203:87	447,3 кв.м.	До 1945	440 000 р.

Генеральный директор ООО «Независимая оценка»



Шкурат В.С. /

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
4.1. Допущения.....	9
4.2. Ограничения и пределы применения полученного результата	9
4.3. УКАЗАНИЕ НА НЕПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ СУЩЕСТВЕННЫМ ОБРАЗОМ ПОВЛИЯВШЕЙ НА ДОСТОВЕРНОСТЬ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	10
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
5.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объектов	10
5.2. Федеральные стандарты оценки	10
5.3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.	10
5.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
6.1 Количественные и качественные характеристики объектов оценки	12
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛИТИЧЕСКИХ, ЭКОНОМИЧЕСКИХ, СОЦИАЛЬНЫХ И ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ПРОЧИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости.....	18
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	29
9.1. Последовательность определения стоимости объектов оценки.....	29
9.2. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости	30
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	34
9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ОТКАЗ).	35
9.6. Обоснованное обобщение результатов оценки и заключение о рыночной стоимости объектов недвижимости ..	44
10. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	45
11. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	46
12. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	47

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Объектами оценки являются объекты недвижимости в составе:			
	№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь
	Год постройки			
	Овощехранилище по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Озерная, д. 1			
	1	Овощехранилище	39:13:040203:63	1029,9 кв.м.
	Нежилое здание по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Школьная, д. 12			
	2	Нежилое здание	39:13:040203:66	703,6 кв.м.
	Механическая мастерская по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Школьная, д. 10			
	3	Механическая мастерская	39:13:040203:87	447,3 кв.м.
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Договор №2495-08-18 от 21 августа 2018 г. на оказание услуг (выполнение работ) по оценке рыночной стоимости объекта недвижимости. «Заказчик» КФХ «РОСЬ» В ЛИЦЕ КОНКУРСНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО И.Г.МЕЛЬНИКОВА и «Исполнитель» ООО «Независимая оценка»			
Основание для заключения договора на оценку:	«...физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.». Ст. 6 ФЗ-135.			
Порядковый номер Отчета	2495-08-18			
Дата оценки	21 августа 2018 г.			
Дата составления отчета	17 декабря 2018 г.			
Период проведения оценки	21 августа 2018 г. - 17 декабря 2018 г.			
Цели и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для целей реализации имущества в ходе процедуры банкротства. Задачами оценки являются: - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; - составление отчета об оценке.			
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость <u>Рыночная стоимость</u> – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.			

Сведения о собственнике объектов оценки	Крестьянское (фермерское) хозяйство «РОСЬ» в лице конкурсного управляющего Игоря Григорьевича Мельникова ИНН 3914006057, КПП 391401001, ОГРН 1023902150843, дата присвоения ОГРН: 17.12.2002 г.
Сведения об имущественных правах и их обременениях, связанных с объектами оценки	1. Право собственности на нежилые здания. Обременения права: не зарегистрированы
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки	2 060 000 (Два миллиона шестьдесят тысяч) руб.

В том числе:

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь	Год постройки	Стоимость с НДС
Овощехранилище по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Озерная, д. 1					
1	Овощехранилище	39:13:040203:63	1029,9 кв.м.	До 1945	820 000 р.
Нежилое здание по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Школьная, д. 12					
2	Нежилое здание	39:13:040203:66	703,6 кв.м	1965	800 000 р.
Механическая мастерская по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Школьная, д. 10					
3	Механическая мастерская	39:13:040203:87	447,3 кв.м.	До 1945	440 000 р.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объектами оценки являются:			
	№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь
	Овощехранилище по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Озерная, д. 1			
	1	Овощехранилище	39:13:040203:63	1029,9 кв.м.
	Нежилое здание по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Школьная, д. 12			
	2	Нежилое здание	39:13:040203:66	703,6 кв.м
	Механическая мастерская по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Школьная, д. 10			
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей	3	Механическая мастерская	39:13:040203:87	447,3 кв.м.
	Год постройки			
	До 1945			
	До 1945			
	До 1945			
	До 1945			
	До 1945			
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей	Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей представлены в разделе 6 настоящего Отчета об оценке			
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Право собственности на нежилые здания Право собственности земельного участка (свидетельства о праве собственности оформлены)			
Ограничения (обременения) прав на объекты оценки	1. На нежилые здания: не зарегистрированы			
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки			
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина стоимости объектов оценки. Результат оценки может использоваться для целей реализации имущества в ходе процедуры банкротства. Связанное с этим ограничение: отсутствует.			
Вид стоимостей	Рыночная			
Дата оценки	21 августа 2018 г.			
Дата составления отчета	17 декабря 2018 г.			
Срок проведения оценки	21 августа 2018 г. - 17 декабря 2018 г.			
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Приведены в разделе 4 данного отчета			

ООО «Независимая Оценка»

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3

Сведения о заказчике:	
Наименование краткое	КФХ "РОСЬ" в лице конкурсного управляющего И.Г. Мельникова
Наименование полное	Крестьянское (фермерское) хозяйство «РОСЬ» в лице конкурсного управляющего Игоря Григорьевича Мельникова
Реквизиты	ИНН 3914006057, КПП 391401001, ОГРН 1023902150843, дата присвоения ОГРН: 17.12.2002 г.
Юридический адрес	238172, Калининградская область, Черняховский район, пос. Щеглы
Сведения об оценщике:	
Фамилия, имя, отчество специалиста	Скуратович Олеся Александровна
Информация о квалификации	Оценщик
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», регистрационный номер 007872, свидетельство № №0024397 от 11.09.2017 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Оценщик имеет полис страхования гражданской ответственности оценщиков полис № 18670В4000021 от 08.02.2018 г. Страховая компания: СОАО «ВСК». Срок действия полиса с 21.02.2018 г. по 20.02.2019 г. Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Диплом НОУ ВПО «Международный институт рынка» №ПП-I 105116 от 02.07.2008 г., рег. №2575 по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» от 15.08.2013 г. НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», регистрационный номер 0323
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2007 года
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Проведение полного комплекса работ по оценке объекта
Данные о привлекаемых специалистах:	
Табачников Роман Владимирович. Помощник оценщика, сбор и анализ информации.	
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая оценка»
Юридический адрес	236011 г. Калининград, Ленинский проспект д. 131 офис 402
Место нахождения:	236011 г. Калининград, Ленинский проспект д. 131 офис 402
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	3906240864
КПП	390601001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1113926023397
Дата присвоения ОГРН	01.07.2011 г.
Страхование дополнительной ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (полис № 18670В40000001 от 11.01.2018 г.). Страховщик: СОАО «ВСК». Срок действия полиса с 23.01.2018 г. по 22.01.2019 г. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

4.1. Допущения

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствует его состоянию на момент осмотра.

7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

10. При оценке мы исходили из предположения, что объекты не заложены и не обременены долговыми обязательствами.

11. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчета об оценке. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке отчета.

12. Уточненные данные по физическим характеристикам зданий предоставлены заказчиком устно.

4.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

2. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.

5. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для заявленной цели, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

4.3. Указание на непредоставление информации существенным образом повлиявшей на достоверность оценки объектов оценки

Оценщику не были предоставлены в полном объеме данные для проведения оценки объектов недвижимости. Заказчиком не предоставлена часть технической документации и бухгалтерская документация на оцениваемые нежилые здания.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объектов

При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Используются также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет.

5.2. Федеральные стандарты оценки

Использованы следующие Федеральные стандарты, действующие на дату оценки:

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297).

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298).

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299).

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611).

5.3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

При составлении данного отчета использованы стандарты саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, составивший данный Отчет.

5.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 5.1, 5.2 Стандарты.

При составлении отчета использованы следующие **общие понятия оценки**, соответствующие указанным Стандартам:

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

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

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

6.1.1 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектами оценки

Таблица 4

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь	Год постройки
Овощехранилище по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Озерная, д. 1				
1	Овощехранилище	39:13:040203:63	1029,9 кв.м.	До 1945
Нежилое здание по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Школьная, д. 12				
2	Нежилое здание	39:13:040203:66	703,6 кв.м	1965
Механическая мастерская по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Школьная, д. 10				
3	Механическая мастерская	39:13:040203:87	447,3 кв.м.	До 1945

Для проведения настоящей оценки принимается допущение о том, что оцениваемое имущество свободно от ограничений и обременений со стороны третьих лиц. На дату проведения оценки оцениваемое имущество находится в удовлетворительном состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации. Ниже представлены фотографии объектов оценки.

6.1.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Объект оценки	Показатель	Описание или характеристика показателя
Овощехранилище, к.н 39:13:040203:63	Год постройки	До 1945
	Количество этажей	1
	Общая площадь здания, кв.м.	1029,9 кв.м.
	Физический износ	Физический износ на основании визуального осмотра ¹ – около 60% Процент физического износа, определённый методом хронологического возраста ² - 50%
	Состояние здания (субъективная оценка)	Уровень отделки определен как «удовлетворительное». Высокая степень изношенности отделочных материалов, требуется проведение косметического ремонта.

Объект оценки	Показатель	Описание или характеристика показателя
Нежилое здание, к.н. 39:13:040203:66	Год постройки	1965
	Количество этажей	1
	Общая площадь здания, кв.м.	703,6 кв.м
	Физический износ	Физический износ на основании визуального осмотра – около 50 % Процент физического износа, определённый методом хронологического возраста – 45%
	Состояние здания (субъективная оценка)	Уровень отделки определен как «без отделки». Высокая степень изношенности и разрушения конструктивных элементов здания и отделочных материалов, требуется проведение капитального ремонта.

Объект оценки	Показатель	Описание или характеристика показателя
Механическая мастерская, к.н. 39:13:040203:87	Год постройки	До 1945
	Количество этажей	2
	Общая площадь здания, кв.м.	447,3 кв.м.
	Физический износ	Физический износ на основании визуального осмотра ³ – около 60% Процент физического износа, определённый методом хронологического возраста ⁴ - 50%
	Состояние здания (субъективная оценка)	Уровень отделки определен как «удовлетворительное». Высокая степень изношенности отделочных материалов, требуется проведение косметического ремонта.

Фото представлены ниже

¹ согласно ведомственных строительных норм ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»

$$\frac{Вх}{Всс}$$

² $Ифиз = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%$, где Вх – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

³ согласно ведомственных строительных норм ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»

$$\frac{Вх}{Всс}$$

⁴ $Ифиз = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%$, где Вх – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).



6.1.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

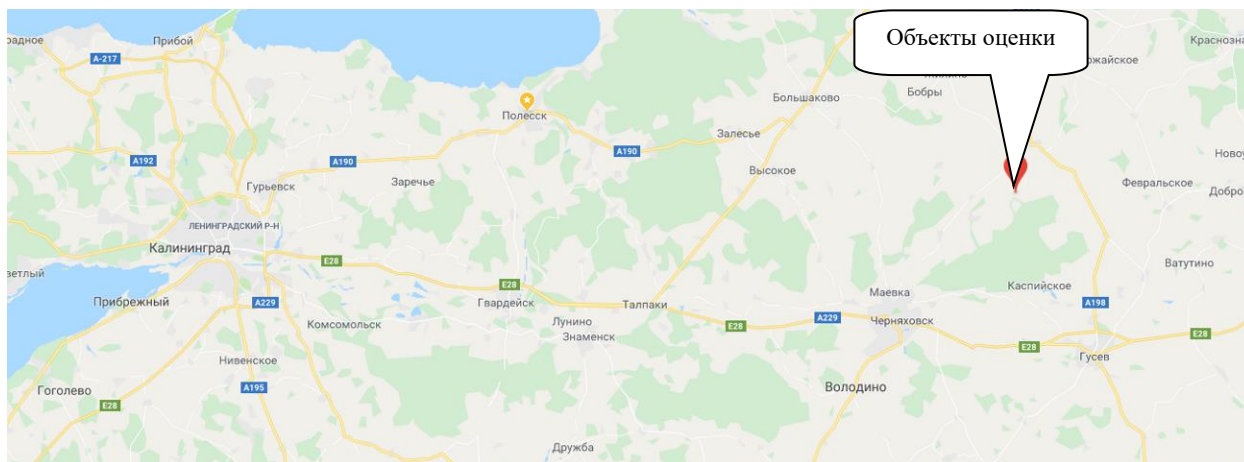
Все объекты оценки в настоящее время не используются по назначению. На дату проведения оценки оцениваемое имущество находится в состоянии условно пригодном для дальнейшей эксплуатации.

6.1.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Характеристика месторасположения объекта оценки
Оцениваемое имущество расположено в Калининградская обл, Черняховский р-н, п. Щеглы
Состояние подъездных путей к объектам оценки – хорошее. Подъездные пути к оцениваемому имуществу представляют собой грунтовую дорогу.

Таблица 6

Расположение объектов оценки на фрагменте карты Калининградской области



6.1.7. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При составлении отчета использованы копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта:

- выписки из ЕГРН;
- Технические паспорта;

6.1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

При составлении отчета использованы исходные данные, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, перечисленные в п.6.1.7.

