



«Утверждаю»

Директор ООО «Декорум»

Коломенков В.Н.

ОТЧЕТ №320-11/19
об оценке рыночной стоимости
объектов электросетевого хозяйства
(Калининградская область, город Калининград)

Калининград
2019

В соответствии с договором на оказание услуг нами произведена оценка рыночной стоимости объектов электросетевого хозяйства, расположенных в городе Калининграде.

Предполагается, что результаты оценки будут использованы для целей совершения сделки купли - продажи.

Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки.

На основании информации, представленной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих ООО «Татэнерго» (ОГРН 1147746389340), на 01 ноября 2019 года составляет:

**199 484 310 (Сто девяносто девять миллионов
четыреста восемьдесят четыре тысячи триста десять) рублей**

Стоимость каждого объекта электросетевого хозяйства приведена в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.

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.

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах Отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

Директор ООО «Декорум»



Коломенков В.Н.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ.....	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	11
СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ.....	11
ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	13
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДАННЫХ.....	14
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	14
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	14
АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ.....	19
СТРОИТЕЛЬСТВО ЭЛЕКТРОСЕТЕВЫХ ОБЪЕКТОВ	25
ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	26
ПРИМЕНИМОСТЬ ТРАДИЦИОННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ	26
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	27
СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	32
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	34
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 (определение рыночной стоимости прав на земельный участок)	36
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 (определение рыночной стоимости объектов оценки)	50
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 (документы оценщика).....	63
ПРИЛОЖЕНИЕ №4 (материалы, использованные в отчете)	67

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Характеристики	Описание (значение)
Основание для проведения оценки	договор от 01 ноября 2019 года на оказание услуг по оценке имущества
Наименование объекта оценки	объекты электросетевого хозяйства
Состав объекта оценки	<p>1. Кабельная линия КЛ 10кВ ПС О-63 «Университетская» до ТП-1 10/кВ, местоположение: город Калининград (между Юбилейной, 3 и Куйбышева, 100) инвентарный номер 00-000023;</p> <p>2. Подстанция контейнерного типа 10/0,4 кВ mRw-b 10/2x1600 - 8 с двумя трансформаторами TNOSN-10/0.4 1600 кВа; местоположение: город Калининград, улица Куйбышева, 101, инвентарный номер 00-000024;</p> <p>3. Кабельная линия 10кВ от ТП-01 до ТП-02; местоположение: город Калининград (между улицей Куйбышева, 100 и улицей Куйбышева 101), инвентарный номер 00-000025;</p> <p>4. Трансформаторная подстанция ТП – 03 10/0,4 кВ, местоположение: город Калининград, улица Гагарина, около дома 55б, инвентарный номер 00-000026, состоящая из нижеследующего оборудования:</p> <p>а. распределительное устройство РУ 10 кВ «Rotoblok-SF» заводской номер 100/07</p> <p>б. распределительное устройство РУ 0,4 кВ Тип «RN-W» заводской номер 306/07</p> <p>в. корпус (модульно-бетонный) модуль №1 заводской номер 5130/07</p> <p>г. корпус (модульно-бетонный) модуль №2 заводской номер 5129/07</p> <p>5. Трансформаторная подстанция ТП-04 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 1,260 МВА, местоположение: город Калининград, улица Фортовая, около дома №7, инвентарный номер 00-000027, состоящая из нижеследующего оборудования:</p> <p>а. силовой трансформатор ТМГ 630кВА MR w-b 10/2x630-8 заводской номер T-1-1587011;</p> <p>б. силовой трансформатор ТМГ 630кВА MR w-b 10/2x630-8 заводской номер T-2-1587006;</p> <p>в. распределительное устройство РУ 10 кВ «Rotoblok-SF» заводской номер 065/07;</p> <p>г. распределительное устройство РУ 0,4 кВ Тип «RN-W» заводской номер 302/07;</p> <p>д. корпус (модульно-бетонный) модуль №1 заводской номер 5109/07;</p> <p>е. корпус (модульно-бетонный) модуль №2 заводской номер 5110/07.</p> <p>6. Трансформаторная подстанция ТП-11 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 2,0 МВА, местоположение: город Калининград, улица Гагарина, около дома 2 «А», инвентарный номер 00-000028, состоящая из нижеследующего оборудования:</p> <p>а. силовой трансформатор ТМГ 1000 кВА MR w-b 10/2x1000-10 заводской номер NT-1-1585353;</p> <p>б. силовой трансформатор ТМГ 1000 кВА MR w-b 10/2x1000-10 заводской номер NT-2-1585537;</p> <p>в. распределительное устройство РУ 10 кВ «Rotoblok-SF» заводской номер 5098/07;</p> <p>г. распределительное устройство РУ 0,4 кВ Тип «RN-W» заводской номер 294/07;</p> <p>д. корпус (модульно-бетонный) модуль №1 заводской номер 5093/07;</p> <p>е. корпус (модульно-бетонный) модуль №2 заводской номер 5098/07.</p>

	<p>7. Трансформаторная подстанция РТП-2Ч 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 3,2 МВА, местоположение: город Калининград, улица Окружная дорога, микрорайон Черемушки, инвентарный номер 00-000029.</p> <p>8. Кабельная линия КЛ-10 кВ АПвПУ2г 1*240/70 0-63-04/1 0-63-04/2, местоположение: город Калининград, улица Юбилейная, инвентарный номер 00-000030.</p> <p>9. Кабельная линия КЛ-10 кВ АПвПУ2г 1*240/70 04/1-11/1 04/2-11/2, местоположение: город Калининград, улица Гагарина инвентарный №00-000032.</p> <p>10. Распределительная подстанция двухъярусная РП - III, местоположение: город Калининград, Московский проспект, комплекс «Дом Советов», инвентарный номер 00-000032, состоящая из нижеследующего оборудования: <i>а. распределительное устройство РУ 10 кВ «Rotoblok-SF» 18 ячеек;</i> <i>б. корпус (модульно-бетонный) модуль № 1 заводской номер 5120/07;</i> <i>в. корпус (модульно-бетонный) модуль № 2 заводской номер 5121/07.</i></p> <p>11. Отпайка ВЛ 110кВ к ПС 110/10 кВ «Университетская», местоположение: город Калининград, улица Юбилейная, 3, инвентарный номер БП-000033.</p> <p>12. Трансформаторная подстанция открытого типа 110/10кВ ПС 063 «Университетская» с установленным оборудованием, мощностью трансформаторов 32,0 МВА, площадью 240,6м²; местоположение: город Калининград, улица Юбилейная, 3; кадастровый номер 39:15:132501:607, инвентарный номер 00-000021.</p> <p>13. Комплексная трансформаторная подстанция № 1 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 1,260 МВА с установленным оборудованием площадью 31,1м², местоположение: город Калининград, улица Куйбышева, 100; кадастровый номер 39:15:132605:305, инвентарный номер 00-000022.</p>
Целевое назначение имущества	обеспечение электроснабжения потребителей, подключенных в установленном законодательством порядке к данным электрическим сетям
Имущественные права на объекты оценки	объекты электросетевого хозяйства принадлежат ООО «Татэнерго» (ОГРН 1147746389340)
Права на объекты, учитываемые при определении стоимости	право собственности на объекты электросетевого хозяйства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов	оценка основана на документах, представленных заказчиком, которые считаются достоверными

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Результат, полученный при применении подхода			
Наименование объекта	затратный подход	сравнительный подход	доходный подход
1. Кабельная линия КЛ 10кВ ПС О-63 «Университетская» до ТП-1 10/кВ, местоположение: город Калининград (между Юбилейной, 3 и Куйбышева, 100) инвентарный номер 00-000023	11 976 359,91р.	не применялся	не применялся
2. Подстанция контейнерного типа 10/0,4 кВ mRw-b 10/2x1600 - 8 с двумя трансформаторами TNOSN-10/0.4 1600 кВа; местоположение: город Калининград, улица Куйбышева, 101, инвентарный номер 00-000024	6 376 024,81р.	не применялся	не применялся

Результат, полученный при применении подхода			
Наименование объекта	затратный подход	сравнительный подход	доходный подход
3. Кабельная линия 10кВ от ТП-01 до ТП-02; местоположение: город Калининград (между улицей Куйбышева, 100 и Куйбышева 101), инвентарный номер 00-000025	1 415 279,42р.	не применялся	не применялся
4. Трансформаторная подстанция ТП – 03 10/0,4 кВ, местоположение: город Калининград, улица Гагарина, около дома 556, инвентарный номер 00-000026	3 768 093,96р.	не применялся	не применялся
5. Трансформаторная подстанция ТП-04 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 1,260 МВА, местоположение: город Калининград, улица Фортская, около дома №7, инвентарный номер 00-000027	3 902 192,73р.	не применялся	не применялся
6. Трансформаторная подстанция ТП-11 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 2,0 МВА, местоположение: город Калининград, улица Гагарина, около дома 2 «А», инвентарный номер 00-000028	4 391 112,13р.	не применялся	не применялся
7. Трансформаторная подстанция РТП-2Ч 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 3,2 МВА, местоположение: город Калининград, улица Окружная дорога, микрорайон Черемушки, инвентарный номер 00-000029	5 049 945,50р.	не применялся	не применялся
8. Кабельная линия КЛ-10 кВ АПвПУ2г 1*240/70 0-63-04/1 0-63-04/2, местоположение: город Калининград, улица Юбилейная, инвентарный номер 00-000030	45 403 862,95р.	не применялся	не применялся
9. Кабельная линия КЛ-10 кВ АПвПУ2г 1*240/70 04/1-11/1 04/2-11/2, местоположение: город Калининград, улица Гагарина инвентарный №00-000032	74 820 859,58р.	не применялся	не применялся
10. Распределительная подстанция двухъярусная РП - III, местоположение: город Калининград, Московский проспект, комплекс «Дом Советов», инвентарный номер 00-000032	2 645 078,64р.	не применялся	не применялся
11. Отпайка ВЛ 110кВ к ПС 110/10 кВ «Университетская», местоположение: город Калининград, улица Юбилейная, 3, инвентарный номер БП-000033	10 893 714,46р.	не применялся	не применялся
12. Трансформаторная подстанция открытого типа 110/10кВ ПС 063 «Университетская» с установленным оборудованием, мощностью трансформаторов 32,0 МВА, площадью 240,6м²; местоположение: город Калининград, улица Юбилейная, 3; кадастровый номер 39:15:132501:607, инвентарный номер 00-000021	23 643 453,85р.	не применялся	не применялся
13. Комплексная трансформаторная подстанция № 1 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 1,260 МВА с установленным оборудованием площадью 31,1м², местоположение: город Калининград, улица Куйбышева, 100; кадастровый номер 39:15:132605:305, инвентарный номер 00-000022	5 198 332,06р.	не применялся	не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих ООО «Татэнерго» (ОГРН 1147746389340), на 01 ноября 2019 года составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость	в том числе НДС (20%)
1. Кабельная линия КЛ 10кВ ПС О-63 «Университетская» до ТП-1 10/кВ, местоположение: город Калининград (между Юбилейной, 3 и Куйбышева, 100) инвентарный номер 00-000023	11 976 359,91р.	1 996 059,99р.
2. Подстанция контейнерного типа 10/0,4 кВ mRw-b 10/2х1600 - 8 с двумя трансформаторами TNOSN-10/0.4 1600 кВА; местоположение: город Калининград, улица Куйбышева, 101, инвентарный номер 00-000024	6 376 024,81р.	1 062 670,80р.
3. Кабельная линия 10кВ от ТП-01 до ТП-02; местоположение: город Калининград (между Куйбышева, 100 и Куйбышева 101), инвентарный номер 00-000025	1 415 279,42р.	235 879,90р.
4. Трансформаторная подстанция ТП – 03 10/0,4 кВ, местоположение: город Калининград, улица Гагарина, около дома 55б, инвентарный номер 00-000026	3 768 093,96р.	628 015,66р.
5. Трансформаторная подстанция ТП-04 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 1,260 МВА, местоположение: город Калининград, улица Фуртовая, около дома №7, инвентарный номер 00-000027	3 902 192,73р.	650 365,46р.
6. Трансформаторная подстанция ТП-11 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 2,0 МВА, местоположение: город Калининград, улица Гагарина, около дома 2 «А», инвентарный номер 00-000028	4 391 112,13р.	731 852,02р.
7. Трансформаторная подстанция РТП-2Ч 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 3,2 МВА, местоположение: город Калининград, улица Окружная дорога, микрорайон Черемушки, инвентарный номер 00-000029	5 049 945,50р.	841 657,58р.
8. Кабельная линия КЛ-10 кВ АПвПУ2г 1*240/70 0-63-04/1 0-63-04/2, местоположение: город Калининград, улица Юбилейная, инвентарный номер 00-000030	45 403 862,95р.	7 567 310,49р.
9. Кабельная линия КЛ-10 кВ АПвПУ2г 1*240/70 04/1-11/1 04/2-11/2, местоположение: город Калининград, улица Гагарина инвентарный №00-000032	74 820 859,58р.	12 470 143,26р.
10. Распределительная подстанция двухъярусная РП - III, местоположение: город Калининград, Московский проспект, комплекс «Дом Советов», инвентарный номер 00-000032	2 645 078,64р.	440 846,44р.
11. Отпайка ВЛ 110кВ к ПС 110/10 кВ «Университетская», местоположение: город Калининград, улица Юбилейная, 3, инвентарный номер БП-000033	10 893 714,46р.	1 815 619,08р.
12. Трансформаторная подстанция открытого типа 110/10кВ ПС 063 «Университетская» с установленным оборудованием, мощностью трансформаторов 32,0 МВА, площадью 240,6м²; местоположение: город Калининград, улица Юбилейная, 3; кадастровый номер 39:15:132501:607, инвентарный номер 00-000021	23 643 453,85р.	3 940 575,64р.
13. Комплексная трансформаторная подстанция № 1 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 1,260 МВА с установленным оборудованием площадью 31,1м², местоположение: город Калининград, улица Куйбышева, 100; кадастровый номер 39:15:132605:305, инвентарный номер 00-000022	5 198 332,06р.	866 388,68р.