При составлении отчета использованы материалы следующих сайтов в Интернете:

1. «Из рук в руки» – www.irr.ru
2. Сайт объявлений AVITO – www.avito.ru
3. «Вестник оценщика» – www.appraiser.ru
4. Карты и спутниковые снимки – <http://maps.yandex.ru/>
5. Публичная кадастровая карта - <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>
6. Официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов – <http://torgi.gov.ru>
7. Сайты риэлторских агентств г. Калининграда и области.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Объект оценки расположен в городе в Багратионовском районе Калининградской области.

Калининградская область

Калининградская область расположена на Северо-западной окраине Восточно-европейской равнины у Юго-восточного побережья Балтийского моря, от основной территории России отделена территориями иностранных государств Литвы, Польши. Климат переходный от морского - к умеренно континентальному.

Местоположение области на юго-восточном незамерзающем побережье Балтийского моря, близость к Атлантическому океану и основным торговым партнерам России, соседство с высокоразвитыми районами - все это чрезвычайно благоприятные географические предпосылки для развития многих отраслей народного хозяйства.

Общее экологическое состояние Калининградской области характеризуется как удовлетворительное, но ряд факторов оказывают на него отрицательное влияние такие как: неудовлетворительное состояние очистных сооружений промышленных предприятий, городских инженерных сетей, питьевых водозаборов; высокая степень концентрации морского, автомобильного, железнодорожного транспортов; расположение на территории области большого количества воинских частей.

На территории области можно выделить три экономических района: Западный, Юго-Восточный, Северный. В западную зону (центр - Калининград) входят города Балтийск, Гвардейск, Светлый, районы: Гурьевский, Зеленоградский, Багратионовский, Гвардейский, Правдинский. Здесь размещена основная промышленная база области, а в прибрежной зоне Балтийского моря – главные курорты области: Светлогорск, Зеленоградск, Куршская коса. В Юго-восточный (центр - Гвардейск) входят: Гвардейский, Калининградский, Нестеровский и Озерский районы. Ведущая промышленность - неметаллоемкое машиностроение, а также на базе сельского хозяйства пищевая промышленность. В Северный (центр - Советск) входят Славский, Неманский и Краснознаменский районы. Основное направление - целлюлозно-бумажная промышленность, а также легкая и пищевая.

Общая оценка социально-экономической ситуации в Калининградской области за май 2018 года⁵

За май 2018 года социально-экономическое развитие региона характеризуется позитивными тенденциями в ключевых секторах развития экономики.

Индекс промышленного производства в мае 2018 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,1%, январе-мае 2018 года – 102,6%.

Оборот розничной торговли в январе-мае 2018 года составил, по оценке, 62,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 99,7% к соответствующему периоду 2016 года, в мае 2018 года – 13,1 млрд. рублей и по сравнению с маем 2016 года – 103,5%, апрелем 2017 года – 103,4%.

Общий объем оборота оптовой торговли в январе-мае 2018 года составил 112,0 млрд. рублей, или 99,9% по сравнению с соответствующим периодом 2017 года, в мае 2018 года по сравнению с маем 2016 года – 96,0%, апрелем 2017 года – 91,1%.

Индекс потребительских цен (тарифов) в мае 2018 года по отношению к предыдущему месяцу составил 99,97%, в том числе на продовольственные товары – 100,1%, непродовольственные товары – 99,6%, услуги – 100,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного, событийного или сезонного характера, в мае 2018 года по отношению к предыдущему месяцу составил 99,97%, с начала года – 100,9% (в мае 2016г. – 100,5%, с начала года – 103,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчёте на месяц в среднем по области в конце мая 2017 года составила 15200,1 рубля и за месяц увеличилась на 0,8%, с начала года – на 3,9% (в мае 2016г. – на 0,3%, с начала года – на 4,8%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчёте на месяц в среднем по области в конце мая 2017 года составила 4572,7 рубля и за месяц увеличилась на 3,7%, с начала года – на 13,4% (в мае 2016г. – на 0,7%, с начала года – на 7,7%).

В течение последних лет в регионе наблюдается стабильное увеличение объемов жилищного строительства. По этому показателю регион занимает 3 место в СЗФО и находится в первой десятке регионов по стране.

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», в январе-мае 2018 года составил, по оценке, 28653,8 млн. рублей, что на 16,9% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

На конец мая 2017 года общий объем заказов (контрактов) на проведение строительного подряда организациями (средняя численность работников которых превышает 15 человек, без субъектов малого предпринимательства) в последующие периоды составил 14436,7 млн. рублей.

Обеспеченность строительных организаций договорами, заказами на данный период составляет 11,5 месяца.

В январе-мае 2018 года организациями всех форм собственности построено 413 жилых домов, или 3392 квартиры общей площадью 233,4 тыс. кв. метров, что на 49,8% ниже уровня аналогичного периода 2016 года.

Индивидуальными застройщиками построено 377 жилых домов общей площадью 70,0 тыс. кв. метров, или 30,0% от общего объема жилья, введенного в январе-мае 2018 года.

В январе-апреле 2017 года денежные доходы населения составили 95,2 млрд. рублей и по сравнению с январем-апрелем 2016 года уменьшились на 3,2%, денежные расходы населения – 94,1 млрд. рублей (уменьшение на 5%). Превышение денежных доходов над расходами составило 1,2 млрд. рублей.

⁵ Источник: «Калининградстат»,
http://kaliningrad.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/kaliningrad/resources/2c7c6f8040801737a7f9ef4d45abe5e4/%D0%98+1.1+02_17d.pdf,
<http://kaliningraddaily.com/>

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2017 года составила 101,9% к уровню апреля 2016 года и 100,5% - к уровню марта 2017 года.

На конец мая 2017 года в государственных центрах занятости населения состояло на учете 5473 незанятых трудовой деятельностью граждан, из них 4938 человек имели статус безработного.

По состоянию на 1 мая 2017 года предварительная численность постоянного населения составила 988 211 человек и увеличилась с начала года на 1950 человек.

Естественная убыль населения в январе-апреле 2017 года увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2017 года на 297 человек. Число умерших превысило число родившихся в 1,2 раза. Миграционный прирост полностью компенсировал потери численности населения от естественной убыли.

В январе-апреле 2017 года в обмене населением с государствами-участниками СНГ сохраняется миграционный прирост, наиболее значительным он был в миграционном обмене с Казахстаном, Узбекистаном, Украиной и Кыргызстаном.

Важным инструментом развития региона является Федеральная целевая программа развития Калининградской области до 2020 года, которая обеспечит как инфраструктуру для экономики, так и для проведения Чемпионата мира по футболу в 2018 году.

7.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости

Структура и тенденции рынка⁶

Рынок недвижимости Калининградской области имеет нетипичную для остальной России исторически сложившуюся архитектурную специфику. Все предложения, имеющиеся сегодня на рынке производственно-складской недвижимости, риэлторы делят на несколько групп.

Первую образуют непрофильные, приспособленные здания, построенные в довоенное время.

Вторая группа — это производственные помещения, возведенные в советское время и сейчас используемые под склады.

Третья группа включает объекты 90-х годов постройки. В этот период острую необходимость в складах и промышленных площадях испытывали открывающиеся сборочные производства и быстро развивавшаяся торговля. Эти компании строили новые складские комплексы и цеха, освобождая старые помещения, которые поступали в свободное обращение на рынок.

Вторая и третья группы, по сути, и образуют все предложение на рынке, однако они, как правило, не отвечают запросам потенциальных покупателей по нескольким причинам. Во-первых, это неудовлетворительное состояние объектов, их не соответствующие постоянно растущим требованиям рынка параметры, отсутствие административных и вспомогательных помещений, часто слишком большая высота потолков, необходимая для крупного и совершенно ненужная для мелкого и среднего производства. Во-вторых, отсутствие в цехах системы отопления, санузлов, лифтов. В-третьих, недостаток удобных подъездных путей и хороших дорог.

В Калининграде сложно пользоваться общепринятой классификацией складской и производственной недвижимости. К нашему рынку она неприменима в силу его неразвитости.

Вместе с тем в мировой практике принято делить ее на несколько классов.

К недвижимости класса «А» относятся современные помещения, которые отличает удобное для большегрузного транспорта расположение, отделка и техническое обеспечение, соответствующие современным логистическим требованиям: ворота на каждые 500 кв. м площади, тепловой узел, автономная электроподстанция, охрана, системы пожаротушения и вентиляции, потолки не ниже 10 м.

Складская недвижимость класса «В» включает 20-30-летние помещения, не соответствующие двум-трем ключевым параметрам недвижимости класса «А»: недостаточное количество ворот, не слишком удобные подъездные пути и пр.

⁶ Источники:

Газета «Юристы и недвижимость», www.gorodkanta.ru, раздел Аналитики.
<http://gorodkanta.ru/index.php?type=500&subncat=163&ncat=633&next=20>,
<http://gorodkanta.ru/index.php?type=501&newsid=8702>

К классу «С» относятся бывшие производственные объекты и автобазы, изначально не приспособленные под складскую обработку, старые и сильно изношенные складские помещения.

Недвижимость класса «D» — это не приспособленные под складские нужды гаражи, подвалы, бомбоубежища, ангары, сельскохозяйственные постройки.

Согласно мировой классификации, на калининградском рынке практически не представлены объекты складской недвижимости класса «А» и «В», совсем скудно представлен класс «С». Почти 90% калининградский рынок сформирован складами и производственными помещениями класса «D». Новые производственно-складские комплексы крупные компании строят для себя, и они не поступают в свободное обращение на рынок.

Основными факторами, препятствующими развитию качественных объектов складской недвижимости в Калининградской области, являются нехватка подходящих обособленных участков с автономной системой коммуникаций и правильным юридическим оформлением, а также сложный процесс получения всех разрешений на необходимое изменение целевого назначения земельного участка под строительство склада. Второй фактор связан с энергетической проблемой. По мнению специалистов, в Калининградской области существует дефицит энергетических мощностей, которые не способны обеспечить энергоемкое строительство.

В силу этих причин старые ангары находят своих арендаторов. Как альтернативу, многие арендаторы готовы рассматривать варианты в ближних пригородах, в радиусе 15-20 км от Калининграда, ожидая не сколько улучшения условий обслуживания, а и скидок с цены продажи (аренды).

Наибольшим спросом у арендаторов пользуются складские помещения так называемого класса «С». Востребованность таких складов от общего объема спроса составляет до 70%, как правило, наибольшим спросом пользуются помещения площадью от 150 до 1000 кв. м. Эти помещения арендуют компании «среднего и малого» бизнеса с небольшими объемами грузопотока. При этом небольшие помещения, до 150 кв. м, претендующие на класс «С», остаются невостребованными, так как не удовлетворяют требованиям «своего» клиента и слишком дороги для остальных.

Спрос на помещения класса «В» неоднороден, требуются в основном большие площади от 1000 кв. м, которых, соответствующего качества, практически нет. Именно поэтому большинство крупных компаний самостоятельно строят свои логистические центры или обращаются в фирмы, оказывающие логистические услуги.

Примерно 10% от общего объема спроса составляет спрос на помещения класса «D» (помещения довоенной постройки, бывшие телятники и т.д., от 70 руб. кв. м в мес.). У этих объектов есть своя специфика: их повсеместно переоборудуют под малоемкие «грязные» производства, например производство шлакоблоков, утилизация отходов, деревообработка и т.д.

Самые недорогие из них находятся за городом, в 10-15 км от Калининграда.

Особенностью Калининграда является то, что основная часть предлагаемых в аренду и выставленных на продажу объектов складской недвижимости требует дополнительных инвестиционных затрат на реконструкцию и ремонт.

Так как производственно-складские помещения различны по своему назначению и техническим характеристикам стоимость их находится в широком диапазоне от 9000 до 30 000 руб. за 1 кв.м., а арендная ставка колеблется между 100 и 200 руб. за 1 кв.м. в месяц в зависимости от наличия отопления, транспортной доступности и качества отделки (в областном центре – г. Калининграде). В г. Калининграде средняя цена предложения составляет **22 000 руб./кв.м.**

Диапазон цен на производственно-складскую недвижимость Калининградской области (за исключением города Калининграда) составляет от 2000 до 16 000 руб./кв.м. Стоимость недвижимости зависит от местоположения (удаленность от Калининграда, районных центров, от государственной границы), от наличия коммуникаций, состояния и года постройки зданий. Средняя цена 1 кв.м. производственно-складской недвижимости в Калининградской области (без учета г. Калининграда) составляет **10 000 руб.**

В городах и поселках Калининградской области значительный объем предложений на рынке недвижимости составляют бывшие сельскохозяйственные здания и сооружения (коровники, свинарники, фермы и проч.), переоборудованные под производственные и складские нужды. стоимость 1 кв.м. таких объектов составляет от 1500 до 3000 руб./кв.м.

Наличие существенных расхождений между нижней и верхней границей цен предложений производственно-складской недвижимости традиционно объясняется влиянием ценообразующих факторов. Так, низкая цена 1 кв.м. объекта производственно-складского назначения может объясняться его неудачным месторасположением, отсутствием инженерных коммуникаций, неудовлетворительным физическим состоянием, несоответствием современным требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам.

В Калининградской области встречаются также предложения, цена 1 кв.м. которых значительно превышает среднерыночную. На цену, в этом случае, влияют не только объективные качества объекта, но и субъективные факторы, связанные с намерениями продавца.

В разрезе производственно-складской недвижимости особое внимание следует уделить объектам пищевого производства. На калининградском рынке на дату проведения исследования предложения о продаже объектов пищевого производства крайне ограничены (выставленные на продажу объекты расположены в Калининградской области, за чертой г. Калининграда; в областном центре предложения отсутствуют). Цена объектов пищевого производства, как правило, выше цены производственной недвижимости непищевого профиля, что обусловлено наличием жестких требований к пищевому производству.

На рынке производственно-складской недвижимости г. Калининграда имеется значительное количество объектов, сдающихся в аренду. Однако большинство таких объектов представляют собой отдельностоящие здания/отдельные помещения в нежилых зданиях складского назначения (с возможным использованием под производство) непищевого профиля, преимущественно в удовлетворительном физическом состоянии (здания/помещения советской постройки, без отделки) с изношенным инженерным обеспечением, площадью до 1500 кв.м.

Диапазон ставок арендной платы за данные объекты в г. Калининграде: 100 – 300 руб./кв.м./мес.

На рынке производственно-складской недвижимости Калининградской области (без учета г.Калининграда) имеется ограниченное количество объектов, сдающихся в аренду. Сдающиеся в аренду производственно-складские объекты расположены преимущественно в зоне до 25 км от г.Калининграда, также на рынке имеется несколько предложений о сдаче объектов в аренду в отдельных городах Калининградской области (г. Советск, г. Гусев, г. Правдинск и др.).

Большинство сдающихся объектов производственно-складского назначения в Калининградской области (без учета г. Калининграда) представляют собой отдельностоящие здания/комплексы зданий, преимущественно в удовлетворительном физическом состоянии (здания советской или довоенной постройки) площадью до 2000 кв.м.

Диапазон ставок арендной платы за данные объекты в Калининградской области (без учета г.Калининграда): 50 – 250 руб./кв.м./мес.

На рынке аренды производственно-складской недвижимости основным спросом пользуются объекты площадью от 300 до 1000 кв.м. В Калининградской области предложения об аренде объектов производственно-складского назначения, отвечающим современным требованиям, крайне ограничено (имеются единичные предложения).

На рынке также не практикуется сдача в аренду имущественных комплексов, комплексов зданий, объектов пищевого производства и других специализированных производств, складов со стеллажными системами хранения и т.п. Данное обстоятельство обусловлено высоким уровнем ликвидности и востребованности подобных объектов, так как все они используются собственниками для собственных нужд.

Земли промышленности

Стоимость 1 сотки земельного участка зависит от множества факторов. Все факторы, влияющие на стоимость можно разделить на 2 группы:

- общие факторы – это факторы, которые оказывают влияние на стоимость любого земельного участка, вне зависимости от его категории. К таким факторам относятся: местоположение, площадь, рыночный спрос, условия рынка, права собственности;
- специфические факторы - это факторы, которые оказывают влияние на стоимость земельных участков определенной категории.

В каждом выделенном в сегменте (г. Калининград, Калининградская область) существуют

специфические факторы, определяющие стоимость 1 сотки:

г. Калининград

- район расположения земельного участка;
- престижность района расположения земельного участка;
- близость к центру города.

Калининградская область

- развитость района или города;
- его инфраструктура;
- близость к населенным пунктам;
- удаленность от г. Калининграда.

Объектами данного сегмента являются как земли промышленности, энергетики, транспорта, ... и земли иного специального назначения, так и земли населенных пунктов, предназначенные для строительства и эксплуатации промышленных объектов (далее – ЗУ промышленности).

В г. Калининграде максимальная, средняя, минимальная стоимости 1 сотки земли промышленности соответственно составляют **324 000, 115 000, 24 000 руб./сотка**.

В Калининградской области максимальная, средняя, минимальная стоимости 1 сотки земли промышленности соответственно составляют **157 000, 49 000, 20 000 руб./сотка**.

Особое место на рынке земельных участков Калининградской области занимают земли сельскохозяйственного назначения. Диапазон цен на участки сельскохозяйственного назначения в Калининградской области составляет от 200 до 1000 руб./сотка. Стоимость земельных участков зависит от местоположения (удаленность от Калининграда, районных центров, государственной границы), транспортной доступности, возможности подведения коммуникаций, возможности перевода в земли коммерческого или жилого назначения.

Калининградская область пока не входит в первую десятку инвестиционно привлекательных регионов России. При этом основные ее социально-экономические показатели уже несколько лет являются средними по стране, а по темпам роста ВРП на душу населения она сохраняет уверенное лидерство среди регионов Российской Федерации. На коммерческую недвижимость приходится существенная часть вложений в регион.

Интерес инвесторов к Калининградской области в целом и Калининграду в частности неслучаен. Калининград – столица эксклавного региона, уникальная по своему географическому положению. Это почти центр Европы, откуда до восьми европейских столиц не более 600 км. При этом город остается российской территорией и все работающие в нем предприниматели имеют возможность получать ресурсы и сырье по внутренним российским ценам. По плодородию почвы Калининградская область уступает только Ставропольскому краю и Кубани, большие площади полей (т.е. расположенных ниже уровня моря) земель позволяют сравнивать этот регион с Голландией. «Когда-то именно этот регион, как часть Восточной Пруссии, кормил почти всю Германию», – добавляет Дмитрий Рошин, руководитель департамента инвестиций и оценки корпорации «Рескор».

Территориальная близость к странам ЕС и Балтии, густая сеть автомобильных и железных дорог, единственный незамерзающий российский портовый комплекс на Балтике – все это создает хорошие возможности для интеграции и обоснованные предпосылки для развития региона в качестве крупного транспортного узла и торгово-логистического центра. Основой для привлечения крупных инвестиций в Калининградскую область стало введение специального правового режима хозяйственной и инвестиционной деятельности на ее территории в соответствии с законом об ОЭЗ. За время действия закона в области сформировался круг предприятий, стабильно выпускающих продукцию, ориентированную на внешний рынок. В настоящее время на территории Калининградской области постоянно работают около 500 фирм с частичным или полным польским капиталом, более 200 компаний с литовскими инвестициями, а также 370 предприятий с участием немецкого капитала. При этом особенностью экономики Калининградской области является отсутствие крупных бюджетообразующих предприятий с участием иностранного капитала.

Действие Федерального закона «Об особой экономической зоне в Калининградской области» распространяется на крупные компании, которые смогут предложить инвестпроекты на сумму не менее 150 млн. руб. В реестре резидентов уже зарегистрировано более 30 организаций. Но столичные застройщики не очень охотно идут в регион, кроме сложностей с получением площадок под новое строительство, существует еще одна проблема – слабая материальная база, когда практически все строительные материалы закупаются за границей. Производственные мощности калининградской стройиндустрии плохо загружены, поэтому собственное производство практически отсутствует. Что касается условий для застройщиков, то каких-то особенных преференций ни московским, ни местным компаниям со стороны администрации региона не предоставляется. Вот и получается, что в Калининградской области выгодно строить и развивать бизнес зарубежным компаниям, у которых хорошо налажен коридор поставки стройматериалов и получения дешевых кредитов.

Состояние экономики Калининградской области также существенно улучшилось за последние годы, происходит динамичное развитие бизнеса, для которого требуются всё новые и новые помещения, коммерческая недвижимость становится все более востребована. По мнению специалистов риэлтерских компаний, занимающихся нежилыми помещениями, желающих приобрести или арендовать торговые площади не уменьшается. Причем востребована как аренда, так и приобретение необходимой коммерческой недвижимости в собственность.

Кризис принес новые тенденции, которые в значительной степени воздействуют на рынок коммерческой недвижимости и его участников. Из всех сфер экономики рынок недвижимости был одним из первых, кто ощутил негативное влияние финансового кризиса. Некоторый всплеск был в середине марта 2009 года, когда были изменения в тренде курса доллара.

Кризис сопровождался снижением цен и арендных ставок на объекты во всех сегментах коммерческой недвижимости. Максимальные ежемесячные темпы снижения цен и арендных ставок наблюдались в первой половине 2009 года. Однако начиная с весны произошел разворот таких ключевых для российской экономики индикаторов, как цена на нефть и индексы РТС и ММВБ. Начало их роста свидетельствовало об окончании первой, наиболее глубокой стадии кризиса с резкой девальвацией рубля. К осени 2009 года рынок стал более прогнозируемым, темпы ежемесячного изменения объема предложения и ценовых показателей стали постепенно уменьшаться. В настоящее время можно говорить о том, что развитие рынка перешло в стадию относительной стабилизации и стагнации.

Развитие рынка аренды коммерческих помещений во многом повторяло динамику рынка продажи, однако за счет более оперативного заключения и расторжения сделок, а также по причине существенно меньшей стоимости рынок аренды проявил себя как гораздо более динамичный.

В силу того, что влияние кризиса гораздо больше сказалось на общей деловой активности, чем на уровне потребительского спроса, существенную долю которого составляют товары первой необходимости, наименее подверженными кризису как в сфере аренды, так и в сфере продажи оказались торговые помещения. Негативное влияние кризиса на офисные помещения оказалось более существенным. В результате этого рост объема предложения, а также снижение средних ставок и средневзвешенных цен в этом сегменте оказались более значительными, чем в торговом.

В офисном сегменте наблюдалась следующая тенденция: более высокий рост объема предложения и более существенное снижение цен в центральной части города. Для некоторых компаний снижение арендных ставок в кризисный период стало благоприятной возможностью для переезда в более качественный офис. Например, в ТРЦ «Калининград Плаза», БЦ «Акрополь», ТРК «Европа-Центр» сегодня можно снять офисное помещение за 600-650 руб. за кв. м в мес. (без э/э), в ББЦ – за 400 руб.

Основная, наиболее болезненная для рынка коммерческой недвижимости стадия кризиса, вероятнее всего, прошла. Похоже, рынок недвижимости начинает постепенно оживать после затяжного кризиса. Впервые за последние несколько месяцев наблюдается определенная положительная тенденция в этом экономическом сегменте. Спрос начинает медленно, но ползти вверх, чего не было уже давно. По данным риэлтерских компаний, заметно оживление в количестве переговоров и звонков. Это говорит о росте интереса со стороны потенциальных покупателей к покупке недвижимости. На сегодняшний день спросом пользуются небольшие помещения с удачным месторасположением и стоимостью кв. м в торговом сегменте – 1 600 – 2 000 евро, в офисном – 550 – 900 евро, однако подобного предложения на рынке не так уж и много.

Укрупнено, рынок коммерческой недвижимости можно поделить на несколько частей: это, прежде всего, рынок многофункциональных комплексов (МФК), которых в нашем городе становится все больше и больше, рынок торговых площадей, а так же рынок офисной недвижимости.

Стоимость продажи торговых площадей в Калининграде и по России в марте 2013г.

	Калининград	по России
Сред. цена, руб.	70 770	76 481
Изменение цены за месяц	0%	+0,79%
Изменение цены с начала года	0%	+6,92%
Изменение цены за год	-28,14%	+15,32%

Стоимость арендной платы в торговых центрах города (за 1 кв. м)

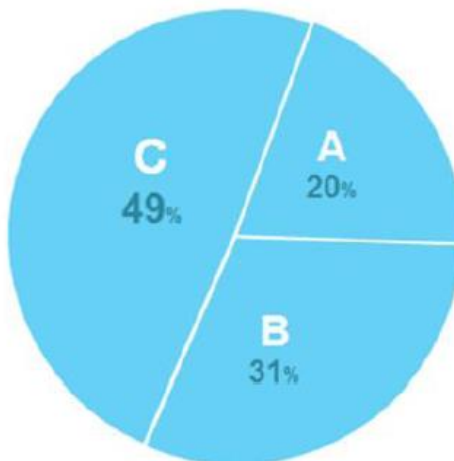
Название	Контакты	Стоимость арендной платы за 1 кв. м
ТЦ «Акрополь»	тел. 668-203	750 руб. + коммунальные + эксплуатационные платежи
ТЦ «Европа»	тел. 716-730	18,5 евро + НДС + электричество
ТЦ «Панорама»	тел. 669-090	450р + коммунальные услуги 108 руб./1кв.м + электричество
ТЦ «Плаза»	тел. 777-730	850 руб. + электричество

Рынок офисной недвижимости ⁷

Объем предложения

С учетом ввода новых объектов общий объем офисного рынка Калининграда в августе 2012 года достиг отметки 228 тыс. кв.м.

Доля качественного предложения (класс А и В) составляет половину от общего объема офисного рынка - 115,6 тыс. кв.м.* Половина офисных площадей Калининграда приходится на класс С, класс А и В составляют 20% и 31% соответственно.

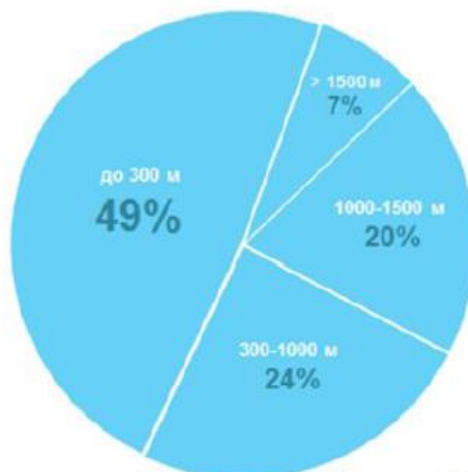


Расположение

Для Калининграда характерна высокая степень насыщенности офисными помещениями класса А и В непосредственно в центральной части города.