Директор ООО «Декорум»

_____/Коломенков В.Н./

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Наименование организации	Акционерное общество «Западная энергетическая компания»
Юридический адрес	236040, Россия, Калининградская область, город Калининград, поселок Прибрежный, улица Заводская, дом 11
Фактический адрес	236040, Россия, Калининградская область, город Калининград, поселок Прибрежный, улица Заводская, дом 11
ИНН	3906970638
ОГРН	1153926028850 (дата регистрации - 11 сентября 2015 года)
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Швецов Марк Анатольевич
Стаж работы	14 лет
Сведения об образовании	образование высшее техническое, профессиональная переподготовка по программе «Оценка предприятия (бизнеса)», диплом о профессиональной переподготовке ПП №586843 выдан Балтийский институт экономики и финансов 05 июля 2005 года
Номер в реестре СРО	001962
Дата включения в реестр СРО	18 декабря 2007 года
Свидетельство о членстве в СРО	0022542 от 02 декабря 2016 года
Сведения о страховании гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности	полис страхования №5091R/775/00014/18 ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок страхования со 02 ноября 2018 года по 01 ноября 2019 года полис страхования №5091R/776/00014/19 ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок страхования со 02 ноября 2019 года по 01 ноября 2020 года
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	+7(4012)933144 236023, город Калининград, улица Космонавта Леонова, дом №67 ocenka@dekorum39.ru
Квалификационный аттестат	№007028-1 от 26 марта 2018 года «Оценка недвижимости» №011318-2 от 24 апреля 2018 года «Оценка движимого имущества»
Данные о саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик	
Наименование организации	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (СРО РОО), зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков под №0003 от 09 июля 2007 года
Юридический адрес	105066, город Москва, 1-й Басманный переулок, дом №2А, офис 5
ИНН	7708022445
ОГРН	1027700149146 (дата регистрации 22 августа 2002 года)
Информация о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор	
Наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Декорум»
Юридический адрес	236023, город Калининград, улица Космонавта Леонова, дом №67
Фактический адрес	236023, город Калининград, улица Космонавта Леонова, дом №67
ИНН	3906029815
ОГРН	1023901011727 (дата регистрации 05 декабря 2002 года)
Сведения о страховании гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности	полис страхования №5091R/776/00002/19 ОАО «АльфаСтрахование» страховая сумма 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей срок страхования 09 февраля 2019 года по 08 февраля 2020 года
Оценщик и ООО «Декорум» соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ	
К проведению оценки и подготовке отчета об оценке другие организации и специалисты не привлекались	

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Характеристики	Описание (значение)
Наименование объекта оценки	объекты электросетевого хозяйства
Состав объекта оценки	<p>1. Кабельная линия КЛ 10кВ ПС О-63 «Университетская» до ТП-1 10/кВ, местоположение: город Калининград (между Юбилейной, 3 и Куйбышева, 100) инвентарный номер 00-000023;</p> <p>2. Подстанция контейнерного типа 10/0,4 кВ mRw-b 10/2х1600 - 8 с двумя трансформаторами TNOSN-10/0.4 1600 кВа; местоположение: город Калининград, улица Куйбышева, 101, инвентарный номер 00-000024;</p> <p>3. Кабельная линия 10кВ от ТП-01 до ТП-02; местоположение: город Калининград (между улицей Куйбышева, 100 и улицей Куйбышева 101), инвентарный номер 00-000025;</p> <p>4. Трансформаторная подстанция ТП – 03 10/0,4 кВ, местоположение: город Калининград, улица Гагарина, около дома 55б, инвентарный номер 00-000026, состоящая из нижеследующего оборудования:</p> <p>а. распределительное устройство РУ 10 кВ «Rotoblok-SF» заводской номер 100/07</p> <p>б. распределительное устройство РУ 0,4 кВ Тип «RN-W» заводской номер 306/07</p> <p>в. корпус (модульно-бетонный) модуль №1 заводской номер 5130/07</p> <p>г. корпус (модульно-бетонный) модуль №2 заводской номер 5129/07</p> <p>5. Трансформаторная подстанция ТП-04 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 1,260 МВА, местоположение: город Калининград, улица Фортвая, около дома №7, инвентарный номер 00-000027, состоящая из нижеследующего оборудования:</p> <p>а. силовой трансформатор ТМГ 630кВА MR w-b 10/2х630-8 заводской номер Т-1-1587011;</p> <p>б. силовой трансформатор ТМГ 630кВА MR w-b 10/2х630-8 заводской номер Т-2-1587006;</p> <p>в. распределительное устройство РУ 10 кВ «Rotoblok-SF» заводской номер 065/07;</p> <p>г. распределительное устройство РУ 0,4 кВ Тип «RN-W» заводской номер 302/07;</p> <p>д. корпус (модульно-бетонный) модуль №1 заводской номер 5109/07;</p> <p>е. корпус (модульно-бетонный) модуль №2 заводской номер 5110/07.</p> <p>6. Трансформаторная подстанция ТП-11 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 2,0 МВА, местоположение: город Калининград, улица Гагарина, около дома 2 «А», инвентарный номер 00-000028, состоящая из нижеследующего оборудования:</p> <p>а. силовой трансформатор ТМГ 1000 кВА MR w-b 10/2х1000-10 заводской номер NT-1-1585353;</p> <p>б. силовой трансформатор ТМГ 1000 кВА MR w-b 10/2х1000-10 заводской номер NT-2-1585537;</p> <p>в. распределительное устройство РУ 10 кВ «Rotoblok-SF» заводской номер 5098/07;</p> <p>г. распределительное устройство РУ 0,4 кВ Тип «RN-W» заводской номер 294/07;</p> <p>д. корпус (модульно-бетонный) модуль №1 заводской номер 5093/07;</p> <p>е. корпус (модульно-бетонный) модуль №2 заводской номер 5098/07.</p> <p>7. Трансформаторная подстанция РТП-2Ч 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 3,2 МВА, местоположение: город Калининград, улица Окружная дорога, микрорайон Черемушки, инвентарный номер 00-000029.</p>

	<p>8. Кабельная линия КЛ-10 кВ АПвПУ2г 1*240/70 0-63-04/1 0-63-04/2, местоположение: город Калининград, улица Юбилейная, инвентарный номер 00-000030.</p> <p>9. Кабельная линия КЛ-10 кВ АПвПУ2г 1*240/70 04/1-11/1 04/2-11/2, местоположение: город Калининград, улица Гагарина инвентарный №00-000032.</p> <p>10. Распределительная подстанция двухъярусная РП - III, местоположение: город Калининград, Московский проспект, комплекс «Дом Советов», инвентарный номер 00-000032, состоящая из нижеследующего оборудования:</p> <p>а. распределительное устройство РУ 10 кВ «Rotoblok-SF» 18 ячеек;</p> <p>б. корпус (модульно-бетонный) модуль № 1 заводской номер 5120/07;</p> <p>в. корпус (модульно-бетонный) модуль № 2 заводской номер 5121/07.</p> <p>11. Отпайка ВЛ 110кВ к ПС 110/10 кВ «Университетская», местоположение: город Калининград, улица Юбилейная, 3, инвентарный номер БП-000033.</p> <p>12. Трансформаторная подстанция открытого типа 110/10кВ ПС 063 «Университетская» с установленным оборудованием, мощностью трансформаторов 32,0 МВА, площадью 240,6м²; местоположение: город Калининград, улица Юбилейная, 3; кадастровый номер 39:15:132501:607, инвентарный номер 00-000021.</p> <p>13. Комплексная трансформаторная подстанция № 1 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 1,260 МВА с установленным оборудованием площадью 31,1м², местоположение: город Калининград, улица Куйбышева, 100; кадастровый номер 39:15:132605:305, инвентарный номер 00-000022.</p>
Целевое назначение имущества	обеспечение электроснабжения потребителей, подключенных в установленном законодательством порядке к данным электрическим сетям
Имущественные права на объекты оценки	объекты электросетевого хозяйства принадлежат ООО «Татэнерго» (ОГРН 1147746389340)
Балансовая стоимость	32 734 254,87р.
Права на объект, учитываемые при определении стоимости	право собственности на объекты электросетевого хозяйства
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов (задачи проведения оценки)	предполагается, что результаты оценки будут использованы для целей совершения сделки купли - продажи
Вид определяемой стоимости	Рыночная, в отчете об оценке должен быть указан итоговый результат стоимости недвижимого имущества. От оценщика не требуется указания возможных границ интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
Срок проведения оценки	01 - 05 ноября 2019 года
Дата осмотра	01 ноября 2019 года
Особенности проведения осмотра	без особенностей
Дата оценки	01 ноября 2019 года
Дата отчета	05 ноября 2019 года
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов	настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных выше целей и задач

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший настоящий отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- оценщик, подписавший данный отчет, не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.

СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №1), проведение оценки включает следующие этапы:

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

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

В соответствии с техническим заданием на оценку в настоящем отчете определению подлежит рыночная стоимость имущества.

Рыночная стоимость объекта оценки¹ - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете и действуют в своих интересах;

¹ Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ.

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Имущество – совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении какого-либо лица.

Объекты электросетевого хозяйства - линии электропередачи, трансформаторные и иные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудование.

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

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

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Цель оценки – установление вида стоимости и выражение мнения о величине стоимости объекта в соответствии с назначением оценки.

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

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

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

Подходы к оценке:

- 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.;
- сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;
- доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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.

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

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объектов оценки.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

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.

ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Настоящий Отчет может рассматриваться только как целое, использование отдельных его частей или выводов вне контекста в отрыве от целей оценки и предполагаемого использования ее результатов будет некорректным и может привести к нежелательным искажениям. Во избежание таких искажений любые ссылки третьих лиц на материалы отчета, цитирование и перевод текста Отчета на другие языки без предварительного письменного решения Оценщика не допускаются.

Отчет об оценке отражает профессиональное мнение Оценщика относительно той цены, по которой могла бы совершиться сделка, соответствующая целям оценки, а также принятым допущениям и ограничениям, но никакое мнение не может являться гарантией проведения реальной сделки именно по этой цене. Оценщик не может взять на себя ответственность за изменение рыночной ситуации, которое может произойти после даты оценки и повлиять на стоимость Объекта.

Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.

Результат оценки полностью зависит от точности исходной информации, а также принятых допущений и ограничений, вследствие чего полученная величина стоимости имеет вероятностный характер независимо от того, выражена она числом или диапазоном.

Оценщик не принимает на себя ответственность за наличие скрытых дефектов зданий, вредных веществ в почве, экологических проблем и за иные обстоятельства, которые не могли быть выявлены визуальным осмотром объекта и его окружения.

Оценщик не обязан проводить исследования или предпринимать действия по поиску каких-либо специальных данных, недоступных на открытом рынке, включая юридическую экспертизу прав на объект, техническую экспертизу объекта или иные специальные исследования, если иное прямо не оговорено в техническом задании на оценку.

Все расчеты, выполненные в отчете, произведены в программе Microsoft Office Excel. В расчетных таблицах приведены округленные значения показателей.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДАННЫХ

При проведении оценки использованы данные, опубликованные в открытых источниках периодической печати, сети ИНТЕРНЕТ, архива оценщика.

Ссылки на источники информации находятся в тексте настоящего отчета.

Выводы, изложенные в разделах настоящего отчета, основаны на специальных знаниях и опыте оценщика, подготовившего данный отчет.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



Для проведения оценки использовалось описание кабельных линий электроснабжения с указанием типа, протяженности, даты принятия в эксплуатацию, предоставленные заказчиком.



ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ФСО №1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297
ФСО №2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298
ФСО №3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299
ФСО №7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
ФСО №10	Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка машин и оборудования» утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №328
ССП РОО 2015	«Свод стандартов и правил РОО 2015» утвержден Советом РОО 07-Р от 23 декабря 2015 года
Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения оценщиком в рамках оценочной деятельности. Форма отчета соответствует требованиям Федерального Закона от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и ФСО №3.	

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Характеристики	Описание (значение)
Наименование объекта оценки	объекты электросетевого хозяйства (подробное описание объектов приведено ниже)
Целевое назначение имущества	обеспечение электроснабжения потребителей, подключенных в установленном законодательством порядке к данным электрическим сетям
Имущественные права на объекты оценки	объекты электросетевого хозяйства принадлежат ООО «Татэнерго» (ОГРН 1147746389340)
Объект оценки №1. Кабельная линия КЛ 10кВ ПС О-63 «Университетская» до ТП-1 10/кВ	
Характеристики	Описание (значение)
Тип кабеля	2 XRUHAKXS 3×150 – 770м 2 XRUHAKXS 3×240 – 182м
Местоположение	город Калининград, между Юбилейной, 3 и Куйбышева, 100
Инвентарный номер	00-000023
Дата ввода в эксплуатацию	2007
Техническое состояние	удовлетворительное
Фотографии объекта	осмотру не доступен


Объект оценки №2. Подстанция контейнерного типа 10/0,4 кВ mRw-b 10/2x1600 - 8	
Характеристики	Описание (значение)
Оборудование	два трансформатора TNOSN-10/0,4 1600 кВА в бетонном корпусе
Заводской номер	705/10
Местоположение	город Калининград, улица Куйбышева, 101
Инвентарный номер	00-000024
Дата ввода в эксплуатацию	нет сведений (ориентировочно – 2007)
Техническое состояние	удовлетворительное
Фотографии объекта	
Объект оценки №3. Кабельная линия 10кВ от ТП-01 до ТП-02	
Характеристики	Описание (значение)
Тип кабеля	XRUNAKXS 3x150 – 200м
Местоположение	город Калининград, между Куйбышева, 100 и Куйбышева 101
Инвентарный номер	00-000025
Дата ввода в эксплуатацию	нет сведений (ориентировочно – 2007)
Техническое состояние	удовлетворительное
Фотографии объекта	осмотру не доступен
Объект оценки №4. Трансформаторная подстанция ТП – 03 10/0,4 кВ (2 трансформатора по 400кВА)	
Характеристики	Описание (значение)
Оборудование	а. распределительное устройство РУ 10 кВ «Rotoblok-SF» заводской номер 100/07 б. распределительное устройство РУ 0,4 кВ Тип «RN-W» заводской номер 306/07 в. корпус (модульно-бетонный) модуль №1 заводской номер 5130/07 г. корпус (модульно-бетонный) модуль №2 заводской номер 5129/07
Местоположение	город Калининград, улица Гагарина, около дома 55б
Инвентарный номер	00-000026
Дата ввода в эксплуатацию	2007
Техническое состояние	удовлетворительное
Фотографии объекта	

Объект оценки №5. Трансформаторная подстанция ТП-04 10/0,4 кВ	
Характеристики	Описание (значение)
Оборудование	а. силовой трансформатор ТМГ 630кВА MR w-b 10/2х630-8 заводской номер Т-1-1587011; б. силовой трансформатор ТМГ 630кВА MR w-b 10/2х630-8 заводской номер Т-2-1587006; в. распределительное устройство РУ 10 кВ «Rotoblok-SF» заводской номер 065/07; г. распределительное устройство РУ 0,4 кВ Тип «RN-W» заводской номер 302/07; д. корпус (модульно-бетонный) модуль №1 заводской номер 5109/07; е. корпус (модульно-бетонный) модуль №2 заводской номер 5110/07
Местоположение	город Калининград, улица Фортовая, около дома №7
Инвентарный номер	00-000027
Дата ввода в эксплуатацию	2007
Техническое состояние	удовлетворительное
Фотографии объекта	
Объект оценки №6. Трансформаторная подстанция ТП-11 10/0,4 кВ	
Характеристики	Описание (значение)
Оборудование	а. силовой трансформатор ТМГ 1000кВА MR w-b 10/2х1000-10 заводской номер NT-1-1585353; б. силовой трансформатор ТМГ 1000кВА MR w-b 10/2х1000-10 заводской номер NT-2-1585337; в. распределительное устройство РУ 10 кВ «Rotoblok-SF» заводской номер 5098/07; г. распределительное устройство РУ 0,4 кВ Тип «RN-W» заводской номер 294/07; д. корпус (модульно-бетонный) модуль №1 заводской номер 5093/07; е. корпус (модульно-бетонный) модуль №2 заводской номер 5098/07
Местоположение	город Калининград, улица Гагарина, около дома 2а
Инвентарный номер	00-000028
Дата ввода в эксплуатацию	2007
Техническое состояние	удовлетворительное
Фотографии объекта	

Объект оценки №7. Трансформаторная подстанция РТП-2Ч 10/0,4 кВ мощностью трансформаторов 3,2 МВА	
Характеристики	Описание (значение)
Оборудование	а. силовой трансформатор ТР 2-1600 кВА тип ТМЗ 1000/04-У1 MRw-b 10/2х1000-10 заводской номер 274272; б. силовой трансформатор ТР 2-1600 кВА тип ТМЗ 1000/04-У1 MRw-b 10/2х1000-10 заводской номер 274271; в. распределительное устройство РУ 10 кВ «Rotoblok-SF»; г. распределительное устройство РУ 0,4 кВ Тип «RN-W»; д. корпус (модульно-бетонный) модуль №1 заводской номер 5128/07; е. корпус (модульно-бетонный) модуль №2 заводской номер 5127/07; ж. корпус (модульно-бетонный) модуль №3 заводской номер 5125/07; з. корпус (модульно-бетонный) модуль №3 заводской номер 5126/07;
Местоположение	город Калининград, улица Гагарина, около дома 2а
Инвентарный номер	00-000029
Дата ввода в эксплуатацию	2007
Техническое состояние	удовлетворительное
Объект оценки №8. Кабельная линия 10кВ	
Характеристики	Описание (значение)
Тип кабеля	2 кабеля АПвПУ2г 1х240/70 – 5020м
Местоположение	город Калининград, улица Юбилейная
Инвентарный номер	00-000030
Дата ввода в эксплуатацию	нет сведений (ориентировочно – 2007)
Техническое состояние	удовлетворительное
Фотографии объекта	осмотру не доступен
Объект оценки №9. Кабельная линия 10кВ	
Характеристики	Описание (значение)
Тип кабеля	2 кабеля АПвПУ2г 1х240/70 – 8560м
Местоположение	город Калининград, улица Гагарина
Инвентарный номер	00-000032
Дата ввода в эксплуатацию	нет сведений (ориентировочно – 2007)
Техническое состояние	удовлетворительное
Фотографии объекта	осмотру не доступен
Объект оценки №10. Распределительная подстанция двухъярусная РП - III	
Характеристики	Описание (значение)
Оборудование	а. распределительное устройство РУ 10 кВ «Rotoblok-SF» 18 ячеек; б. корпус (модульно-бетонный) модуль №1 заводской номер 5120/07; в. корпус (модульно-бетонный) модуль №2 заводской номер 5121/07.
Местоположение	город Калининград, улица Гагарина, около дома 2а
Инвентарный номер	00-000032
Дата ввода в эксплуатацию	2007
Техническое состояние	удовлетворительное
Фотографии объекта	объект находится на огороженной, охраняемой территории – визуальному осмотру не доступен

Объект оценки №11. Отпайка ВЛ 110кВ к ПС 110/10 кВ «Университетская»	
Характеристики	Описание (значение)
Кадастровый номер объекта	39:15:000000:7477
Протяженность объекта	1316м
Краткое описание объекта	двухцепная воздушная линия электропередач ВЛ 110кВ выполнена проводом АС 185/29 на унифицированных опорах (12 штук) из них: 9 анкерно-угловых металлических опор У110-2 (5 штук); У-1102+5 (2 штуки); У110-2+9 (1 штука); УС110-8 (1 штука) и 3 промежуточных железобетонных опоры ПБ 110-8
Инвентарный номер	БП-000033
Год ввода в эксплуатацию	2006
Местоположение	город Калининград, район улиц Юбилейная - Суздальская

Объект оценки №12. Трансформаторная подстанция открытого типа 110/10кВ ПС 063 «Университетская»	
Характеристики	Описание (значение)
Кадастровый номер объекта	39:15:132501:607
Оборудование	мощность трансформаторов 32,0 МВА
Площадь помещений	240,6м²
Местоположение	город Калининград, улица Юбилейная, 3 (расположена на земельном участке кадастровый номер 39:15:132501:155 площадью 4208м²)
Инвентарный номер	00-000021
Дата ввода в эксплуатацию	2007
Техническое состояние	удовлетворительное
Фотографии объекта	

Объект оценки №13. Комплексная трансформаторная подстанция № 1 10/0,4кВ	
Характеристики	Описание (значение)
Кадастровый номер объекта	39:15:132605:305
Оборудование	мощность трансформаторов 1,260 МВА
Площадь помещений	31,1м²
Местоположение	город Калининград, улица Куйбышева, 100
Инвентарный номер	00-000022
Дата ввода в эксплуатацию	2007
Техническое состояние	удовлетворительное
Фотографии объекта	

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ

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, Гурьевск, Светлый, районы: Гурьевский, Зеленоградский, Багратионовский, Балтийский, 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, Черняховский, Гусевский, 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 - легкая и пищевая промышленность.

Географическое положение области очень удобно для разнообразных международных контактов. Но ее территориальная изолированность и относительная удаленность от основной части страны вызывает сейчас определенные сложности в развитии народного хозяйства.

Калининградская область - одна из наиболее экономически развитых в России. Особенностями областной промышленности являются ее многоотраслевой характер.

Важной особенностью Калининградской области является то, что она - пограничный регион, имеющий выход к морю, действующие порты и бухты, пригодные для создания новых морских терминалов.

Экономика Калининградской области в силу её своеобразного географического положения относительно основного массива территории России всегда отличалась целым рядом своеобразных черт, среди которых можно назвать несколько периодов радикальной реструктуризации и экспортную ориентацию. Важнейшими отраслями экономики области являются промышленность, туризм и рекреационное хозяйство.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в декабре 2018 года по сравнению с соответствующим месяцем предыдущего года составил 101,8 %, в 2018 году по сравнению с 2017 годом – 103,1 %.

Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в декабре 2018 года по сравнению с соответствующим месяцем предыдущего года составил 86,1 %, в 2018 году по сравнению с 2017 годом – 92,1 %.

Обрабатывающие производства

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в декабре 2018 года по сравнению с соответствующим месяцем предыдущего года составил 101,6 %, в 2018 году по сравнению с 2017 годом – 103,6 %.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в декабре 2018 года по сравнению с соответствующим месяцем предыдущего года составил 115,3 %, в 2018 году по сравнению 2017 годом – 102,8 %.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в декабре 2018 года по сравнению с соответствующим месяцем предыдущего года составил 103,0 %, в 2018 году по сравнению с предыдущим годом – 101,0 %.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в 2018 году, по предварительной оценке, составил 36 718,0 млн рублей (в действующих ценах), индекс производства – 109,1 % к уровню прошлого года. В 2018 году в структуре сельскохозяйственного производства на долю сельскохозяйственных организаций приходилось 64,4 % (2017 год – 62,1 %).

Рыболовство и рыбоводство

Оборот организаций с основным видом деятельности «Рыболовство и рыбоводство» в 2018 году составил 15,3 млрд рублей, что в действующих ценах на 15,9 % больше, чем в 2017 году.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», в 2018 году составил, по оценке, 146,5 млрд рублей, или 143,2 % к уровню предыдущего года.

На конец 2018 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 6524,6 млн рублей. Обеспеченность строительных организаций договорами, заказами на данный период составляет 0,8 месяца.

Жилищное строительство

В 2018 году построено 1612 жилых домов, или 13 551 квартира, общей площадью 916,0 тыс. кв. метров, что на 1,5 % выше уровня 2017 года.

Индивидуальными застройщиками построен 1421 жилой дом общей площадью 259,9 тыс. кв. метров, или 28,4 % от общего объема жилья, введенного в 2018 году.

Средняя стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов (без построенных населением) в 2018 году составила 35 519 рублей, в 2017 году – 38 580 рублей.

Транспорт

Объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в 2018 году составил 1798,0 тыс. тонн и увеличился по сравнению с 2017 годом на 19,3 %, грузооборот – 1104,8 млн т-км и увеличился на 19,9 %.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в 2018 году составил, по оценке, 168,9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 105,0 % к 2017 году, в декабре 2018 года – 16,5 млрд рублей и по сравнению с декабрем 2017 года – 101,9 %, ноябрем 2018 года – 112,3 %. В 2018 году оборот розничной торговли на 97,7 % формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,3 % (в 2017 г. – соответственно 97,7 % и 2,3 %).

В 2018 году в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,4 %, непродовольственных товаров – 51,6 % (в 2017 г. – 49,7 % и 50,3 % соответственно).

Рестораны, кафе и бары

Оборот общественного питания в 2018 году составил, по оценке, 13,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 107,4 % к 2017 году, в декабре 2018 года – 1,1 млрд рублей и по сравнению с декабрем 2017 года – 110,2 %, ноябрем 2018 года – 106,2 %.