⁷ Материал подготовлен компанией «Агентство инвестиционного планирования и маркетинга» (AIPIM), <http://aipim.ru/wp-content/uploads/2012/09/kld-office-201209.pdf>

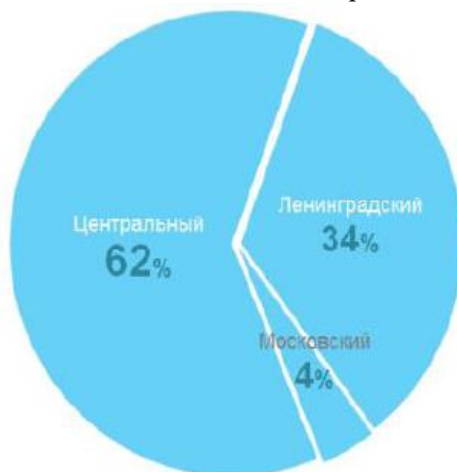
В радиусе 300 метров от Площади Победы сконцентрировано 49% всех качественных офисных площадей. В радиусе 1 км - 75%.



Данная территория исторически развивается как деловая часть города (здесь находятся органы власти, различные государственные учреждения и офисные здания), и как торгово-развлекательная часть города, вследствие чего на небольшом удалении друг от друга здесь расположены сразу более десяти крупных многофункциональных комплексов и бизнес-центров, а автомобильный и пешеходный трафик является самым высоким в городе.

Распределение по районам

Большая часть офисных площадей (62%) находится в Центральном районе Калининграда, 34% приходится на Ленинградский район и только 4% - в Московском районе.



Новые объекты

В 2012 году общий объем предложения офисной недвижимости г. Калининграда увеличился на 13,5 тыс. кв.м. Все новые офисные площади относятся к качественному предложению (класс А и В) и расположены в центральной части города вдоль Ленинского проспекта, либо на незначительном от него удалении.

Основной объем предложения сформировал Морской Бизнес Центр (7,1 тыс. кв.м. арендопригодной офисной площади), введенный в эксплуатацию в августе 2012 года на пересечении Гвардейского проспекта и ул. Театральной.

Еще около 6,3 тыс. кв.м. добавили рынку Калининград Плаза (новые офисы в корпусе «Б») и Бизнес-центр, расположенный на Ленинском проспекте 109а.

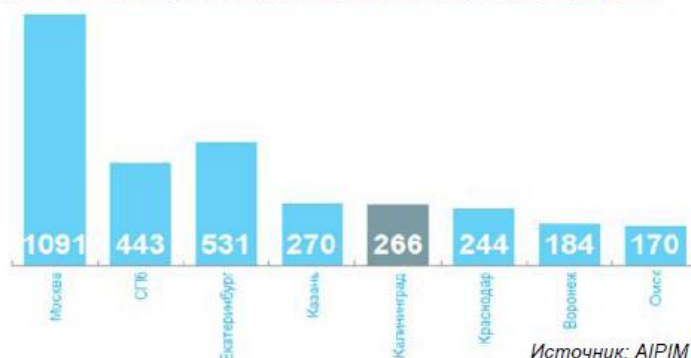
Обеспеченность

На текущий момент обеспеченность качественными офисными площадями (классов А, В) находится на уровне 266 кв.м. на 1000 жителей. По этому показателю Калининград находится примерно на од-

ном уровне с Казанью, Краснодаром, Тюменью, Челябинском, но сильно уступает Санкт-Петербургу, Екатеринбургу и, конечно, Москве.

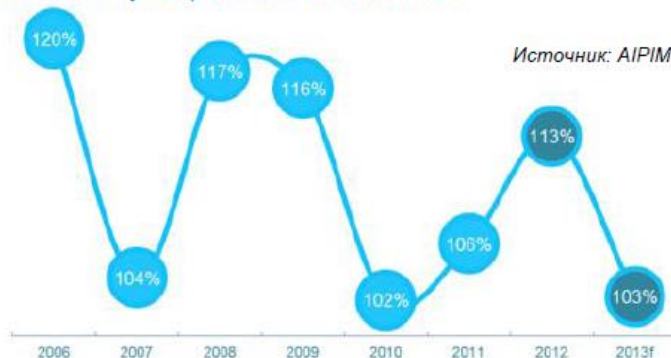
Однако, в отмеченных выше региональных центрах в ближайшие годы планируется значительное увеличение объема качественных офисов. Так, в Краснодаре в стадии строительства находится более пятнадцати офисных центров, а в Екатеринбурге реализуется стратегический проект «Деловые центры Екатеринбурга» - в результате чего город уже «обошел» по количеству офисных квадратных метров Санкт-Петербург.

Калининград входит в TOP-10 городов России по обеспеченности качественными офисными площадями



Отсутствие значимого количества строящихся бизнес-центров в Калининграде свидетельствует о том, что скоро город уступит свое место более активно развивающимся регионам. А судя по динамике темпов ввода качественных офисов в Калининграде, можно предположить, что следующий виток развития придется на середину 2014-2015 гг.

Динамика темпов ввода новых офисных площадей в Калининграде, начиная с 2006 года.



Спрос

Спрос на офисы с начала 2012 года находится в стадии умеренной активности. На сегодняшний день мы отмечаем высокую заполняемость практически всех качественных офисных центров (на уровне 95%) за исключением новых (либо ремонтируемых) объектов, в которых происходит постепенное наполнение арендаторами.

По нашим оценкам, к концу 2012 году доля вакантных площадей сократится до минимума. В 2013 году, ввиду отсутствия достаточного ввода предложения, количество вакантных площадей останется на том же уровне, а дефицит качественного офисного предложения продолжит расти.

Арендные ставки

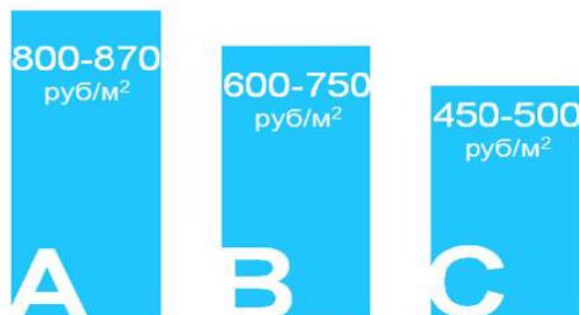
Ставки на аренду офисных помещений в классе А по состоянию на август 2012 года находятся в диапазоне 800-870 руб./кв.м. без учета коммунальных платежей.

В классе В офисные помещения предлагаются по цене от 600 до 750 рублей (средняя ставка 633 рубля) за кв.м. без учета коммунальных платежей.

Класс С сдается по 450 - 500 рублей за кв.м.

Наибольший разброс цен наблюдается в классе В, что связано с позиционированием объектов, удаленностью от центра города и собственными ожиданиями владельцев.

Арендные ставки на офисные помещения.
Август 2012 г.



Факты, тенденции и прогнозы

- До конца 2012 года на офисном рынке будет наблюдаться продолжение сокращения объема вакантных площадей и увеличение дефицита качественных офисных площадей (класс А, В).
- На сегодняшний день уровень обеспеченности качественными офисными площадями г. Калининграда считается относительно высоким для регионального центра и сопоставим с аналогичным показателем таких городов как Казань и Краснодар. Однако, низкий уровень вакантных площадей свидетельствует о превышении спроса над предложением.
- Следует ожидать появления новых проектов в сфере офисной недвижимости Калининграда и дальнейшее увеличение доли качественного офисного предложения.
- Однако, ввод значительного количества офисных площадей, вероятно, произойдет не ранее 2015-2016 гг.
- До того времени, изменение структуры рынка может происходить за счет реконструкции (повышения классности) некачественных помещений (класс С и D).

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

При определении варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта используются следующие критерии:

- ✓ *Физическая возможность* - возможность возведения сооружения с целью наилучшего использования на рассматриваемом участке.
- ✓ *Допустимость с точки зрения законодательства* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- ✓ *Финансовая целесообразность* - допустимый законодательством способ использования объекта, обеспечивающий чистый доход его собственнику.
- ✓ *Максимальная продуктивность* - не только получение чистого дохода, как такового, но и максимизация чистого дохода собственника.

В основу выбора варианта наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого производственного здания были положены следующие посылки:

Анализ наиболее эффективного использования незастроенного участка

1. Физически возможно.

Рассматриваемый участок имеет недостаточно крупные размеры, что позволяет предположить о возможности его застройки только одиночным объектом.

Форма участка прямоугольная. При этом, рельеф участка ровный, риск затопления минимален. Физико-механические характеристики грунта удовлетворяют требованиям безопасного строительства капитальных сооружений или здания из лёгких конструкций. Имеются технические возможности для подключения к инженерным коммуникациям, в частности к электроснабжению, водопроводу, канализации, газоснабжению.

Таким образом, физические характеристики земельного участка не накладывают практически никаких ограничений на его возможное использование, соответственно, оба варианта застраивать или не застраивать участок являются реализуемыми.

2. Юридически допустимо.

Данный критерий имеет отношение ко всем ограничениям по зонированию, типу застройки, плотности застройки, высоте застройки и по другим нормам градостроительства.

Как уже упоминалось, рассматриваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, предназначен для размещения существующих нежилых зданий.

Принимая во внимание юридические ограничения, застройка участка может быть осуществлена лишь объектами недвижимости общественно-делового значения.

3. Финансово осуществимо.

Данный критерий позволяет проанализировать варианты использования земли, которые будут давать владельцу приемлемый доход.

Вариант, при котором участок остаётся незастроенным, не является финансово оправданным по причине низких доходов от использования вакантного участка. Поэтому вариант незастроенного участка исключается из рассмотрения из-за несоответствия анализируемому критерию.

Следовательно, участок может использоваться под застройку объектами недвижимости общественно-делового назначения.

4. Максимально эффективно.

Критерий максимальной эффективности предполагает выбор того варианта, который будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Учитывая местоположение, размеры земельного участка, предыдущее использование зданий, окружающую застройку, мы пришли к выводу, что целесообразно не менять текущее использование.

Анализ наиболее эффективного использования участка с имеющимися застройками

Наиболее эффективное использование недвижимости как застроенной может отличаться от наиболее эффективного использования земли, как если бы она была незанята. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости как застроенной способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал, а также поможет в нахождении сопоставимых объектов.

Анализ наиболее эффективного использования участка с имеющимися застройками проводится в той же последовательности, что и для участка условно свободного т.е. все варианты возможного использования проверяются на соответствие 4 критериям: физической осуществимости, юридической допустимости, финансовой осуществимости и максимальной эффективности.

На стадии анализа НЭИ условно свободного участка было отмечено, что варианты застройки земельного участка объектами недвижимости жилого назначения не соответствуют критерию юридической допустимости, поскольку не удовлетворяют требованиям статьи 35 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.04г №190-ФЗ. Варианты строительства объектов торгового, зрелищно-развлекательного назначения, а также предприятий общественного питания соответствуют критерию финансовой осуществимости. Очевидно, что с учётом имеющейся застройки реконструкция под один из этих типов использования также будет эффективна.

Учитывая, результаты НЭИ земельного участка как условно свободного, местоположение, окружающую застройку, а также тот факт, что оцениваемый объект может быть использован под производственно-складскую функцию,

Оценщик пришёл к выводу, что **наиболее эффективным использованием для объектов оценки является текущее использование сформулированное в технической документации.**

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Последовательность определения стоимости объектов оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) выезд оценщика на место, фотосъёмка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
- г) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- д) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление отчета об оценке.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода(метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки (принцип существенности);

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

9.2. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании *затратного подхода* (cost approach) определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Согласно п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

«При применении *затратного подхода* оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) 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);

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

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

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) 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;

ж) 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;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.»

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

Согласно п. 23 ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

«При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.»

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

Согласно п. 22 ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

«При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования».

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение объектов – аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов.
4. Приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Согласно п. 25 ФСО №7 «Оценка недвижимости»: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.»

Подходы к оценке связаны между собой фундаментальным уравнением оценки:

$$\left(\sum_{k=1}^m C_k \cdot i_k \right) - СИ \pm УС = \frac{\sum_{j=1}^g C_{aj} \cdot P_j}{\sum_{j=1}^g P_j} = \sum_{t=1}^p \frac{ЧДП_t}{(1+r)^t} + \frac{C_p}{(1+r)^p}, \quad (*)$$

в котором в левой части определяются затраты на создание объекта оценки с учетом совокупного износа (СИ) и утилизационной стоимости (УС), в средней части уравнения определяется средневзвешенная стоимость объекта оценки на рынке и в правой части – текущая стоимость чистых денежных потоков (ЧДП_t) от эксплуатации объекта оценки с учетом его постпрогнозной продажи (C_p – стоимость «реверсии»).