Рынок платных услуг населению

В 2018 году, по предварительным данным, населению было оказано платных услуг (с учетом оценки ненаблюдаемой деятельности) на 59,0 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составило 105,6 % к 2017 году.

В 2018 году в структуре объема платных услуг населению продолжали преобладать жилищно-коммунальные (28,8 %), транспортные услуги (19,0 %), услуги телекоммуникационные (15,2 %) и бытовые (10,8 %).

Их доля в целом составила 73,8 % от общего объема платных услуг.

В структуре объема бытовых услуг наибольший объем (70,9 %) приходился на четыре вида услуг: техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования (32,4 %); ремонт и строительство жилья и других построек (17,9 %); парикмахерские услуги (11,1 %); ремонт и техническое обслуживание бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов, ремонт и изготовление металлоизделий (9,5 %).

Оптовая торговля

Общий объем оборота оптовой торговли в 2018 году составил 361,3 млрд рублей, или 115,8 % по сравнению с уровнем 2017 года, в декабре 2018 года по сравнению с декабрем 2017 года – 115,1 %, ноябрем 2018 года – 118,1 %.

В 2018 году 82,7 % объема продаж на оптовом рынке приходилось на долю организаций оптовой торговли, оборот которых составил 298,9 млрд рублей, или 109,9 % (в сопоставимых ценах) к 2017 году.

Топливо-энергетические услуги

На 1 января 2019 года потребительские запасы топлива в организациях области (кроме микропредприятий) составили: угля – 21,1 тыс. тонн, топочного мазута – 12,9 тыс. тонн, что составляет 90,7 % и 83,0 % к уровню запасов на соответствующую дату 2018 года.

Хозяйствующие субъекты

На 1 января 2019 года число учтенных в территориальном разделе Статистического регистра (Статрегистра) хозяйствующих субъектов (организаций, их филиалов и других обособленных подразделений) по Калининградской области уменьшилось по сравнению с 1 января 2018 года на 5,0 тыс. единиц и составило 48,1 тыс. единиц.

За 2018 год в территориальном разделе Статрегистра по Калининградской области в связи с ликвидацией снято с учета 6,8 тыс. хозяйствующих субъектов (14,1 % от числа учтенных в Статрегистре), за IV квартал 2018 года – 1,7 тыс. субъектов.

На 1 января 2019 года из 48 050 предприятий и организаций и их обособленных подразделений, учтенных в территориальном разделе Статрегистра по Калининградской области, 47 416 являются юридическими лицами, 634 – филиалами, представительствами и другими организациями без прав юридического лица. По данным налоговых органов, осуществляющих процедуру государственной регистрации (перерегистрации), 47 332 хозяйствующих субъекта получили свидетельства на право осуществления деятельности на территории Калининградской области.

На основании сведений, поступающих из Управления Федеральной налоговой службы по Калининградской области, территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области проводится работа по ведению в Статрегистре базы данных «Индивидуальные предприниматели». По 31 938 индивидуальных предпринимателей, прошедших в налоговых органах регистрацию (перерегистрацию).

Наибольшее число организаций сосредоточено в торговле оптовой и розничной, ремонте автотранспортных средств и мотоциклов, строительстве, обрабатывающих производствах, транспортировке и хранении, деятельности по операциям с недвижимым имуществом.

За период с начала 2018 года зарегистрирована 1901 организация, количество официально ликвидированных организаций составило 6782 единицы.

Потребительские цены

В декабре 2018 года по отношению к предыдущему месяцу индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги составил 101,2 %, в том числе на продовольственные товары – 102,2 %, непродовольственные товары – 100,3 %, услуги – 100,9 %.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного, событийного или сезонного характера, в декабре 2018 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,5 %, с начала года – 104,4 % (в декабре 2017 г. – 99,8 %, с начала года – 102,2 %).

В декабре 2018 года цены на продовольственные товары по отношению к ноябрю 2018 года увеличились на 2,2 %, с начала года – на 5,3 % (в декабре 2017 г. увеличились на 0,6 %, с начала года – на 2,1 %).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2018 года к предыдущему месяцу увеличились на 0,3 %, с начала года – на 4,6 % (в декабре 2017 г. снизились на 0,03 %, с начала года увеличились на 1,5 %).

Цены и тарифы на услуги в декабре 2018 года по отношению к предыдущему месяцу увеличились на 0,9 %, с начала года – на 4,3 % (в декабре 2017 г. – на 0,2 %, с начала года – на 6,2 %).

Цены на рынке жилья

В IV квартале 2018 года средняя цена 1 м² общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 51 835 рублей, на вторичном – 50 960 рублей.

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров¹) в декабре 2018 года по отношению к предыдущему месяцу составил 97,0 %, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 100,7 %, обрабатывающих производств – 96,7 %, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 99,8 %, водоснабжение; водоотведение, организацию сбора и утилизацию отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0 %.

Индексы цен на продукцию инвестиционного назначения

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в декабре 2018 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 99,7 %, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 99,0 %, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 101,0 %, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 102,6 %.

Индекс цен приобретения основных видов материалов, деталей и конструкций строительными организациями в декабре 2018 года относительно предыдущего месяца составил 99,95 %, декабря 2017 года – 114,3 %.

Индексы тарифов на грузовые перевозки

Индекс тарифов на грузовые перевозки в декабре 2018 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,0 %.

Индексы тарифов на услуги связи для юридических лиц

Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц в IV квартале 2018 года по отношению к предыдущему кварталу составил 100,0 %.

Индексы цен производителей сельскохозяйственной продукции

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в декабре 2018 года по отношению к предыдущему месяцу составил 102,7 %, в том числе на культуры сельскохозяйственные, продукцию овощеводства и садоводства – 101,4 % и животные живые и продукты животного происхождения – 102,9 %.

Финансы

В январе – ноябре 2018 года доходная часть консолидированного бюджета, по данным Министерства финансов Калининградской области, составила 109,4 млрд рублей, расходная – 105,6 млрд рублей.

Профицит бюджета составил 3,8 млрд рублей.

По оперативным данным управления Федеральной налоговой службы России по Калининградской области, в январе – ноябре 2018 года в бюджетную систему поступило налогов, сборов и иных обязательных платежей на сумму 140,5 млрд рублей, что в номинальном выражении на 31,7 % больше, чем в соответствующем периоде прошлого года.

Финансы организаций

За январь – ноябрь 2018 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) составил 33,6 млрд рублей.

На 1 декабря 2018 года суммарная задолженность по обязательствам составила 445,6 млрд рублей, из нее просроченная – 10,3 млрд рублей, или 2,3 % от общей суммы задолженности (на 1 декабря 2017 года – 1,3 %).

Кредиторская задолженность на 1 декабря 2018 года составила 257,7 млрд рублей, из нее на просроченную приходилось 1,5 % (на 1 декабря 2017 года – 1,5 %).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам организаций на 1 декабря 2018 года составила 187,9 млрд рублей, в том числе просроченная задолженность – 6,5 млрд рублей, или 3,4 % от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на 1 декабря 2017 года – 1,0 %).

Дебиторская задолженность на 1 декабря 2018 года составила 205,9 млрд рублей, из нее просроченная – 3,9 млрд рублей, или 1,9 % от общего объема дебиторской задолженности (на 1 декабря 2017 года – 1,5 %).

Социальная сфера

В январе – ноябре 2018 года денежные доходы населения составили 281,7 млрд рублей и по сравнению с январем – ноябрем 2017 года увеличились на 2,1 % (с учетом ЕВ-2017 (единовременной денежной выплаты пенсионерам) увеличились на 1,6 %). Денежные расходы населения составили 281,1 млрд рублей (увеличение на 2,4 %). Превышение денежных доходов над расходами составило 0,6 млрд рублей.

Реальные денежные доходы (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) в январе – ноябре 2018 года к уровню января – ноября 2017 года составили 99,6 % (с учетом ЕВ-2017 – 99,1 %).

Номинальные среднедушевые денежные доходы в январе – ноябре 2018 года составили 25 748,8 рубля в среднем за месяц и по сравнению с январем – ноябрем 2017 года увеличились на 1,3 % (с учетом ЕВ-2017 – на 0,8 %). В реальном выражении среднедушевые денежные доходы уменьшились на 1,3 % (с учетом ЕВ-2017 – на 1,7 %).

Основную часть денежных доходов в январе – ноябре 2018 года население региона расходовало на покупку товаров и оплату услуг, доля этой статьи расходов увеличилась по сравнению с январем – ноябрем 2017 года на 3,5 процентных пункта и составила 81,6 %. Также увеличилась доля расходов на оплату обязательных платежей и взносов (на 3,2 процентных пункта). В то же время уменьшилась доля расходов на покупку валюты (на 0,3 процентных пункта) и на накопление сбережений (на 5,6 процентных пункта).

Заработная плата

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в крупных, средних и малых организациях в ноябре 2018 года составила 32 473,4 рубля, по сравнению с ноябрем 2017 года она увеличилась на 5,2 %, по сравнению с октябрём 2018 года – на 0,6 %. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2018 года составила 101,3 % к уровню ноября 2017 года и 100,1 % – к уровню октября 2018 года.

Занятость и безработица

По итогам обследования в 2018 году численность рабочей силы составила 526,1 тыс. человек, в их числе 501,3 тыс. человек, или 95,3 % рабочей силы, были заняты в экономике и 24,8 тыс. человек (4,7 %) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда они классифицируются как безработные).

На конец декабря 2018 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,7 % от рабочей силы (экономически активного населения).

Демография

По состоянию на 1 декабря 2018 года предварительная численность постоянного населения составила 1 001 765 человек и увеличилась с начала года на 7166 человек.

Источник информации - Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области

Выводы по анализу влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки: влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, можно характеризовать как умеренное. Основной характеристикой отражающей влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта является стагнация цен на различные коммерческие объекты в течение года.

СТРОИТЕЛЬСТВО ЭЛЕКТРОСЕТЕВЫХ ОБЪЕКТОВ

Выбор типа трансформаторной подстанции осуществляется, в зависимости от особенностей объекта, финансовых возможностей клиента и требований сетевой организации которая зачастую определяет как будет происходить в том или ином случае, технологическое подключение к электрическим сетям. В зависимости от указанных требований, сооружаются либо блочные комплектные трансформаторные подстанции, выполненные из монолитного железобетона, либо трансформаторные подстанции, представляющие собой кирпичные строения по индивидуальному, либо типовому проекту, а также различные типы комплектных трансформаторных подстанций в металлических корпусах. Поиск источников электроснабжения и выбор наиболее подходящего по условиям подключения оптимизирует предстоящую задачу. Широкий ассортимент применяемого оборудования, через которое происходит передача и распределение электроэнергии, - от простейших выключателей нагрузки и разъединителей до электрогазовых выключателей ведущих зарубежных производителей. Возможно оснащение трансформаторных подстанций системами телеуправления и телесигнализации.

Помимо строительства кабельных линий и трансформаторных подстанций для проведения электроэнергии на объект необходимо произвести технологическое присоединение.

В условиях современного города, когда прокладка электрических сетей создает вокруг себя значительные зоны отчуждения (охранные зоны), невозможно проводить работы из-за наличия плотной застройки территории, здесь на помощь приходят технологии подземных кабельных линий.

Кабельные линии не нарушают эстетики объекта, не приводят к значительным ограничениям на использование земельных участков. Кабельные линии, выполненные с использованием современных технологий, имеют большую пропускную способность, чем воздушные линии, хотя и несколько дороже последних, но цена окупается более высокой надежностью, ведь кабельные линии не подвержены атмосферным воздействиям в виде ветра, грозы, обледенения, что показало их преимущество во время ледяного дождя.

Строительство новых и повышение мощности действующих подстанций - обычные проекты для электроэнергетических компаний. Однако из-за их сложности, очень немногие работники коммунальных электрослужб, знакомы с процессами, позволяющими успешно завершить эти проекты.

В этой главе будет выделено и рассмотрено основные вопросы, связанные с трудоемким процессом строительства подстанций, и дано общее представление о тех проблемах, которые необходимо будет решить в процессе строительства.

Существуют четыре основных типа электрических подстанций.

Первый тип – распределительное устройство на генерирующей электростанции.

Эти электроустановки обеспечивают передачу электроэнергии от генератора в коммунальную электросеть и на предприятия. Подстанции на электростанциях - большие сооружения, которые, как правило, проектируются и строятся персоналом электроэнергетических компаний, а стандарты планирования, финансирования, строительства и эксплуатации отличаются от проектирования обычных подстанций. Из-за их специфичности, вопросы построения этих распределительных устройств в этой работе обсуждаться не будут, так как для их расширения и модификации этих электроустановок, как правило, разработаны стандартные процедуры.

Второй тип подстанций известны как потребительские подстанции (клиентская - подстанция).

Этот вид подстанции применяется в качестве основного источника электроснабжения для одного конкретного промышленного потребителя. Технические требования и экономическое обоснование для этого типа установок в значительной степени зависят от требований заказчика, и значительно шире, чем для коммунальных подстанций, так что этот тип подстанций также не будет рассматриваться в этой работе.

Третий тип подстанций входит в магистральную систему электроснабжения и называется узловыми подстанциями.

Эти крупные электроустановки, как правило, служат конечными пунктами для линий электропередачи от ОРУ, и обеспечивают передачу электроэнергии в распределительную электросеть, к узлам нагрузки. Они являются неотъемлемой составляющей надежности, целостности и продолжительности эксплуатации энергосистемы.

Так как узловые подстанции имеют стратегическое значение в энергосистеме, как правило, дорогостоящие при строительстве и эксплуатации. Поэтому, основное внимание в этой главе будет уделяться именно этим подстанциям.

Четвертый тип подстанций – распределительные подстанции.

Городские распределительные подстанции (ГРП) наиболее распространенные объекты в электроэнергетических системах и обеспечивают распределение электроэнергии, напрямую к большинству потребителей. Как правило, они расположены вблизи от потребителей, а это означает, что они обычно находятся в пределах или вблизи районов, в которые они поставляют электроэнергию, и с этими подстанциями, преимущественно, сталкиваются потребители.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Оцениваемое имущество имеет конкретное функциональное назначение, и физически изменить область его применения не представляется возможным. Таким образом, наиболее эффективное использование объекта оценки совпадает с его текущим использованием, и соответственно совпадает с его наиболее эффективным использованием.

ПРИМЕНИМОСТЬ ТРАДИЦИОННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ

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.

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с пунктом 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать 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).

Учитывая характеристики объекта, его стоимость была определена только с применением методик затратного подхода. По тем же причинам оценщиком было принято решение отказаться от применения сравнительного и доходного подходов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта определена с применением затратного подхода к оценке. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

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.

Определение стоимости прав на земельный участок

Большая часть объектов (за исключением ПС 063 «Университетская») расположены на земельных участках, используемых на правах общей долевой собственности (придомовые территории). Поскольку оцениваемые объекты фактически являются частью инфраструктуры, необходимой для эксплуатации многоквартирных жилых домов, они не отделяемы от этих участков. Выделить стоимость прав собственника объектов электросетевого хозяйства на такие участки не представляется возможным, поэтому стоимость прав на участки под объектами электросетевого хозяйства (за исключением участка под ПС 063 «Университетская») не определялась. Рыночная стоимость прав на земельный участок кадастровый номер 39:15:132501:155 площадью 4208м² определена в приложении №1 к настоящему отчету.

Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.

Затраты на строительство электросетевого объекта могут быть определены как стоимость воспроизводства (замещения).

Под стоимостью воспроизводства 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, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

В настоящем отчете 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 классификация²:

- 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.

В настоящем заключении для определения стоимости замещения объекта оценки применялся метод сравнительной единицы.

Основная формула расчета имеет следующий вид:

$$C_{З0} = O \times UC \times K_{корр} \times K_{дата} \times K_{терр} + НДС,$$

где $C_{З0}$ – стоимость замещения объекта, с износом равным 0.

O - строительный объем в куб. м или общая площадь, погонные метры и т.д.;

UC - стоимость строительства на единицу измерения;

$K_{корр}$ – коэффициент, учитывающий конструктивные особенности объекта;

$K_{дата}$ - коэффициент перехода от цен даты выхода сборника к дате оценки.

$K_{терр}$ – территориальный коэффициент.

НДС – налог на добавленную стоимость.

² Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. МДС 81-1.99. (Постановление Госстроя России от 26.04.99, №31).

Стоимость замещения объектов оценки – без учета износа в настоящем отчете была определена по справочникам оценщика «Сооружения городской инфраструктуры. 2016», «Магистральные сети и транспорт. 2017» и информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве», изданных компанией «КО-ИНВЕСТ».

Стоимостные показатели для определения стоимости воспроизводства (замещения) сооружений и зданий городской инфраструктуры основываются на проектно-сметной документации, собранной специалистами компании КО-ИНВЕСТ во всех регионах Российской Федерации и укрупненных показателях стоимости строительства.

Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000г. Пересчет в текущие цены на 01.01.2010 г. производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) средняя величина затрат для условий точечной застройки объектов.
- д) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере для зданий - 20%, для сооружений - 15% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

При определении региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

- а) стоимость материалов в конкретных регионах Российской Федерации определена на основании обобщенных данных о стоимости материалов-представителей, представленных в государственной статистической отчетности по форме 9-КС;
- б) оплата труда в строительстве в различных регионах Российской Федерации учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Расчет стоимости замещения объектов электросетевого хозяйства без учета износа приведен в приложении №2 к настоящему отчету.

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя — разность между ценой продажи актива и затратами на его создание либо приобретение и модернизацию. Отражает рыночно обоснованную премию за организацию и реализацию доходного проекта. Размер прибыли предпринимателя зависит от объемов и сроков строительства.

Величина прибыли определяется по формуле:

$$P_{np} = n * \frac{ya}{2} \left[1 + n * \frac{ya}{3} + C_o \left(1 + \frac{2}{3} * n^2 * ya^2 \right) \right],$$

Доля авансового платежа (C_o) – включает первоначальные затраты на строительство, такие как приобретение земельного участка или права его аренды, оплата проекта и согласований, авансовые платежи подрядчикам и т.д.

Срок строительства (n) - определяется по типичным срокам строительства для данного типа объекта, по фактическому известному сроку строительства или по нормативным документам - СНиП 1.04.03-85.

Годовая норма отдачи на вложенный капитал (YA) – в качестве нормы отдачи на капитал принимаются значения безрисковой ставки с учетом рисков.

В качестве безрисковой ставки принимается значение средневзвешенной ставки рынка ГКО-ОФЗ по состоянию на дату оценки и сопоставимую со сроком строительства конкретного объекта. Источник информации - https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.11.2019&UniDbQuery.To=01.11.2019.

Компенсация за риск вложения в строительство учитывает возможность случайной потери потребительской стоимости объекта. Учитывая характер оцениваемого объекта недвижимости, компенсация за риск определена на уровне величины обратной нормативному значению срока окупаемости электросетевых объектов.

Определение прибыли предпринимателя приведено в таблице ниже.

Прибыль предпринимателя (объекты оценки №1 - 10, 13)	
Показатель	Значения показателя
Доля авансового платежа (C_o)	20%
Срок строительства (n), лет	1,0
Безрисковая ставка	5,91%
Компенсация за риск вложений в строительство	2,86%
Годовая норма отдачи на вложенный капитал (YA)	8,77%
Прибыль предпринимателя	5,39%
Прибыль предпринимателя (объекты оценки №11, 12)	
Показатель	Значения показателя
Доля авансового платежа (C_o)	20%
Срок строительства (n), лет	2,0
Безрисковая ставка	5,95%
Компенсация за риск вложений в строительство	2,86%
Годовая норма отдачи на вложенный капитал (YA)	8,81%
Прибыль предпринимателя	11,12%

Определение величины износа и устареваний

При определении стоимости замещения учитывается величина накопленного износа улучшений. Накопленный износ включает, как отмечалось ранее, величину физического, функционального и экономического (внешнего) износов различных видов активов.

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 (или функциональное устаревание) – это потеря стоимости актива, вызванная факторами, присущими самой собственности, изменениями в дизайне, материалах, технологиях изготовления, недостатками функциональной полезности, повышенными эксплуатационными расходами и т.д. Существует два типа устаревания техники – технологическое и функциональное.

Технологическое устаревание связано с научно-техническим прогрессом в сфере технологии, дизайна и конструкционных материалов, используемых для производства техники. Технологическое устаревание проявляется в первую очередь в дизайне, размерах и весе техники.

Функциональное устаревание определяется различиями в производительности, мощности и других характеристиках между современными и оцениваемыми машинами и оборудованием. Иногда функциональное устаревание связано с использованием машин и оборудования не по прямому назначению, т.е. нарушается принцип наилучшего и наиболее эффективного их использования.

Внешний (экономический) износ есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Эти виды износа образуют накопленный износ:

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.

В данном отчете физический износ определялся методом срока службы. При применении метода срока службы величина физического износа рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{физ.}} = \frac{B_v}{B_{\text{н}}}, \text{ где:}$$

B_v – эффективный возраст;

$B_{\text{н}}$ – нормативный срок службы.

Эффективный возраст – разница между нормативным сроком службы и оставшимся сроком службы. Для оцениваемых объектов эффективный возраст фактически равен сроку эксплуатации.

Нормативный возраст объектов оценки был определен в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 года №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» - X группа видов, срок эксплуатации 30 лет и более.

Функциональное устаревание может оказывать влияние на потерю стоимости при необходимости учета в оцениваемом объекте различных дополнений, замен и модернизаций. Величина функционального износа объектов оценки принята равной нулю, так как дополнений, замен и модернизаций не требуется.

Внешнее устаревание может быть определено как снижение стоимости объекта вследствие влияния неблагоприятных внешних факторов. Для каждого объекта недвижимости имеется свой набор факторов снижения рыночной стоимости по причине изменения внешних условий, которое может трактоваться, как внешнее (экономическое) устаревание. Учитывая сложность и неоднозначность расчетов внешнего устаревания, оценщиком в данном случае принято решение величину внешнего устаревания принять равной нулю.

Расчет накопленного износа приведен в приложении №2 к настоящему отчету.

Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Стоимость замещения с учетом накопленного износа определена по формуле:

$$CЗ = CЗ_0 \times (1 - НИ), \text{ где}$$

CЗ – стоимость замещения с учетом накопленного износа;

CЗ₀ – стоимость замещения без учета накопленного износа;

НИ – величина накопленного износа, %.

Определение стоимости замещения объектов оценки с учетом величины накопленного износа приведено в приложении №2 к настоящему отчету.

Определение рыночной стоимости объектов оценки

Определение стоимости объектов оценки приведено в приложении №2 к настоящему отчету.

СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Завершающим шагом в процессе оценки является согласование стоимостных показателей, полученных с помощью каждого из подходов. Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$C = k_{зп} \times C_{зп} + k_{сп} \times C_{сп} + k_{дп} \times C_{дп}, \text{ где:}$$

▪ $k_{зп}$, $k_{сп}$, $k_{дп}$ – весовые коэффициенты затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно;

▪ $C_{зп}$, $C_{сп}$, $C_{дп}$ – стоимости объекта оценки, полученные затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно;

▪ $k_{зп} + k_{сп} + k_{дп} = 100\%$

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Результат, полученный при применении подхода			
Наименование объекта	затратный подход	сравнительный подход	доходный подход
1. Кабельная линия КЛ 10кВ ПС О-63 «Университетская» до ТП-1 10/кВ, местоположение: город Калининград (между Юбилейной, 3 и Куйбышева, 100) инвентарный номер 00-000023	11 976 359,91р.	не применялся	не применялся

Результат, полученный при применении подхода			
Наименование объекта	затратный подход	сравнительный подход	доходный подход
2. Подстанция контейнерного типа 10/0,4 кВ mRw-b 10/2х1600 - 8 с двумя трансформаторами TNOSN-10/0.4 1600 кВа; местоположение: город Калининград, улица Куйбышева, 101, инвентарный номер 00-000024	6 376 024,81р.	не применялся	не применялся
3. Кабельная линия 10кВ от ТП-01 до ТП-02; местоположение: город Калининград (между улицей Куйбышева, 100 и Куйбышева 101), инвентарный номер 00-000025	1 415 279,42р.	не применялся	не применялся
4. Трансформаторная подстанция ТП – 03 10/0,4 кВ, местоположение: город Калининград, улица Гагарина, около дома 55б, инвентарный номер 00-000026	3 768 093,96р.	не применялся	не применялся
5. Трансформаторная подстанция ТП-04 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 1,260 МВА, местоположение: город Калининград, улица Фуртовая, около дома №7, инвентарный номер 00-000027	3 902 192,73р.	не применялся	не применялся
6. Трансформаторная подстанция ТП-11 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 2,0 МВА, местоположение: город Калининград, улица Гагарина, около дома 2 «А», инвентарный номер 00-000028	4 391 112,13р.	не применялся	не применялся
7. Трансформаторная подстанция РТП-2Ч 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 3,2 МВА, местоположение: город Калининград, улица Окружная дорога, микрорайон Черемушки, инвентарный номер 00-000029	5 049 945,50р.	не применялся	не применялся
8. Кабельная линия КЛ-10 кВ АПвПУ2г 1*240/70 0-63-04/1 0-63-04/2, местоположение: город Калининград, улица Юбилейная, инвентарный номер 00-000030	45 403 862,95р.	не применялся	не применялся
9. Кабельная линия КЛ-10 кВ АПвПУ2г 1*240/70 04/1-11/1 04/2-11/2, местоположение: город Калининград, улица Гагарина инвентарный №00-000032	74 820 859,58р.	не применялся	не применялся
10. Распределительная подстанция двухъярусная РП - III, местоположение: город Калининград, Московский проспект, комплекс «Дом Советов», инвентарный номер 00-000032	2 645 078,64р.	не применялся	не применялся
11. Отпайка ВЛ 110кВ к ПС 110/10 кВ «Университетская», местоположение: город Калининград, улица Юбилейная, 3, инвентарный номер БП-000033	10 893 714,46р.	не применялся	не применялся
12. Трансформаторная подстанция открытого типа 110/10кВ ПС 063 «Университетская» с установленным оборудованием, мощностью трансформаторов 32,0 МВА, площадью 240,6м²; местоположение: город Калининград, улица Юбилейная, 3; кадастровый номер 39:15:132501:607, инвентарный номер 00-000021	23 643 453,85р.	не применялся	не применялся

Результат, полученный при применении подхода			
Наименование объекта	затратный подход	сравнительный подход	доходный подход
13. Комплексная трансформаторная подстанция № 1 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 1,260 МВА с установленным оборудованием площадью 31,1м², местоположение: город Калининград, улица Куйбышева, 100; кадастровый номер 39:15:132605:305, инвентарный номер 00-000022	5 198 332,06р.	не применялся	не применялся

Итоговое значение стоимости объекта оценки определено как результат, полученный затратным подходом ($k_{зп} = 100\%$).