В формуле приняты следующие обозначения:

- k C - исторические стоимости затрат на дату k;
- k i - отраслевой индекс цен за период от k-го года до даты оценки;
- m - дата начала изготовления объекта оценки (первые инвестиции);
- t ЧДП - чистые денежные потоки, получаемые за t-ый год жизни объекта оценки;
- aj C - стоимость j-го аналога на рынке;
- j p - выборка j-ых аналогов;
- g - число аналогов на рынке;
- p - время будущей жизни объекта оценки;
- r - ставка (норма) дисконтирования;
- t - номер прогнозного периода.

В целом оценка недвижимого имущества производится исходя из варианта наиболее эффективного использования, отобранного среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, которые являются физически возможными, достаточно обоснованными, финансово осуществимыми и соответствуют максимальной стоимости объекта.

Все три подхода используют рыночную информацию. Затратный подход использует рыночные цены на материалы, труд, комплектующие, энергию и другие ресурсы, необходимые для воссоздания или замены объектов оценки. Рыночный подход определяет рыночные цены непосредственно на данную единицу оцениваемого имущества. Доходный подход определяет рыночные цены оценива-

емых объектов исходя из текущей стоимости будущей прибыли, которую покупатель может получить от их использования или продажи.

Таким образом, подходы к оценке описывают жизненный цикл стоимости оцениваемой собственности:

- затратный подход – это возникновение стоимости с точки зрения создания объекта оценки;
- сравнительный подход – современная стоимость объекта оценки в соответствующем секторе рынка, определяемая через процедуры сравнения;
- доходный подход – стоимость объекта оценки с точки зрения будущих выгод, ожидаемых к получению его владельцем.

9.3. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости возведения аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и возведения на нем улучшений, аналогичных по своим потребительским характеристикам оцениваемым.

Затратный подход к оценке недвижимости определяет ее стоимость как сумму остаточной стоимости зданий (стоимости замещения, восстановительной стоимости) и земельного участка.

Восстановительная стоимость – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологии, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения имущества – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

Затратный подход содержит элементы рыночной оценки, поскольку участники рынка соотносят стоимость приобретаемого объекта с потенциально необходимыми затратами на строительство нового здания. При оценке недвижимости затратным подходом оценщик учитывает влияние варианта оптимальной полезности объекта на итоговую стоимость.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- ✓ определение стоимости земельного участка;
- ✓ определение стоимости нового строительства объекта;
- ✓ определение величины накопленного износа;
- ✓ вычитание величины износа из суммарной стоимости строительства и определение стоимости объекта оценки с учетом износа.

Затратный подход целесообразно применять, когда есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка. Поскольку согласно заданию на оценку требуется оценить конструктив зданий с учетом вышеперечисленных факторов, Оценщик считает необходимым применение затратного подхода.

9.4. Определение рыночной стоимости нежилых зданий сравнительным подходом (отказ).

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранным объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. права собственности на недвижимость;
2. условия финансирования;
3. условия продажи;
4. состояние рынка;
5. местоположение;
6. физические характеристики;
7. экономические характеристики;
8. характер использования;
9. компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки в примененном подходе оценки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки, влияния на результат не оказывают, являются базой для остальных корректировок.

Исследуемый подход оценки не реализован в настоящем отчете, согласно заданию на оценку.

9.5. Определение рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом (отказ)

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Основой для расчетов текущей стоимости объекта оценки при доходном подходе является чистый операционный доход - это ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Доходный подход оценки не реализован в настоящем отчете, согласно заданию на оценку.

9.6. Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку стоимости воспроизводства (стоимости замещения) объекта, увеличенную на стоимость земли.

$$PC = CZ + PC_{\text{зу}}, \text{ где}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CZ – стоимость замещения;

PC_{зу} – рыночная стоимость земельного участка.

Учитывая специфику объекта, в настоящем отчете стоимость земельного участка не определялась.

Определение стоимости строительства объекта оценки.

Стоимость строительства может быть определена как стоимость замещения или стоимость воспроизводства.

Под стоимостью воспроизводства нами понимается сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта или объектов, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Иногда, в случае если определение стоимости воспроизводства не представляется целесообразным, производится определение стоимости замещения.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичному объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

В настоящей работе определялась стоимость замещения.

Анализ методов определения стоимости строительства объектов в условиях Российской Федерации показывает, что в оценке объектов недвижимости может быть использована их следующая укрупненная классификация⁸:

⁸ Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. МДС 81-1.99. (Постановление Госстроя России от 26.04.99, №31).

- метод на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов;
- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки на компоненты;
- базисный метод и его разновидности;
- ресурсный метод и его разновидности;
- метод на основе данных о реальных затратах в строительство объекта;
- комбинированный метод.

Стоимость замещения оцениваемых объектов с учетом износа в настоящем заключении была определена по справочникам Оценщика «Складские здания и сооружения 2016» и «Промышленные здания 2016» КО-ИНВЕСТ, совместно с ежеквартальным информационно-аналитическим сборником Калининградского регионального центра по ценообразованию в строительстве». В качестве аналогов для расчетов выбраны объекты по основным характеристикам сопоставимы с рассматриваемыми объектами.

Выкопировки из справочников Оценщика КО-ИНВЕСТ с характеристиками объектов аналогов приведены в приложениях.

Расчетная таблица объекта оценки – Овощехранилище, площадью, 1029,9 кв.м

наименование показателей и поправок	Объект оценки – овощехранилище
	Здание аналог
	СЗ.08.000.0025
описание объекта аналога	Кукурузохранилище
фундаменты	Ленточный
стены	Кирпичные
перекрытия	Деревянные
кровля	-
класс качества отделки	Эконом
класс конструктивной системы	КС-1
инженерное обеспечение	От поселковых сетей
строительный объем	-
общая площадь	До 1,6
единица измерения	Тыс. куб.м.
справочный показатель	1983
первая группа поправок, выраженная в руб. на единицу измерения	
на различие перекрытий	0,00
на различие в высоте этажа	0,00
на различие в количестве перегородок	-59,85
на наличие подвалов	0,00
на учет специальных работ и оборудования	0,00
на различие в конструктивных решениях	0,00
фундаментов	0,00
кровли	0,00
наружных стен	0,00
перегородок	0,00
лестницы, балконы, лоджии	0,00
полов	0,00
Окна, двери	-119,69
на прочие отличия	-39,02
отделки	-16,87
системы отопления	-39,65
системы водоснабжения	-39,65
системы электроосвещения	0,00
Слаботочные устройства	0,00
Итого по первой группе поправок	-314,73
вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
на величину доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	0,87
на различие в объеме здания	1,00
на сейсмичность	1,00
на величину прочих и непредвиденных затрат	1,00
на различие в конструктивных решениях	1,00
на изменение цен после издания справочника	1,17
по учету налога на добавленную стоимость	1,18
общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,20
Скорректированный показатель стоимости	1998,66
Строительный объем (количество единиц измерения) объекта оценки	1029,9
стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки	2 058 418р.

При определении стоимости замещения учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ включает, как отмечалось ранее, величину физического, функционального и экономического (внешнего) износов зданий и сооружений, расположенных на оцениваемом земельном участке.

Под физическим износом понимается уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате физического разрушения, т.е. потери их элементами своих первоначальных свойств. Физический износ возникает под воздействием эксплуатационных или природных факторов.

Функциональный износ представляет собой несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну. Он обусловлен воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении и т.п.

Экономический (внешний) износ вызывается неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов. Он приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды, общего упадка района местоположения и т.п.

Эти виды износа образуют:

Накопленный износ = $1 - (1 - \text{физ. износ}) \times (1 - \text{функц. износ}) \times (1 - \text{внешний износ})$.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физический износ объекта, входящего в состав объекта оценки определен на уровне 30%.

Функциональное устаревание может оказывать влияние на потерю стоимости при необходимости учета в оцениваемом объекте различных дополнений, замен и модернизаций. Функциональный износ объектов принят равным 0%, так как объект можно использовать по назначению без проведения реконструкций.

Экономический износ принимается равным нулю, так как внешних факторов, неблагоприятно влияющих на оцениваемый объект, не выявлено.

Стоимость замещения улучшений объекта оценки с учетом накопленного износа определена в таблице ниже.

Наименование объекта	стоимость замещения	физический износ	функциональный износ	внешний износ	стоимость замещения с учетом накопленного износа
Овощехранилище	2 058 418р.	60%	0%	0%	823 367р.

Вывод: стоимость замещения объекта оценки – Овощехранилище, площадью, 1029,9 кв.м., с учетом округления с НДС составляет 820 000 руб.

Учитывая цели и задачи оценки, рыночная стоимость объекта оценки принята равной стоимости замещения с учетом накопленного износа и округления.

Расчетная таблица объекта оценки – Нежилое здание, площадью 703,6 кв.м

наименование показателей и поправок	Объект оценки – нежилое здание
	здание аналог
	СЗ.19.000.0008
описание объекта аналога	Материальные склады без рамп
фундаменты	Монолитный железобетонный
стены	Кирпич
перекрытия	Сборное ж/б
кровля	Асбестоцемент
класс качества отделки	Эконом
класс конструктивной системы	КС-1
инженерное обеспечение	От поселковых сетей
строительный объем	-
общая площадь	до 1,38
единица измерения	Тыс. кв.м
справочный показатель	3772,71
первая группа поправок, выраженная в руб. на единицу измерения	
на отсутствие части наружных стен	0,00
на различие в высоте этажа	0,00
на различие в количестве перегородок	0,00
на наличие подвалов	0,00
на учет специальных работ и оборудования	0,00
на различие в конструктивных решениях	0,00
фундаментов	0,00
кровли	0,00
наружных стен	0,00
перегородок	0,00
лестницы, балконы, лоджии	0,00
полов	0,00
Окна, двери	0,00
на прочие отличия	0,00
отделки	0,00
системы отопления	0,00
системы водоснабжения	0,00
системы электроосвещения	0,00
Слаботочные устройства	0,00
Итого по первой группе поправок	0,00
вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
на величину доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	0,87
на различие в объеме здания	1,00
на сейсмичность	1,00
на величину прочих и непредвиденных затрат	1,00
на различие в конструктивных решениях	1,00
на изменение цен после издания справочника	1,22
по учету налога на добавленную стоимость	1,18
общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,25
Скорректированный показатель стоимости	4725,14
Строительный объем (количество единиц измерения) объекта оценки	703,6
стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки	3 324 607р.

При определении стоимости замещения учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ включает, как отмечалось ранее, величину физического, функционального и экономического (внешнего) износов зданий и сооружений, расположенных на оцениваемом земельном участке.

Под физическим износом понимается уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате физического разрушения, т.е. потери их элементами своих первоначальных свойств. Физический износ возникает под воздействием эксплуатационных или природных факторов.

Функциональный износ представляет собой несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну. Он обусловлен воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении и т.п.

Экономический (внешний) износ вызывается неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов. Он приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды, общего упадка района местоположения и т.п.

Эти виды износа образуют:

Накопленный износ = $1 - (1 - \text{физ. износ}) \times (1 - \text{функц. износ}) \times (1 - \text{внешний износ})$.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физический износ объектов, входящих в состав объекта оценки определен на уровне 50%.

Функциональное устаревание может оказывать влияние на потерю стоимости при необходимости учета в оцениваемом объекте различных дополнений, замен и модернизаций. Функциональный износ объектов принят равным 0%, так как объект можно использовать по назначению без проведения реконструкций.

Экономический износ принимается равным нулю, так как внешних факторов, неблагоприятно влияющих на оцениваемый объект, не выявлено.

Стоимость замещения улучшений объекта оценки с учетом накопленного износа определена в таблице ниже.

Наименование объекта	стоимость замещения	физический износ	функциональный износ	внешний износ	стоимость замещения с учетом накопленного износа
Нежилое здание, площадью 703,6 кв.м	1 605 064р.	50%	0%	0%	802 532р.

Вывод: стоимость замещения объекта оценки с учетом округления с НДС составляет 800 000 руб.

Учитывая цели и задачи оценки, рыночная стоимость объекта оценки принята равной стоимости замещения с учетом накопленного износа и округления.

Расчетная таблица объекта оценки – Механическая мастерская, площадью 447,3 кв.м.

наименование показателей и поправок	Объект оценки - Механическая ма- стерская
	здание аналог
	СЗ.19.000.0112
описание объекта аналога	Склады оборудования и инструментов
фундаменты	Монолитный железобетонный
стены	Кирпич
перекрытия	Сборное ж/б
кровля	Рулонная
класс качества отделки	Эконом
класс конструктивной системы	КС-2
инженерное обеспечение	От поселковых сетей
строительный объем	-
общая площадь	до 0,54
единица измерения	Тыс. кв.м
справочный показатель	2507,56
первая группа поправок, выраженная в руб. на единицу измерения	
на отсутствие части наружных стен	0,00
на различие в высоте этажа	0,00
на различие в количестве перегородок	0,00
на наличие подвалов	0,00
на учет специальных работ и оборудования	0,00
на различие в конструктивных решениях	0,00
фундаментов	0,00
кровли	0,00
наружных стен	0,00
перегородок	0,00
лестницы, балконы, лоджии	0,00
полов	0,00
Окна, двери	0,00
на прочие отличия	0,00
отделки	0,00
системы отопления	0,00
системы водоснабжения	0,00
системы электроосвещения	0,00
Слаботочные устройства	0,00
Итого по первой группе поправок	0,00
вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
на величину доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	0,87
на различие в объеме здания	1,00
на сейсмичность	1,00
на величину прочих и непредвиденных затрат	1,00
на различие в конструктивных решениях	1,00
на изменение цен после издания справочника	1,31
по учету налога на добавленную стоимость	1,18
общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,34
Скорректированный показатель стоимости	2451,67
Строительный объем (количество единиц измерения) объекта оценки	447,3
стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки	1 096 634р.