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих ООО «Татэнерго» (ОГРН 1147746389340), на 01 ноября 2019 года составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость	в том числе НДС (20%)
1. Кабельная линия КЛ 10кВ ПС О-63 «Университетская» до ТП-1 10/кВ, местоположение: город Калининград (между Юбилейной, 3 и Куйбышева, 100) инвентарный номер 00-000023	11 976 359,91р.	1 996 059,99р.
2. Подстанция контейнерного типа 10/0,4 кВ mRw-b 10/2x1600 - 8 с двумя трансформаторами TNOSN-10/0.4 1600 кВа; местоположение: город Калининград, улица Куйбышева, 101, инвентарный номер 00-000024	6 376 024,81р.	1 062 670,80р.
3. Кабельная линия 10кВ от ТП-01 до ТП-02; местоположение: город Калининград (между Куйбышева, 100 и Куйбышева 101), инвентарный номер 00-000025	1 415 279,42р.	235 879,90р.
4. Трансформаторная подстанция ТП – 03 10/0,4 кВ, местоположение: город Калининград, улица Гагарина, около дома 556, инвентарный номер 00-000026	3 768 093,96р.	628 015,66р.
5. Трансформаторная подстанция ТП-04 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 1,260 МВА, местоположение: город Калининград, улица Фортская, около дома №7, инвентарный номер 00-000027	3 902 192,73р.	650 365,46р.
6. Трансформаторная подстанция ТП-11 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 2,0 МВА, местоположение: город Калининград, улица Гагарина, около дома 2 «А», инвентарный номер 00-000028	4 391 112,13р.	731 852,02р.
7. Трансформаторная подстанция РТП-2Ч 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 3,2 МВА, местоположение: город Калининград, улица Окружная дорога, микрорайон Черемушки, инвентарный номер 00-000029	5 049 945,50р.	841 657,58р.
8. Кабельная линия КЛ-10 кВ АПвПУ2г 1*240/70 0-63-04/1 0-63-04/2, местоположение: город Калининград, улица Юбилейная, инвентарный номер 00-000030	45 403 862,95р.	7 567 310,49р.
9. Кабельная линия КЛ-10 кВ АПвПУ2г 1*240/70 04/1-11/1 04/2-11/2, местоположение: город Калининград, улица Гагарина инвентарный №00-000032	74 820 859,58р.	12 470 143,26р.
10. Распределительная подстанция двухъярусная РП - III, местоположение: город Калининград, Московский проспект, комплекс «Дом Советов», инвентарный номер 00-000032	2 645 078,64р.	440 846,44р.

Наименование объекта	Рыночная стоимость	в том числе НДС (20%)
11. Отпайка ВЛ 110кВ к ПС 110/10 кВ «Университетская», местоположение: город Калининград, улица Юбилейная, 3, инвентарный номер БП-000033	10 893 714,46р.	1 815 619,08р.
12. Трансформаторная подстанция открытого типа 110/10кВ ПС 063 «Университетская» с установленным оборудованием, мощностью трансформаторов 32,0 МВА, площадью 240,6м²; местоположение: город Калининград, улица Юбилейная, 3; кадастровый номер 39:15:132501:607, инвентарный номер 00-000021	23 643 453,85р.	3 940 575,64р.
13. Комплексная трансформаторная подстанция № 1 10/0,4 кВ, мощностью трансформаторов 1,260 МВА с установленным оборудованием площадью 31,1м², местоположение: город Калининград, улица Куйбышева, 100; кадастровый номер 39:15:132605:305, инвентарный номер 00-000022	5 198 332,06р.	866 388,68р.

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

Оценщик

Директор ООО «Декорум»

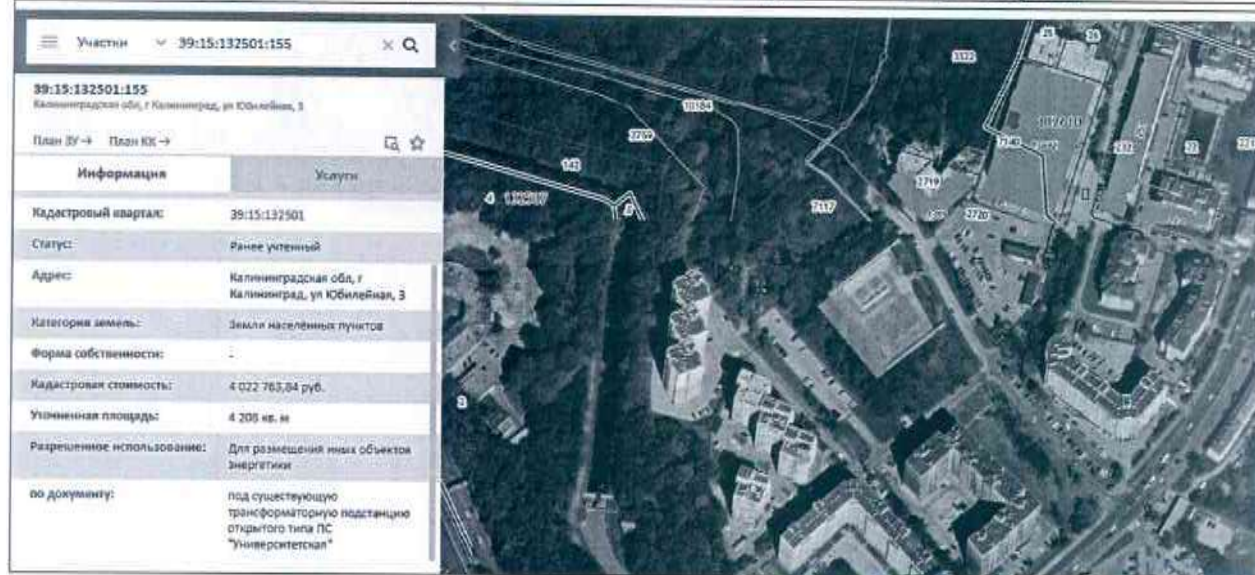


/Швецов М.А./

/Коломенков В.Н./

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 (определение рыночной стоимости прав на земельный участок)

Характеристики	Описание (значение)
Наименование объекта	земельный участок
Кадастровый номер участка	39:15:132501:155
Местоположение	город Калининград, Ленинградский район, улица Юбилейная, 3
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под существующую трансформаторную подстанцию открытого типа ПС "Университетская"
Площадь	4 208м ²
Кадастровая стоимость	4 022 763,86р.
Форма, рельеф участка	неправильная, преимущественно ровный
Имущественные права на объект оценки	муниципальная собственность – МО Городской округ «Город Калининград» (ОГРН 1023900592759) юридический адрес: город Калининград, площадь Победы, 1 передан в аренду собственнику ПС «Университетская»
Существующие ограничения (обременения) права	охранная зона объектов электросетевого хозяйства
Фактическое использование	по назначению
Краткая характеристика местоположения	рядом с одной из радиальных улиц города, ближайшее окружение – жилая застройка

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Земельные участки под коммерческую застройку, выставленные на открытый рынок недвижимости Калининградской области, в основном, расположены в городах или в ближайших пригородах.





Из-за высокой кадастровой стоимости земельных участков коммерческого назначения (значительная арендная плата или налоговая нагрузка) приобретение земельных участков площади больше необходимой для строительства коммерческого объекта нецелесообразно.

Существенный разброс удельной стоимости земельных участков находится за границами статистической ошибки, и связано такое отклонение с различием в местоположении, наличием у дорогих участков проектной документации, разрешений на строительство, подключение к сетям общего пользования, теплоснабжения, водоснабжения и электроснабжения.

Фактор «площадь земельного участка» в данном случае четко выражен, но не является основополагающим. Продавцы в отсутствие широкого спектра предложений выставляют цены исходя из собственных соображений и пожеланий. На первое место встает фактор местоположения и коммерческая привлекательность каждого объекта индивидуально.

Под коммерческой привлекательностью понимается, прежде всего, возможность получения разрешений на строительства, разрешений на подключение к сетям общего пользования, теплоснабжения, водоснабжения и электроснабжения.

Также на стоимость земельного участка влияет доступность коммуникаций, развитость инфраструктуры и наличие хорошей подъездной автодороги.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующие факторы (земельные участки под индустриальную застройку)	Значимость фактора
Местоположение	20%
Передаваемые имущественные права	10%
Наличие подъездных путей, близость к транспортным коридорам	20%
Физические характеристики участка (форма, рельеф, площадь)	15%
Наличие инженерных сетей и коммуникаций	20%
Прочие факторы	15%

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Наиболее типичные значение, соответствующие объекту оценки	
Наименование показателя	Значение
Сегмент рынка	земельные участки, предназначенные для размещения производства, складов, логистических центров, коммунальных объектов
Местоположение	город Калининград Калининградской области
Удельная стоимость, за кв.м	370р. - 1640р. (диапазон)
Средний срок экспозиции	1 год и более

Описание методов оценки прав на земельные участки приведено в таблице ниже.

Подход к оценке	Метод оценки	Краткое описание метода
Доходный подход	капитализации земельной ренты	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения ренты от оцениваемого участка.
	остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
	предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - использование участка способом, приносящим доход.
Сравнительный подход	сравнения продаж	Применяется для оценки земельных участков, как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).
	выделения	Применяется для оценки застроенных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).
	распределения	Применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый участок, наличие информации о наиболее вероятной доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений участка его наиболее эффективному использованию.
Затратный подход	-	Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Элементы подхода применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений участка в методе остатка и выделения.

Ниже приведен анализ возможности применения различных методов оценки.

Подход к оценке	Метод оценки	Возможность применения (причина отказа)
Затратный подход	-	Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется.
Сравнительный подход	сравнения продаж	Применение данного метода возможно.
	выделения	Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку. В связи с отсутствием необходимого объема информации данный метод в оценке не применялся.
	распределения	Метод распределения основан на использовании в расчетах данных о соотношении стоимости земли и улучшений в стоимости единого объекта недвижимости (застроенного земельного участка). Оценщик не располагает данными макроэкономических исследований, характерными для объекта в регионе, поэтому данный метод не применялся.

Подход к оценке	Метод оценки	Возможность применения (причина отказа)
Доходный подход	капитализации земельной ренты	Рынок аренды земельных участков в Калининградской области представлен только арендной государственных и муниципальных участков (с арендной платой, установленной постановлениями муниципальных органов власти), вторичный рынок земельных участков в Калининградской области отсутствует, поэтому данный метод не применим.
	остатка	Основной проблемой, связанной с использованием данного метода - это определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации для земельных участков, в связи с их небольшим оборотом и спецификой земельного рынка, вызывает наибольшую сложность и, как правило, опирается на экспертную, а значит субъективную оценку. Данный метод в оценке не применялся.
	предполагаемого использования	Метод основан на знании величины и временной структуры доходов и расходов от наиболее эффективного использования земельного участка. Оценки, полученные данным методом, близки к оценкам, полученным методом остатка для земли. Данный метод в оценке не применялся.

Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определена с использованием методик сравнительного подхода.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости учитываются следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке удельные показатели стоимости (единицы сравнения);
- 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.

В настоящем отчете рыночная стоимость права аренды земельного участка определена с использованием метода сравнения продаж.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- установление стоимости объекта оценки путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки (корректировки), сглаживающие различия между ними.

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

При расчете стоимости объекта сравнительным подходом оценщики оперируют следующими терминами:

- аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.
- объекты сравнения - проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.
- единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

Принято различать следующие элементы сравнения:

- набор прав на недвижимость, передаваемых по сделке;
- условия финансирования сделки;
- условия проведения сделки;
- состояние рынка во время сделки;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с объектом.

Корректировочная таблица №1 (определение рыночной стоимости земельного участка)

параметры	аналог 1	аналог 2	аналог 3	объект оценки
наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
кадастровый номер	39:15:140902:76	39:15:142203:37	39:15:140906:60	39:15:132501:155
местоположение	город Калининград, Московский район, улица Яблочная	город Калининград, Московский район, улица Энергетиков	город Калининград, Московский район, переулок Ржевский 2-й	город Калининград, Ленинградский район, улица Юбилейная, 3
категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для строительства производственно-складской базы	под строительство производственно-складской базы	для строительства объектов производственного назначения	под существующую ТП открытого типа ПС "Университетская"
площадь участка, кв.м	10 904	20 000	16 000	4 208
кадастровая стоимость	13 368 085,92р.	12 548 400,00р.	15 008 320,00р.	4 022 763,86р.
форма участка	трапециевидная	трапециевидная	неправильная	неправильная
рельеф	преимущественно ровный	преимущественно ровный	преимущественно ровный	преимущественно ровный
юридические права на участок	право собственности	право собственности	право собственности	право аренды
сведения о частях участка и обременениях	нет данных	нет данных	нет данных	охранная зона объектов электросетевого хозяйства
техническое обеспечение	электро-, водоснабжение на участке	электро-, водоснабжение на участке	электро-, водоснабжение на участке	электроснабжение на участке
возможность подъезда	рядом с дорогой	рядом с дорогой	рядом с дорогой	рядом с дорогой
краткое описание объекта	юго-восточная часть города, на участке находятся 2 аварийных здания, ближайшее окружение промзона	южная часть города, рядом с Окружной дорогой, ближайшее окружение - промзона	южная часть города, рядом с улицей Емельянова, ближайшее окружение - промзона	рядом с одной из радиальных улиц города
условия продажи	сделка, открытый аукцион	предложение, торг возможен	предложение, торг возможен	
дата продажи (предложение)	окт.17	авг.18	авг.18	ноя.19
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
цена продажи (предложения)	8 850 000р.	17 000 000р.	23 000 000р.	
телефон продавца	-	(4012)999700	(4012)999700	
источник информации	https://www.klqd.ru/	https://kaliningrad.cian.ru	https://kaliningrad.cian.ru	
удельная стоимость, за кв.м	812р.	850р.	1 438р.	
корректировка на наличие улучшений	0,0%	0,0%	0,0%	
скорректированная стоимость	812р.	850р.	1 438р.	

параметры	аналог 1	аналог 2	аналог 3	объект оценки
наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
кадастровый номер	39:15:140902:76	39:15:142203:37	39:15:140906:60	39:15:132501:155
местоположение	город Калининград, Московский район, улица Яблочная	город Калининград, Московский район, улица Энергетиков	город Калининград, Московский район, перулово Гжеский 2-й	город Калининград, Ленинградский район, улица Юбилейная, 3
корректировка на передаваемые права	-9,0%	-9,0%	-9,0%	
скорректированная стоимость	739р.	774р.	1 308р.	
корректировка на условия продажи (торг)	0,0%	-11,9%	-11,9%	
скорректированная стоимость	739р.	681р.	1 152р.	
корректировка на условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%	
скорректированная стоимость	739р.	681р.	1 152р.	
корректировка на условия рынка (дату продажи)	0,0%	0,0%	0,0%	
скорректированная стоимость	739р.	681р.	1 152р.	
корректировка на назначение	0,0%	0,0%	0,0%	
скорректированная стоимость	739р.	681р.	1 152р.	
корректировка на местоположение	0,0%	0,0%	0,0%	
скорректированная стоимость	739р.	681р.	1 152р.	
корректировка на техническое обеспечение	-7,4%	0,0%	-7,4%	
скорректированная стоимость	684р.	681р.	1 067р.	
корректировка на физические характеристики	11,1%	11,1%	11,1%	
скорректированная стоимость	760р.	757р.	1 186р.	
абсолютная корректировка	52р.	93р.	252р.	
относительная корректировка	6,4%	10,9%	17,5%	
валовая корректировка	27,5%	32,0%	39,4%	
средняя валовая корректировка	3,06%	3,56%	4,38%	
весовые коэффициенты	20,12%	17,29%	14,04%	100,00%
вес аналога	153р.	131р.	166р.	877р.

Корректировочная таблица №2 (определение рыночной стоимости земельного участка)

параметры	аналог 4	аналог 5	аналог 6	объект оценки
наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
кадастровый номер	39:15:140903:19	39:15:11903:6	39:15:11903:6	39:15:132501:155
местоположение	город Калининград, Московский район, переулок Ржевский 2-й	город Калининград, Центральный район, набережная Правая, 32	город Калининград, Центральный район, проспект Победы	город Калининград, Ленинградский район, улица Юбилейная, 3
категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для строительства объектов производственного назначения	под объекты промышленно-коммунального назначения	склады	под существующую ТП открытого типа ПС "Университетская"
площадь участка, кв.м	33 680	16 720	9 474	4 208
кадастровая стоимость	8 265 000,00р.	12 543 511,20р.	8 594 528,58р.	4 022 763,86р.
форма участка	трапециевидная	трапециевидная	близкая к прямоугольной	неправильная
рельеф	преимущественно ровный	преимущественно ровный	преимущественно ровный	преимущественно ровный
юридические права на участок	право собственности	право собственности	право аренды 49 лет	право аренды
сведения о частях участка и обременениях	нет данных	нет данных	нет данных	охранная зона объектов электросетевого хозяйства
техническое обеспечение	подключение возможно	электро-, водоснабжение на участке	электро-, водоснабжение на участке	электроснабжение на участке
возможность подъезда	рядом с дорогой	рядом с дорогой	рядом с дорогой	рядом с дорогой
краткое описание объекта	южная окраина города, ближайшее окружение - промзона	западная окраина города, ближайшее окружение - промзона	западная окраина города, ближайшее окружение - промзона, на участке фундамент - 400кв.м	рядом с одной из радиальных улиц города
условия продажи	предложение, торг возможен	предложение, торг возможен	предложение, торг возможен	
дата продажи (предложение)	июн.18	мар.18	мар.18	ноя.19
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
цена продажи (предложения)	15 000 000р.	17 500 000р.	12 100 000р.	
телефон продавца	89216127921	(4012)611555	(4012)611555	
источник информации	www.domofond.ru	http://rielt-f.ru	http://rielt-f.ru	
удельная стоимость, за кв.м	445р.	1 047р.	1 277р.	
корректировка на наличие улучшений	0,0%	0,0%	0,0%	
скорректированная стоимость	445р.	1 047р.	1 277р.	

параметры	аналог 4	аналог 5	аналог 6	объект оценки
наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
кадастровый номер	39:15:140903:19	39:15:111903:6	39:15:111903:6	39:15:132501:155
местоположение	город Калининград, Московский район, переулок Ржевский 2-й	город Калининград, Центральный район, набережная Правая, 32	город Калининград, Центральный район, проспект Победы	город Калининград, Ленинградский район, улица Юбилейная, 3
корректировка	-9,0%	-9,0%	0,0%	
на передаваемые права				
скорректированная стоимость	405р.	952р.	1 277р.	
корректировка	-11,9%	-11,9%	-11,9%	
на условия продажи (торг)				
скорректированная стоимость	357р.	839р.	1 125р.	
корректировка				
на условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%	
скорректированная стоимость	357р.	839р.	1 125р.	
корректировка				
на условия рынка (дату продажи)	0,0%	0,0%	0,0%	
скорректированная стоимость	357р.	839р.	1 125р.	
корректировка на назначение	0,0%	0,0%	0,0%	
скорректированная стоимость	357р.	839р.	1 125р.	
корректировка на местоположение	0,0%	0,0%	0,0%	
скорректированная стоимость	357р.	839р.	1 125р.	
корректировка				
на техническое обеспечение	8,0%	-7,4%	-7,4%	
скорректированная стоимость	386р.	777р.	1 042р.	
корректировка				
на физические характеристики	28,2%	11,1%	0,0%	
скорректированная стоимость	494р.	863р.	1 042р.	
абсолютная корректировка	49р.	183р.	235р.	
относительная корректировка	11,0%	17,5%	18,4%	
валовая корректировка	57,1%	39,4%	19,3%	
средняя валовая корректировка	6,35%	4,38%	2,15%	
весовые коэффициенты	9,69%	14,04%	24,81%	100,00%
вес аналога	48р.	121р.	258р.	877р.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке удельные показатели стоимости (единицы сравнения). Известны три вида единиц сравнения, используемых при оценке земельных участков:

- стоимость земельного участка, может применяться, только если все аналоги и оцениваемый участок имеет одинаковую или близкую площадь;
- удельная стоимость участка (за единицу площади), при этом надо учитывать, что большие участки, как правило, продаются по более низким ценам за единицу площади.
- удельная стоимость будущих улучшений участка (за единицу площади будущих улучшений), эту единицу сравнения иногда называют «нагрузка на землю».

В качестве единицы сравнения принят показатель удельной стоимости участка за единицу его площади - рубль/м². Данная единица сравнения используется покупателями, продавцами и другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Оценщику были доступны следующие рыночные данные об объектах аналогах:

- сведения о правах, передаваемых на земельные участки;
- сведения о местоположении объектов недвижимости;
- сведения о категории земель;
- сведения о разрешенном использовании земельных участков;
- сведения о дате предложения (продажи);
- сведения об условиях продажи;
- сведения о физических характеристиках земельных участков;
- сведения о техническом обеспечении земельных участков.

Были выполнены корректировки по следующим элементам сравнения:

- набор прав на недвижимость, передаваемых по сделке;
- условия финансирования сделки;
- условия проведения сделки;
- состояние рынка во время сделки;
- назначение (разрешенное использование) земельных участков;
- местоположение;
- техническое обеспечение объекта (наличие или близость коммуникаций);
- физические характеристики.

Других факторов, существенно влияющих на стоимость объекта, не выявлено.

С помощью построения корректировочных таблиц были устранены различия между сопоставимыми объектами. Описание объектов, выбранных для сравнения, и выполненные корректировки приведены в таблицах выше.

Далее приведено описание выполненных корректировок.

Корректировка на наличие улучшений

На части земельных участков зарегистрированы объекты незавершенного строительства. Поскольку степень готовности этих объектов незначительна, оценщиком принято решение величину корректировки на наличие на земельном участке улучшений принять равной нулю.

Корректировка на набор передаваемых прав

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости.

Согласно действующему законодательству с правом аренды земли можно совершать гражданско-правовые сделки. Арендодатель (собственник) может продавать это право арендатору. В свою очередь арендатор также имеет возможность совершать в период действия договора аренды сделки с правами аренды земли (купли-продажи, ипотеки, внесения в уставный капитал), а также сделки с земельным участком к которым относятся субаренда и срочное пользование. Из юридического толкования права аренды земли и из экономического содержания этого права следует, что отличие стоимости права аренды земли, от стоимости полного права собственности определяется объемом правомочий, получаемых при использовании земли на том или ином праве.

В отечественных условиях, вытекающих из современного земельного законодательства, следует, что различия в объеме правомочий собственника земельного участка и арендатора земельного участка часто бывают невелики. Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности третьему лицу, в том числе, отдать арендные права в залог или внести их в качестве вклада в уставный капитал. Для этого не требуется согласия собственника, также не требуется заключения нового договора аренды.

Арендатор также вправе сдать арендуемый участок в субаренду, выкупить его в собственность, если на участке находятся принадлежащие арендатору здания, пролонгировать договор аренды (имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка).

Право аренды земельного участка, может быть продано арендатором. Однако такая продажа может быть осуществлена с согласия арендодателя на основе договора купли-продажи права аренды земли, хотя каких-либо ограничений по такой уступке законом не предусмотрено. Отсюда также следует, что стоимость земли, находящейся в аренде определяется объемом прав по использованию земельного участка, потенциальными доходами от его использования и периодом получения этих доходов.

Величина корректировки на набор передаваемых прав определена по данным справочника оценщика недвижимости - 2018 под редакцией Лейфера Л. А. (Нижний Новгород, 2018 год), «Земельные участки», часть 2, страница 74, таблица 13.

Показатель (земельные участки под индустриальную застройку)	Значение показателя
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77 - 0,91 (диапазон) 0,84 (среднее значение)
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,66 - 0,83 (диапазон) 0,75 (среднее значение)
Величина корректировки (право собственности)	$0,91/1,0 - 1 = -0,09$ (-9,0%)

Корректировка на условия сделки (торг)

Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении сделки может уменьшиться. В цены, предложений на продажу, внесены поправки учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки. Корректировка отражает величину уменьшения стоимости объекта сравнения при реальной сделке. Величина корректировки на торг определена на основании данных справочника оценщика недвижимости - 2018 под редакцией Лейфера Л. А. (Нижний Новгород, 2018 год), «Земельные участки», часть 2, страница 74, таблица 13.

Показатель	Значение показателя
Скидка на торг (земельные участки под индустриальную застройку)	7,3% - 16,4% (диапазон) 11,9% (среднее значение)

Величина корректировки на условия сделки (торг) принята равной среднему значению приведенного диапазона. Цены сделок на торг не корректировались.

Корректировка на условия финансирования

Под корректировкой на условия финансирования понимается отсутствие скидок и льгот при продаже или рассрочки платежа. В настоящем отчете величина корректировки принята равной 0%.