При определении стоимости замещения учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ включает, как отмечалось ранее, величину физического, функционального и экономического (внешнего) износов зданий и сооружений, расположенных на оцениваемом земельном участке.

Под физическим износом понимается уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате физического разрушения, т.е. потери их элементами своих первоначальных свойств. Физический износ возникает под воздействием эксплуатационных или природных факторов.

Функциональный износ представляет собой несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну. Он обусловлен воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении и т.п.

Экономический (внешний) износ вызывается неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов. Он приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды, общего упадка района местоположения и т.п.

Эти виды износа образуют:

Накопленный износ = $1 - (1 - \text{физ. износ}) \times (1 - \text{функц. износ}) \times (1 - \text{внешний износ})$.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физический износ объектов, входящих в состав объекта оценки определен на уровне 30%.

Функциональное устаревание может оказывать влияние на потерю стоимости при необходимости учета в оцениваемом объекте различных дополнений, замен и модернизаций. Функциональный износ объектов принят равным 0%, так как объект можно использовать по назначению без проведения реконструкций.

Экономический износ принимается равным нулю, так как внешних факторов, неблагоприятно влияющих на оцениваемый объект, не выявлено.

Стоимость замещения улучшений объекта оценки с учетом накопленного износа определена в таблице ниже.

Наименование объекта	стоимость замещения	физический износ	функциональный износ	внешний износ	стоимость замещения с учетом накопленного износа
Механическая мастерская	1 096 634р.	60%	0%	0%	438 654р.

Вывод: стоимость замещения объекта оценки, с учетом округления с НДС составляет 440 000 руб.

Учитывая цели и задачи оценки, рыночная стоимость объекта оценки принята равной стоимости замещения с учетом накопленного износа и округления.

9.7. Обоснованное обобщение результатов оценки и заключение о рыночной стоимости объектов недвижимости

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов, является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при применении различных подходов к оценке. Для определения рыночной стоимости объектов оценки по объективным причинам применялся один подход к оценке. Были получены следующие результаты:

затратный подход – 2 060 000 руб.

сравнительный подход - не использовался

доходный подход – не использовался

Поскольку в своих расчётах оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке, весовая доля подходов принята равной единице.

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки составляет:

2 060 000 (Два миллиона шестьдесят тысяч) руб.

в том числе:

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь	Год постройки	Стоимость с НДС
Овощехранилище по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Озерная, д. 1					
1	Овощехранилище	39:13:040203:63	1029,9 кв.м.	До 1945	820 000 р.
Нежилое здание по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Школьная, д. 12					
2	Нежилое здание	39:13:040203:66	703,6 кв.м	1965	800 000 р.
Механическая мастерская по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Школьная, д. 10					
3	Механическая мастерская	39:13:040203:87	447,3 кв.м.	До 1945	440 000 р.

10. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Полученное значение рыночной стоимости действительно на дату проведения оценки и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки обусловлены основными допущениями, принятыми в ходе проведения данной оценки и приведенными в разделе 4 настоящего отчета, а также объемом информации, используемой при проведении работ.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ объектов недвижимости на дату оценки 21 августа 2018 г. составляет с учетом округления с НДС:

2 060 000 (Два миллиона шестьдесят тысяч) руб.

в том числе:

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь	Год постройки	Стоимость с НДС
Овощехранилище по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Озерная, д. 1					
1	Овощехранилище	39:13:040203:63	1029,9 кв.м.	До 1945	820 000 р.
Нежилое здание по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Школьная, д. 12					
2	Нежилое здание	39:13:040203:66	703,6 кв.м	1965	800 000 р.
Механическая мастерская по адресу: Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Школьная, д. 10					
3	Механическая мастерская	39:13:040203:87	447,3 кв.м.	До 1945	440 000 р.

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

Оценщик

 / Скуратович О.А./

Генеральный директор ООО «Независимая оценка»

  Шкурят В.С. /

11. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

Стандарты оценки:

- **Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»** (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297).
- **Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»** (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298).
- **Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»** (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299).
- **Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»** (Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611).

Научная литература:

- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» Санкт-Петербург 1997 г.
- Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г.
- М. Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Москва. «ДЕЛО». 1998
- А. Г. Грязнова, М. А. Федотова «Оценка недвижимости». Москва. «ФИНАНСЫ И СТАТИСТИКА». 2005
- В. В. Григорьев «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты». Учебное пособие. Москва. «ИНФРА-М». 1997
- Фридман Дж., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., изд-во «Дело», 1995г.
- Расчет физического износа жилых и общественных зданий. ВСН 53-86(р).

Информационно-аналитические материалы

Интернет-ресурсы

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Правоустанавливающая и техническая документация по объектам оценки
2. Документы, подтверждающие права оценщика
3. Источники информации для расчетов

Правоустанавливающая и техническая документация по объектам оценки

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1 Раздел 1		Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 2	
Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего листов выписки: 2	
30 ноября 2018г.		39:13:040203:63			
Кадастровый номер:		39:13:040203			
Номер кадастрового квартала:		02.07.2011			
Дата присвоения кадастрового номера:		Инвентарный номер 2-011848			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Калининградская область, р-н. Черняховский, п. Щеглы, ул. Озерная, д. 1			
Адрес (местоположение):		1029.9			
Площадь, м2:		Нежилое			
Назначение:		Овощехранилище			
Наименование:		I, в том числе подземных 0			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1998			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют			
Год завершения строительства:		6206270,09			
Кадастровая стоимость, руб:		данные отсутствуют			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:		нежилое			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Овощехранилище. Площадь: общая 1029,9 кв.м. Количество этажей: 1.			
Получатель выписки:		Сведения для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.			
		Мельников Игорь Григорьевич (представитель правообладателя),			
		Правообладатель: КФХ "Рось", ИНН: 3914006057			

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

Раздел 2

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего листов выписки: 2
30 ноября 2018г.			
Кадастровый номер: 39:13-04/0203-63			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	КФХ "Рось", ИНН: 3914006057, ОГРН: 1023902015084, контактная информация: Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, п. Шесты
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 39:13-04/0203-63-39/021/2018-7 30.11.2018 16:00:43
3	Документы-основания	3.1	Приказ, № 87-п. Выдан 02.12.1992 Совхоз Коммунарский Черняховского управления сельского хозяйства Постановление, № 399. Выдан 09.12.1992 Глава администрации Черняховского района Калининградской области
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание				Раздел 1 Лист 1
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
30 ноября 2018г.				
Кадастровый номер: 39:13:04:0203:66				
Номер кадастрового квартала: 39:13:04:0203				
Дата присвоения кадастрового номера: 02.07.2011				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 2-011850				
Адрес (местоположение): Калининградская область, г-н. Черняховский, п. Щеглы, ул. Школьная, д. 12				
Площадь, м2: 703.6				
Назначение: Нежилое				
Наименование: Нежилое здание				
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0				
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1965				
Год завершения строительства: данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость, руб: 4239956.92				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: данные отсутствуют				
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют				
Виды разрешенного использования: нежилое				
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"				
Особые отметки: Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Нежилое здание. Площадь: общая 703.6 кв.м. Количество этажей: 1., Сведения для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.				
Получатель выписки: Мельников Игорь Григорьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Крестьянское (фермерское) хозяйство "Рось", ИНН: 3914006057				

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

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

Раздел 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего листов выписки: 2	
30 ноября 2018г.	
Кадастровый номер: 39:13:040203:66	
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:
3	Документы-основания
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание				Раздел 1 Лист	
вид объекта недвижимости					
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2	
22 октября 2018г.					
Кадастровый номер:		39:13-040203-87			
Номер кадастрового квартала:		39:13-040203			
Дата присвоения кадастрового номера:		02.07.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 2-011849			
Адрес (местоположение):		Калининградская область, р-н. Черняховский, п. Щеглы, ул. Школьная, д. 10			
Площадь, м2:		447,3			
Назначение:		Нежилое			
Наименование:		Механическая мастерская			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют			
Год завершения строительства:		1998			
Кадастровая стоимость, руб:		2695470,06			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:		нежилое			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Механическая мастерская. Площадь: общая 447,3 кв.м. Количество этажей: 1. Сведения для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.			
Получатель выписки:		Мельников Игорь Григорьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Крестьянское (фермерское) хозяйство "Рось", ИНН: 3914006057			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего листов выписки: 2	
22 октября 2018г.	
Кадастровый номер:	39:13:040203:87

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Крестьянское (фермерское) хозяйство "Рось", ИНН: 3914006057, ОГРН: 1023902150843
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 39:13:040203:87-39/021/2018-6 22.10.2018 18:22:39
3	Документы-основания	3.1	Постановление, № 399, Выдан 09.12.1992
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Запрещение регистрации 16.10.2018 17:58:20 39:13:040203:87-39/028/2018-4 Срок действия с 16.10.2018 срок не определен не определено
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 92586039/3922, Выдан 02.10.2018 данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

РОСНЕДВИЖИМОСТЬ

Калининградский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"
Черняховское отделение

Область, республика, край Калининградская обл
Район Черняховский
Город (др. поселение) п Щеглы
Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

дом № 10 по ул. Школьная

Литера А

Номер	инвентарный	27:239:002:000031250
	в реестре	250505:002:000031250
	кадастровый	000:27:239:002:000031250

Объект учтен в ЕГРОГД		
5 июля 2005г. (дата)	СПЕЦИАЛИСТ ПО ВЕДЕНИЮ ЕГРОКС Должность, Ф.И.О	 Подпись

Паспорт составлен по состоянию на 25 мая 2005
(указывается дата обследования объекта учета)

Общие сведения

Год постройки _____ до 1945
 Год последнего капитального ремонта _____ 1998
 Переоборудовано в _____ году
 Число этажей _____ 1
 Строительный объем _____ куб.м.
 Площадь здания _____ 97,7 кв.м.
 Высота _____ м.
 Назначение _____ Нежилое
 Использование _____ по назначению

Экспликация земельного участка (в кв. м.)

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь									
	По документам	По фактическому пользованию	В том числе		Твердые покрытия					Грунт	Под зелеными насаждениями			
			Застроенная	Незастроен- ная	Проезда	Тротуара	Прочие				Придомовый сквер	Газон с деревьями		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

Благоустройство площади здания и строения (кв.м)

Благоустройство территории																		
	Водо-провод	Канализа-ция		Отопление			Ванны и души			Гор. водоснабж.		Газо-снабжение		Мусоропровод	Лифт	Напряжение эл. сети, В		
	От частного источника															230 В		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	97,7															97,7		

Приложения

Экспликация внутренних помещений

п. Щеглы

Дом № 10

Литера по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещения:	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв. м.)	В т.ч. площадь		Высота помещений по внутреннему обмеру	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание
						Основная	Вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Этаж - 1										
А		1	Основная		199,2	199,2		4,4		
А		2	Основная		98,3	98,3		4,4		
А		3	Основная		64,4	64,4		3,4		
А		4	Служебное		9,9		9,9	3,4		
А		5	Служебное		6		6	3,4		
А		6	Основная		29,1	29,1		3,4		
А		7	Основная		17,4	17,4		3,4		
А		8	Служебное		23	23		3,4		
Итого по этажу					447,3	431,4	15,9			
Итого					447,3	431,4	15,9			

Техническое описание здания или его основной пристройки.

Литера Б Год постройки до 1945 Число этажей 1
Группа капитальности III Вид внутренней отделки Простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Фундамент	Бетонный
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные
3	Перегородки	Кирпичные
4	Перекрытия	Чердачные: Смешанное, железобетонное и деревянное Междуетажные: Подвальные:
5	Крыша	Стропильная, Бетон, Дерево, Асбоцементная шиферные листы
6	Полы	Бетонные, Глиняные
7	Проемы	Окна: Обычные деревянные, Деревянные Двери: Простые, Распашные, Деревянные
8	Отделка	Внутренняя: Известковая побелка Наружная: Оштукатуривание цементно-известковым раствором
9	Электро и санитарно-технические устройства	Отопление: Электричество: Открытая проводка Водопровод: От местного источника Канализация: Горячее водоснабжение: Ванна: Газоснабжение: Напольные электроплиты: Телефон: Радио: Телевидение: Сигнализация: Музыкальный провод: Лифт: Вентиляция:
10	Прочие работы	Отштукатурка, Смотровая яма

Физический износ здания в % 54

Техническое описание здания или его основной пристройки.

Литера Б

Год постройки до 1945

Число этажей 1

Группа капитальности III

Вид внутренней отделки Простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов: материал, конструкция или система, отделка и прочее	Техническое состояние (осадки, трещины, пили и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельн. весу	Удельный вес с поправкой	Износ, %	Прогноз % износа на ул. - вес листр
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Запущенный		7	1	7	50	3,8
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные		20	1	20	55	11
	Перегородки	Кирпичные						
3	Перекрытия	Чердачные	Синтетическое, железобетонное и деревянное	22	1	22	45	8,9
		Междуетажные						
		Подвальные						
4	Крыша	Средней, Бетон, Дерево, Асбоцементная шиферная крыша		11	1	11	60	6,6
5	Полы	Бетонные, Глиняные						
6	Окна	Однорядные ставные, Деревянные		12	1	12	55	6,6
	Двери	Простые, Распашные, Деревянные						
7	Внутренняя отделка	Известковая побелка		4	1	4	50	2
	Наружная отделка	Оштукатуривание цементно-известковым раствором						
8	Электроснабжение и сантехнические устройства	Центральное отопление	Нет	18	1	18	60	10,8
		Печное отопление	Нет					
		Водопровод	От местных источников					
		Электричество	Открытая проводка					
		Радио	Нет					
		Телефон	Нет					
		Телевидение						
		Ванны с горячей водой						
		Ванны с горячей водой						
		Ванны с горячей водой						
		Ванны с горячей водой						
		Ванны с горячей водой						
		Ванны с горячей водой						
		Ванны с горячей водой						
9	Прочие работы	Отделочные, Санитарные и др.		6	1	6	60	3,6
Итого				100		100		54

Физический износ здания в % 54

Исчисление стоимости строений и сооружений в ценах 1969 г. (руб.)

Литера	Б				
Измещение с/х земель содружений					
на сборники					
на таблиты					
Измеритель					
Стоимость по таблице	10,5				
Удельный вес структуры	7				
Поправки к стоимости в коэффициентах					
Уд. вес с учетом поправок	1				
Стоимость измерителя с поправками	10,9				
Объем или площадь	2342				
Восстановительная стоимость в руб.	25578				
Процент износа в %	54				
Действительная стоимость в руб.	14743				

Приложения

-6 /с

Экспликация внутренних помещений

п Щеглы

Дом № 1 по ул. Озерная

Литера по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещения:	Общая площадь (кв м)	В т.ч. площадь		Высота помещений по внутреннему обмеру	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание
					Основная	Вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Этаж - 1									
А	1	1	Основная	991,5	991,5				
А	1	2	Вспомогательное	12,2		12,2	2,6		
А	1	3	Вспомогательное	14,6		14,6	4,6		
А	1	4	Вспомогательное	11,6		11,6	2,6		
Итого по этажу				1029,9	991,5	38,4			
Итого				1029,9	991,5	38,4			



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
"РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ) от 09.09.2014 № 5040003895, ОГРН 104504003895, ОГРНИП 104504003895001, ОГРП 104504003895002, ОГРП 104504003895003, ОГРП 104504003895004, ОГРП 104504003895005, ОГРП 104504003895006, ОГРП 104504003895007, ОГРП 104504003895008, ОГРП 104504003895009, ОГРП 104504003895010, ОГРП 104504003895011, ОГРП 104504003895012, ОГРП 104504003895013, ОГРП 104504003895014, ОГРП 104504003895015, ОГРП 104504003895016, ОГРП 104504003895017, ОГРП 104504003895018, ОГРП 104504003895019, ОГРП 104504003895020, ОГРП 104504003895021, ОГРП 104504003895022, ОГРП 104504003895023, ОГРП 104504003895024, ОГРП 104504003895025, ОГРП 104504003895026, ОГРП 104504003895027, ОГРП 104504003895028, ОГРП 104504003895029, ОГРП 104504003895030, ОГРП 104504003895031, ОГРП 104504003895032, ОГРП 104504003895033, ОГРП 104504003895034, ОГРП 104504003895035, ОГРП 104504003895036, ОГРП 104504003895037, ОГРП 104504003895038, ОГРП 104504003895039, ОГРП 104504003895040, ОГРП 104504003895041, ОГРП 104504003895042, ОГРП 104504003895043, ОГРП 104504003895044, ОГРП 104504003895045, ОГРП 104504003895046, ОГРП 104504003895047, ОГРП 104504003895048, ОГРП 104504003895049, ОГРП 104504003895050, ОГРП 104504003895051, ОГРП 104504003895052, ОГРП 104504003895053, ОГРП 104504003895054, ОГРП 104504003895055, ОГРП 104504003895056, ОГРП 104504003895057, ОГРП 104504003895058, ОГРП 104504003895059, ОГРП 104504003895060, ОГРП 104504003895061, ОГРП 104504003895062, ОГРП 104504003895063, ОГРП 104504003895064, ОГРП 104504003895065, ОГРП 104504003895066, ОГРП 104504003895067, ОГРП 104504003895068, ОГРП 104504003895069, ОГРП 104504003895070, ОГРП 104504003895071, ОГРП 104504003895072, ОГРП 104504003895073, ОГРП 104504003895074, ОГРП 104504003895075, ОГРП 104504003895076, ОГРП 104504003895077, ОГРП 104504003895078, ОГРП 104504003895079, ОГРП 104504003895080, ОГРП 104504003895081, ОГРП 104504003895082, ОГРП 104504003895083, ОГРП 104504003895084, ОГРП 104504003895085, ОГРП 104504003895086, ОГРП 104504003895087, ОГРП 104504003895088, ОГРП 104504003895089, ОГРП 104504003895090, ОГРП 104504003895091, ОГРП 104504003895092, ОГРП 104504003895093, ОГРП 104504003895094, ОГРП 104504003895095, ОГРП 104504003895096, ОГРП 104504003895097, ОГРП 104504003895098, ОГРП 104504003895099, ОГРП 104504003895100, ОГРП 104504003895101, ОГРП 104504003895102, ОГРП 104504003895103, ОГРП 104504003895104, ОГРП 104504003895105, ОГРП 104504003895106, ОГРП 104504003895107, ОГРП 104504003895108, ОГРП 104504003895109, ОГРП 104504003895110, ОГРП 104504003895111, ОГРП 104504003895112, ОГРП 104504003895113, ОГРП 104504003895114, ОГРП 104504003895115, ОГРП 104504003895116, ОГРП 104504003895117, ОГРП 104504003895118, ОГРП 104504003895119, ОГРП 104504003895120, ОГРП 104504003895121, ОГРП 104504003895122, ОГРП 104504003895123, ОГРП 104504003895124, ОГРП 104504003895125, ОГРП 104504003895126, ОГРП 104504003895127, ОГРП 104504003895128, ОГРП 104504003895129, ОГРП 104504003895130, ОГРП 104504003895131, ОГРП 104504003895132, ОГРП 104504003895133, ОГРП 104504003895134, ОГРП 104504003895135, ОГРП 104504003895136, ОГРП 104504003895137, ОГРП 104504003895138, ОГРП 104504003895139, ОГРП 104504003895140, ОГРП 104504003895141, ОГРП 104504003895142, ОГРП 104504003895143, ОГРП 104504003895144, ОГРП 104504003895145, ОГРП 104504003895146, ОГРП 104504003895147, ОГРП 104504003895148, ОГРП 104504003895149, ОГРП 104504003895150, ОГРП 104504003895151, ОГРП 104504003895152, ОГРП 104504003895153, ОГРП 104504003895154, ОГРП 104504003895155, ОГРП 104504003895156, ОГРП 104504003895157, ОГРП 104504003895158, ОГРП 104504003895159, ОГРП 104504003895160, ОГРП 104504003895161, ОГРП 104504003895162, ОГРП 104504003895163, ОГРП 104504003895164, ОГРП 104504003895165, ОГРП 104504003895166, ОГРП 104504003895167, ОГРП 104504003895168, ОГРП 104504003895169, ОГРП 104504003895170, ОГРП 104504003895171, ОГРП 104504003895172, ОГРП 104504003895173, ОГРП 104504003895174, ОГРП 104504003895175, ОГРП 104504003895176, ОГРП 104504003895177, ОГРП 104504003895178, ОГРП 104504003895179, ОГРП 104504003895180, ОГРП 104504003895181, ОГРП 104504003895182, ОГРП 104504003895183, ОГРП 104504003895184, ОГРП 104504003895185, ОГРП 104504003895186, ОГРП 104504003895187, ОГРП 104504003895188, ОГРП 104504003895189, ОГРП 104504003895190, ОГРП 104504003895191, ОГРП 104504003895192, ОГРП 104504003895193, ОГРП 104504003895194, ОГРП 1045040038951

СТРАХОВОЙ ДОМ



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

N 003517-1 от «14» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

Скуратович Олеся Александровна

выдан

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

от «14» февраля 2018 г. № 49

Директор _____ А. С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «14» февраля 2021 г.

АО «Юнистрим», Москва, 2017 г., - бл. Размещено на сайте ООО «БКС» по адресу: http://www.bcs.ru/ru/41-68.html

Формы № 1-1/3-чг		Формы № 1-1/3-чг	
Федеральная налоговая служба		Федеральная налоговая служба	
СВИДЕТЕЛЬСТВО		СВИДЕТЕЛЬСТВО	
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		о государственной регистрации юридического лица	
Настоящим свидетельством подтверждается, что российская организация Общество с ограниченной ответственностью "НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА" (далее именуемая в соответствии с законодательством "организацией")		Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесены записи о создании юридического лица	
ОГРН 11113926023397		ОГРН 11113926023397	
поставлена на учет в соответствии с подпунктом 1 статьи 11 Налогового кодекса Российской Федерации		поставлена на учет в соответствии с подпунктом 1 статьи 11 Налогового кодекса Российской Федерации	
01 июля 2011 (наименование, дата)		01 июля 2011 (наименование, дата)	
в налоговом органе по месту нахождения Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по городам Калининграду		в налоговом органе по месту нахождения Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области	
ИНН/КПП 3906240864 / 3906010011		ИНН/КПП 3906240864 / 3906010011	
Свидетельство подлежит выносу в случае изменения принадлежности к субъектам		Свидетельство подлежит выносу в случае изменения принадлежности к субъектам	
И.О. начальника межрайонной инспекции Лутоцкий Т.М. (подпись, ФИО)		И.О. начальника межрайонной инспекции Лутоцкий Т.М. (подпись, ФИО)	
серия 39 №001392654		серия 39 №001392653	



Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонко- стенных конструк- ций (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивные ма- териало
				в бескар- касных системах	в каркас- ных си- стемах					
	Класс конструктивных систем									
	KC-1	KC-1A	KC-2	KC-3	KC-4	KC-5	KC-6	KC-6A	KC-6B	KC-7
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	1,066	0,855	0,979	0,919	0,878	0,879	0,912	0,916	0,892	1,044
Республика Дагестан	0,885	0,722	0,741	0,821	0,746	0,775	0,793	0,817	0,797	0,923
Республика Ингушетия	0,716	0,639	0,596	0,812	0,630	0,668	0,680	0,704	0,710	0,779
Кабардино-Балкарская Республика	0,724	0,700	0,724	0,584	0,732	0,767	0,792	0,819	0,811	0,803
Карачаево-Черкесская Республика	0,693	0,765	0,601	0,828	0,672	0,739	0,735	0,764	0,732	0,741
Республика Северная Осетия-Алания	0,658	0,619	0,557	0,744	0,595	0,628	0,655	0,704	0,660	0,707
Краснодарский край	0,983	0,912	1,014	0,885	0,966	0,969	1,020	1,009	0,972	1,002
Ставропольский край	0,873	0,829	0,844	0,840	0,842	0,855	0,891	0,878	0,938	0,915
Ростовская область	0,935	0,909	0,907	1,017	0,902	0,916	0,950	0,921	0,895	0,948
Уральский район										
Республика Башкортостан	0,852	0,782	0,834	0,657	0,840	0,835	0,896	0,883	0,897	0,877
Удмуртская Республика	1,079	0,978	1,014	0,974	1,009	0,979	1,045	1,010	1,021	1,061
Курганская область	0,981	0,955	0,916	0,934	0,916	0,937	0,974	0,969	0,977	1,047
Оренбургская область	0,914	0,851	0,900	0,859	0,887	0,909	0,938	0,938	0,900	0,908
Пермский край	0,910	0,879	0,880	0,831	0,899	0,920	0,960	0,944	0,902	0,973
Свердловская область	1,017	0,904	1,002	1,013	0,971	0,954	1,025	0,998	0,954	1,015
Челябинская область	1,033	0,935	0,991	0,868	0,950	0,940	0,994	0,994	0,950	0,960
Западно-Сибирский район										
Республика Алтай	0,826	0,736	0,701	0,876	0,764	0,797	0,824	0,840	0,790	0,836
Алтайский край	0,875	0,828	0,766	0,850	0,823	0,836	0,875	0,875	0,838	0,892
Кемеровская область	0,991	0,984	1,004	0,884	0,991	1,012	1,058	1,039	1,082	1,039
Новосибирская область	0,914	0,869	0,900	0,831	0,893	0,915	0,960	0,972	0,940	0,930
Омская область	1,039	1,056	1,019	1,389	1,016	1,036	1,088	1,079	1,048	1,066
Томская область (южнее 60-параллели)	1,040	1,041	1,021	0,840	1,026	1,040	1,079	1,062	1,113	1,076
Тюменская область (южнее 60-параллели)	1,140	1,096	1,212	0,998	1,153	1,126	1,199	1,155	1,186	1,184
Тюменская область (севернее 60-парал.)*	1,356	1,303	1,440	1,187	1,371	1,339	1,426	1,374	1,411	1,408
Восточно-Сибирский район										
Республика Бурятия	1,133	1,063	1,063	1,031	1,051	1,083	1,117	1,089	1,094	1,114
Республика Тыва	0,930	0,875	0,874	0,892	0,904	0,928	0,968	0,952	0,980	0,975
Республика Хакасия	1,037	1,076	0,996	1,027	1,006	1,036	1,058	1,056	1,027	1,071
Красноярский край (южнее 60-параллели)	1,210	1,210	1,316	0,981	1,195	1,225	1,263	1,230	1,353	1,275
Красноярский край (севернее 60-парал.)*	1,357	1,358	1,476	1,100	1,341	1,374	1,417	1,380	1,518	1,431
Иркутская область (южнее 60-параллели)	1,013	1,022	1,002	0,942	1,017	1,034	1,089	1,056	1,072	1,048
Иркутская область (севернее 60-парал.)	1,106	1,116	1,094	1,029	1,111	1,129	1,190	1,153	1,170	1,145
Забайкальский край	1,248	1,120	1,158	1,015	1,147	1,139	1,188	1,138	1,197	1,235
Дальневосточный район										
Республика Саха (Якутия)*	2,272	1,951	2,340	1,479	2,008	1,985	2,034	1,901	2,038	2,192
Еврейская автономная область	1,087	1,098	1,134	0,928	1,133	1,153	1,190	1,146	1,164	1,165
Приморский край	1,145	1,005	1,115	0,971	1,067	1,081	1,115	1,096	1,088	1,159
Хабаровский край (южнее 55-параллели)	1,184	1,185	1,161	1,213	1,153	1,147	1,219	1,164	1,192	1,240
Хабаровский край (севернее 55-парал.)	1,229	1,230	1,205	1,260	1,197	1,191	1,265	1,208	1,238	1,287
Амурская область	1,218	1,177	1,256	0,944	1,212	1,231	1,269	1,237	1,260	1,269
Камчатский край (южнее 55-параллели)	1,822	1,603	1,910	1,364	1,673	1,640	1,710	1,649	1,698	1,809
Камчатский край (севернее 55-параллели)	1,942	1,709	2,036	1,454	1,783	1,749	1,822	1,758	1,810	1,929
Магаданская область (южнее Поляр. кр.)	2,091	1,834	2,202	1,580	1,988	1,987	2,000	1,897	2,041	2,080
Сахалинская область	1,793	1,652	1,971	1,378	1,759	1,716	1,820	1,751	1,720	1,712
Калининградская область	1,167	1,145	1,305	0,859	1,173	1,155	1,209	1,179	1,229	1,214
Республика Крым	1,079	0,973	1,005	1,072	0,946	0,935	0,956	0,959	1,030	1,016
г. Севастополь	1,126	0,993	1,035	1,077	0,971	0,949	0,972	0,976	1,052	1,040

СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ 2016

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2016

КОРНЕПЛОДОХРАНИЛИЩА														Высота, м: 5,85		КС-8																			
ОПИСАНИЕ: В графе «Инженерное оборудование — Прочее» учтена стоимость производственного оборудования — 9 %														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Кирпичный свод КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПОЛЫ — Грунтовые ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Вентиляция сельскохозяйственного типа ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Оборудование закромами																					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные / бутовые														Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ														ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ													
ruC3.08.000.0021														*1000				Эконом		руб. на 1 м³		2 559													
ruC3.08.000.0022														*2000				Эконом		руб. на 1 м³		2 436													
ruC3.08.000.0023														*3000				Эконом		руб. на 1 м³		2 225													
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ		КАРКАС		СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА		СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАБИНЫ		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ		КРОВЛЯ		ЛЕСТНИЦА, БАЛКОНА, ПОДЖИЛ		ПРОЕМА		ПОЛЫ		ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА		ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ		ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, РАБОТЫ		ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ		ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ		ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ		СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ		ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruC3.08.000.0021		408,96 15,98%		869,04 33,96%		538,26 21,03%		255,60 9,99%		102,23 3,99%		12,02 0,47%		12,02 0,47%		78,18 3,06%										51,11 2,00%		231,54 9,05%		2558,97 100,00%					
ruC3.08.000.0022		390,92 16,05%		826,96 33,95%		511,20 20,99%		243,56 10,00%		96,22 3,95%		12,02 0,49%		12,02 0,49%		75,17 3,09%										48,12 1,98%		219,51 9,01%		2435,71 100,00%					
ruC3.08.000.0023		354,83 15,95%		757,78 34,05%		466,09 20,95%		222,52 10,00%		90,20 4,05%		9,01 0,40%		9,01 0,40%		69,15 3,11%										45,10 2,03%		201,46 9,05%		2225,17 100,00%					
КУКУРУЗОХРАНИЛИЩА														Высота, м: 5,85														КС-1							
ОПИСАНИЕ: Здания кирпичные														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные совмещенные с крышей КРОВЛЯ — Асбестоцементные листы ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / деревянные ПРОЧЕЕ — Учтена грозозащита																					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные														Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ														ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ													
ruC3.08.000.0024														*3000				Эконом		руб. на 1 м³		2 056													
ruC3.08.000.0025														*4200				Эконом		руб. на 1 м³		1 983													
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ		КАРКАС		СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА		СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАБИНЫ		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ		КРОВЛЯ		ЛЕСТНИЦА, БАЛКОНА, ПОДЖИЛ		ПРОЕМА		ПОЛЫ		ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА		ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ		ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, РАБОТЫ		ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ		ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ		ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ		СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ		ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruC3.08.000.0024		431,98 21,01%		327,89 15,95%		83,26 4,05%		362,23 17,62%		90,55 4,40%		122,29 5,95%		411,15 20,00%		20,81 1,01%		41,64 2,03%						20,55 1,00%		20,55 1,00%		122,73 5,97%				2055,63 100,00%			
ruC3.08.000.0025		395,53 19,95%		257,61 12,99%		59,85 3,02%		364,30 18,37%		91,07 4,59%		119,69 6,04%		416,36 21,00%		20,81 1,05%		39,03 1,97%						39,65 2,00%		39,65 2,00%		139,19 7,02%				1982,74 100,00%			
ЛУКОХРАНИЛИЩА														Высота, м: 5,85														КС-1							
ОПИСАНИЕ: Здания без чердачного помещения (совмещенное)														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПОЛЫ — Цементные ПРОЧЕЕ — Учтены бункера и стеллажи																					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные														Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ														ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ													
ruC3.08.000.0026														900				Эконом		руб. на 1 м³		3 305													
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ		КАРКАС		СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА		СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАБИНЫ		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ		КРОВЛЯ		ЛЕСТНИЦА, БАЛКОНА, ПОДЖИЛ		ПРОЕМА		ПОЛЫ		ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА		ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ		ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, РАБОТЫ		ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ		ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ		ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ		СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ		ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruC3.08.000.0026		395,54 11,97%		595,92 18,03%		65,06 1,97%		686,99 20,79%		171,75 5,20%		265,42 8,03%		197,77 5,98%		33,83 1,02%		694,79 21,02%						33,04 1,00%		33,04 1,00%		131,53 3,98%				3304,70 100,00%			

Складские здания и сооружения

СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ 2016

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2016

3.19. Здания межотраслевого применения

МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ СКЛАДЫ НЕОТАПЛИВАЕМЫЕ														Высота, м: 4,4				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные				
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный														КРОВЛЯ — Два слоя рулонная				
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные														ПОЛЫ — Глинобитные				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruC3.19.000.0001 KC-1										400	90	Есолоп	руб. на 1 м³	3 903				
ruC3.19.000.0002 KC-2										400	90	Есолоп	руб. на 1 м³	4 432				
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДПОЛКИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПЛАТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.19.000.0001	546,45 14,00%		858,71 22,00%	351,28 9,00%	780,64 20,00%	546,45 14,00%		312,25 8,00%	117,09 3,00%	39,03 1,00%	195,17 5,00%				156,13 4,00%			3903,20 100,00%
ruC3.19.000.0002	709,99 16,02%		1196,73 27,00%	442,82 9,99%	354,99 8,01%	574,57 12,96%		442,82 9,99%	131,75 2,97%	87,82 1,98%	267,16 6,03%				223,23 5,04%			4431,89 100,00%
МАТЕРИАЛЬНЫЕ СКЛАДЫ БЕЗ РАМП														Этажность: 1 - Высота, м: 5,85		KC-1		
ОПИСАНИЕ:														КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Здание одноэтажное														ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный				
														СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные / кирпичные				
														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruC3.19.000.0003										*500		Есолоп	руб. на 1 м³	4 789				
ruC3.19.000.0004										*1000		Есолоп	руб. на 1 м³	4 046				
ruC3.19.000.0005										*2000		Есолоп	руб. на 1 м³	3 957				
ruC3.19.000.0006										*3000		Есолоп	руб. на 1 м³	3 192				
ruC3.19.000.0007										*5000		Есолоп	руб. на 1 м³	2 811				
ruC3.19.000.0008										*7000		Есолоп	руб. на 1 м³	2 473				
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДПОЛКИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПЛАТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.19.000.0003	718,36 15,00%	478,84 10,00%	1197,20 25,00%	143,60 3,00%	622,43 13,00%	287,37 6,00%		335,24 7,00%	383,09 8,00%	143,60 3,00%	383,09 8,00%			95,72 2,00%			4788,54 100,00%	
ruC3.19.000.0004	606,96 15,00%	404,64 10,00%	1011,60 25,00%	121,36 3,00%	526,00 13,00%	242,72 6,00%		283,28 7,00%	323,68 8,00%	121,36 3,00%	323,68 8,00%			80,96 2,00%			4046,25 100,00%	
ruC3.19.000.0005	514,43 13,00%	395,75 10,00%	870,50 22,00%	118,67 3,00%	593,44 15,00%	276,87 7,00%		316,56 8,00%	276,87 7,00%	158,18 4,00%	316,56 8,00%			118,67 3,00%			3956,51 100,00%	
ruC3.19.000.0006	319,22 10,00%	319,22 10,00%	670,32 21,00%	95,72 3,00%	510,69 16,00%	223,48 7,00%		255,34 8,00%	255,34 8,00%	127,76 4,00%	319,22 10,00%			95,72 3,00%			3192,02 100,00%	
ruC3.19.000.0007	224,91 8,00%	280,95 10,00%	505,90 18,00%	84,35 3,00%	477,78 17,00%	196,80 7,00%		224,91 8,00%	252,84 9,00%	112,46 4,00%	365,30 13,00%			84,35 3,00%			2810,55 100,00%	
ruC3.19.000.0008	197,86 8,00%	247,33 10,00%	445,03 18,00%	74,20 3,00%	420,30 17,00%	173,13 7,00%		197,86 8,00%	222,60 9,00%	98,57 3,99%	321,55 13,00%			74,20 3,00%			2472,61 100,00%	

Складские здания и сооружения

СКлады мытой шерсти

Высота, м: 5,85

КС-2

ОПИСАНИЕ:

В графе «Прочие» включена стоимость грозозащиты — 1 %

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / бутобетонный / бутовый

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ												ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruC3.19.000.0109														Econom	руб. на 1 м³	2 415		
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЕНТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.19.000.0109	435,50 18,03%		578,23 23,94%		362,30 15,00%	73,19 3,03%		168,34 6,97%	603,86 25,00%	25,61 1,06%	95,15 3,94%				73,19 3,03%			2415,38 100,00%

СКлады оборудования и инструментов

Высота, м: 5,85

КС-2

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный

СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ												ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruC3.19.000.0110												3300		Econom	руб. на 1 м³	2 639		
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЕНТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.19.000.0110	344,03 13,04%		344,03 13,04%	182,98 6,93%	263,50 9,99%	289,12 10,96%		212,26 8,04%	684,38 25,94%	80,52 3,05%	106,13 4,02%		26,38 1,00%	26,38 1,00%	78,89 2,99%			2638,60 100,00%

СКлады оборудования и инструментов

Высота, м: 5,85

КС-2

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный

СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ												ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruC3.19.000.0112												6100		Econom	руб. на 1 м³	1 830		
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЕНТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.19.000.0112	201,29 11,00%		219,58 12,00%	109,79 6,00%	146,39 8,00%	237,87 13,00%		146,39 8,00%	457,45 25,00%	36,60 2,00%	201,29 11,00%		18,29 1,00%	18,29 1,00%	36,60 2,00%			1829,82 100,00%

СКлады семян

Высота, м: 5,85

КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / железобетонный

СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ												ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruC3.19.000.0114														Econom	руб. на 1 м³	3 620		
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЕНТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.19.000.0114	614,11 16,97%		1483,22 40,98%	109,29 3,02%	471,00 13,01%	252,41 6,97%		145,72 4,03%	252,41 6,97%	72,85 2,01%	72,85 2,01%				145,72 4,03%			3619,56 100,00%

89 (шестьдесят девять) страниц

69 (шестьдесят девять) страниц

322

1. *Handwritten signature*