Корректировка на условия рынка (дату продажи)

Срок экспозиции подобных объектов при рыночной продаже составляет год и более. Все объекты, выбранные для сравнения, проданы или предлагались на продажу в течение срока, сопоставимого со сроком экспозиции аналогичных объектов, величина корректировки на условия рынка принята равной нулю.

Корректировка на назначение

Все земельные участки (объект оценки и объекты, выбранные для сравнения) относятся к одной группе видов разрешенного использования - земельные участки, предназначенные для размещения производства, складов, логистических центров, коммунальных объектов, то есть назначение объекта оценки и объектов, выбранных для сравнения сопоставимо – величина корректировки на назначение принята равной нулю.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта оценки и объектов, выбранных для сравнения, сопоставимо – величина корректировки на местоположение принята равной нулю.

Корректировка на техническое обеспечение

Инженерные сети и коммуникации оказывают влияние на цену земельных участков с двух позиций:

- возможность подключения к коммуникациям – связана с месторасположением земельного участка;
- наличие коммуникаций и их характеристики (мощность, протяженность внутри участка, техническое состояние и прочее) – связаны с использованием земельного участка и являются следствием создания на нем дополнительных элементов.

Величина корректировки определена на основании данных справочника оценщика недвижимости - 2018 под редакцией Лейфера Л. А. (Нижний Новгород, 2018 год), «Земельные участки», часть 2, страница 166, таблица 60.

Показатель	Значение показателя
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков не обеспеченных электроснабжением	1,08 - 1,32 (диапазон) 1,19 (среднее значение)
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,08 – 1,32 (диапазон) 1,19 (среднее значение)
Величина корректировки (подключение возможно)	$1,08/1,0 - 1 = 0,08 (+8,0\%)$
Величина корректировки (на участке – электро- и водоснабжение)	$1,08/(1,08 \times 1,08) - 1 = -0,074 (-7,4\%)$

Корректировка на физические характеристики

В данном отчете под корректировкой на физические характеристики участка подразумевалось существование зависимости его удельной стоимости от площади, формы, рельефа и наличия обременений.

Форма и рельеф участков позволяют использовать их в соответствии с разрешенным использованием, поэтому корректировка на форму и рельеф участка не применялась.

Существующие обременения не ограничивают использование земельных участков по назначению – величина корректировки, учитывающей наличие таких обременений, принята равной нулю.

Корректировка на площадь отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами сравнения в зависимости от его масштаба (корректировка на эффект масштаба). При прочих равных условиях, большие по площади участки имеют более низкую в пересчете на единицу цену. Это объясняется действием принципа убывающей предельной полезности, спрос на компактные участки соответствует целям инвесторов непосредственно для строительства. Таким образом, площадь объекта влияет на его ликвидность, на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей. Увеличение количества покупателей увеличивает цену товара на ограниченном рынке.

Величина корректировки на площадь (масштаб) была определена по данным справочника оценщика недвижимости - 2018 под редакцией Лейфера Л. А. (Нижний Новгород, 2018 год), «Земельные участки», часть 2, страница 101, таблица 33.

земельные участки под индустриальную застройку				
Площадь	менее 10 000м ²	10 000 - 25 000м ²	25 000 - 50 000м ²	50 000 - 100 000м ²
Коэффициенты	1,0	0,90	0,78	0,68
Величина корректировки	0,0%	+11,1%	+28,2%	+47,1%

Для согласования скорректированных цен предложения/продажи оценщиком были применены весовые коэффициенты. В рамках проведения парного сравнения объектов аналогов с объектом оценки, определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки (чем меньше величина средней валовой корректировки, тем больше вес аналога в общей стоимости объекта оценки).

Характеристика	аналог 1	аналог 2	аналог 3
абсолютная корректировка	52р.	93р.	252р.
относительная корректировка	6,4%	10,9%	17,5%
валовая корректировка	27,5%	32,0%	39,4%
средняя валовая корректировка	3,06%	3,56%	4,38%
весовые коэффициенты	20,12%	17,29%	14,04%

Характеристика	аналог 4	аналог 5	аналог 6
абсолютная корректировка	49р.	183р.	235р.
относительная корректировка	11,0%	17,5%	18,4%
валовая корректировка	57,1%	39,4%	19,3%
средняя валовая корректировка	6,35%	4,38%	2,15%
весовые коэффициенты	9,69%	14,04%	24,81%

Показатель	Значение показателя
Минимальное значение выборки, за кв.м	494р.
Максимальное значение выборки, за кв.м	1 186р.
Среднее значение выборки, за сотку	850р.
Рассчитанное значение удельной стоимости (УС _{зу}), за кв.м	877р.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка была определена как произведение рассчитанной удельной стоимости (УС_{зу}) и его площади (S) - РС = УС_{зу} × S

Показатель	Значение показателя
Рассчитанное значение удельной стоимости (УС _{зу}), за кв.м	877р.
Площадь участка (S), кв.м	4 208
Рыночная стоимость права аренды земельного участка (РС)	3 690 416р. ≈ 3 700 000р.

Вывод: рыночная стоимость права аренды земельного участка кадастровый номер 39:15:132501:155 на дату оценки составляет – 3 700 000 (Три миллиона семьсот тысяч) рублей.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 (определение рыночной стоимости объектов оценки)

описание объекта	Объект оценки №1. Кабельная линия КЛ 10кВ ПС О-63 «Университетская» до ТП-1 10/кВ	
код объекта по справочнику	ИЗ.10.003.1009	ИЗ.10.003.1010
описание объекта аналога	кабели силовые в грунте с устройством траншей 10кВ, тип кабеля АПвПу 3*120/50	кабели силовые в грунте с устройством траншей 10кВ, тип кабеля АПвПу 3*240/50
класс конструктивной системы	КС-14	КС-14
единица измерения	1км	1км
справочный показатель	2 664 606р.	3 171 228р.
корректировка на различие в конструктивных решениях	2,535	2,200
корректировка на зональное различие в уровне цен	0,998	0,998
корректировка на изменение цен после издания справочника	1,222	1,222
по учету налога на добавленную стоимость	1,20	1,20
общий корректирующий коэффициент	3,710	3,220
скорректированный показатель стоимости	9 884 963р.	10 209 854р.
количество единиц измерения объекта	1,54	0,36
стоимость по объекту на дату оценки	15 222 843р.	3 716 387р.
прибыль предпринимателя	820 950р. (5,39%)	200 420р. (5,39%)
стоимость замещения	16 043 793р.	3 916 807р.
с учетом прибыли предпринимателя	19 960 600р.	
срок эксплуатации	30 лет	
дата ввода в эксплуатацию	2007 год	
величина физического износа	40%	
величина функционального устаревания	0%	
величина внешнего устаревания	0%	
величина накопленного износа	40%	
стоимость замещения с учетом накопленного износа	11 976 359,91р.	
стоимость прав на земельный участок	0р.	
рыночная стоимость объекта оценки	11 976 359,91р.	

описание объекта	Объект оценки №2. Подстанция контейнерного типа 10/0,4 кВ mRw-b 10/2x1600 - 8	
код объекта по справочнику	ИЗ.10.001.0026	ИЗ.08.007.0001
описание объекта аналога	оборудование ТП, включающая стоимость трансформаторов, камер, шин, кабельных прокладок, заземления и пр. с двумя трансформаторами по 630кВА	кабельные будки, железобетонные
класс конструктивной системы	КС-14Т	КС-1
единица измерения	1км	1куб.м
справочный показатель	2 975 302р.	9 924р.
корректировка на различие в конструктивных решениях	2,210	1,000
корректировка на зональное различие в уровне цен	1,00	0,997
корректировка на изменение цен после издания справочника	1,153	1,222
по учету налога на добавленную стоимость	1,20	1,20
общий корректирующий коэффициент	3,057	1,462
скорректированный показатель стоимости	9 096 017р.	14 508р.
количество единиц измерения объекта	1,0	68
стоимость по объекту на дату оценки	9 096 017р.	986 929р.
прибыль предпринимателя	490 538р. (5,39%)	53 224р. (5,39%)
стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя	9 586 555р.	1 040 153р.
срок эксплуатации	10 626 708р.	
дата ввода в эксплуатацию	30 лет	
величина физического износа	2007 год	
величина функционального устаревания	40%	
величина внешнего устаревания	0%	
величина накопленного износа	0%	
стоимость замещения с учетом накопленного износа	40%	
стоимость прав на земельный участок	6 376 024,81р.	
рыночная стоимость объекта оценки	0р.	
	6 376 024,81р.	

описание объекта	Объект оценки №3. Кабельная линия 10кВ от ТП-01 до ТП-02
код объекта по справочнику	ИЗ.10.003.1008
описание объекта аналога	кабели силовые в грунте с устройством траншей 10кВ, тип кабеля АПвПу 1*120/50
класс конструктивной системы	КС-14
единица измерения	1км
справочный показатель	2 664 606р.
корректировка на различие в конструктивных решениях	2,535
корректировка на зональное различие в уровне цен	0,998
корректировка на изменение цен после издания справочника	1,222
по учету налога на добавленную стоимость	1,20
общий корректирующий коэффициент	3,710
скорректированный показатель стоимости	9 884 963р.
количество единиц измерения объекта	0,2
стоимость по объекту на дату оценки	2 238 101р.
прибыль предпринимателя	120 698р. (5,39%)
стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя	2 358 799р.
срок эксплуатации	30 лет
дата ввода в эксплуатацию	2007 год
величина физического износа	40%
величина функционального устаревания	0%
величина внешнего устаревания	0%
величина накопленного износа	40%
стоимость замещения с учетом накопленного износа	1 415 279,42р.
стоимость прав на земельный участок	0р.
рыночная стоимость объекта оценки	1 415 279,42р.

описание объекта	Объект оценки №4. Трансформаторная подстанция ТП – 03 10/0,4 кВ (2 трансформатора по 400кВА)	
код объекта по справочнику	ИЗ.10.001.0025	ИЗ.08.007.0001
описание объекта аналога	оборудование ТП, включающая стоимость трансформаторов, камер, шин, кабельных прокладок, заземления и пр. с двумя трансформаторами по 400кВА	кабельные будки, железобетонные
класс конструктивной системы	КС-14Т	КС-1
единица измерения	1км	1куб.м
справочный показатель	2 314 124р.	9 924р.
корректировка на различие в конструктивных решениях	1,600	1,000
корректировка на зональное различие в уровне цен	1,00	0,997
корректировка на изменение цен после издания справочника	1,153	1,222
по учету налога на добавленную стоимость	1,20	1,20
общий корректирующий коэффициент	2,213	1,462
скорректированный показатель стоимости	5 121 941р.	14 508р.
количество единиц измерения объекта	1,0	58
стоимость по объекту на дату оценки	5 121 941р.	836 864р.
прибыль предпринимателя	276 220р. (5,39%)	45 131р. (5,39%)
стоимость замещения	5 398 161р.	881 996р.
с учетом прибыли предпринимателя	6 280 157р.	
срок эксплуатации	30 лет	
дата ввода в эксплуатацию	2007 год	
величина физического износа	40%	
величина функционального устаревания	0%	
величина внешнего устаревания	0%	
величина накопленного износа	40%	
стоимость замещения с учетом накопленного износа	3 768 093,96р.	
стоимость прав на земельный участок	0р.	
рыночная стоимость объекта оценки	3 768 093,96р.	

описание объекта	Объект оценки №5.	
	Трансформаторная подстанция ТП-04 10/0,4 кВ	
код объекта по справочнику	ИЗ.10.001.0026	ИЗ.08.007.0001
описание объекта аналога	оборудование ТП, включая стоимость трансформаторов, камер, шин, кабельных прокладок, заземления и пр. с двумя трансформаторами по 630кВА	кабельные будки, железобетонные
класс конструктивной системы	КС-14Т	КС-1
единица измерения	1км	1куб.м
справочный показатель	2 975 302р.	9 924р.
корректировка на различие в конструктивных решениях	1,250	1,000
корректировка на зональное различие в уровне цен	1,00	0,997
корректировка на изменение цен после издания справочника	1,153	1,222
по учету налога на добавленную стоимость	1,20	1,20
общий корректирующий коэффициент	1,729	1,462
скорректированный показатель стоимости	5 144 806р.	14 508р.
количество единиц измерения объекта	1,0	71
стоимость по объекту на дату оценки	5 144 806р.	1 026 061р.
прибыль предпринимателя	277 453р. (5,39%)	55 334р. (5,39%)
стоимость замещения	5 422 259р.	1 081 395р.
с учетом прибыли предпринимателя	6 503 655р.	
срок эксплуатации	30 лет	
дата ввода в эксплуатацию	2007 год	
величина физического износа	40%	
величина функционального устаревания	0%	
величина внешнего устаревания	0%	
величина накопленного износа	40%	
стоимость замещения с учетом накопленного износа	3 902 192,73р.	
стоимость прав на земельный участок	0р.	
рыночная стоимость объекта оценки	3 902 192,73р.	

описание объекта	Объект оценки №6. Трансформаторная подстанция ТП-11 10/0,4 кВ	
код объекта по справочнику	ИЗ.10.001.0026	ИЗ.08.007.0001
описание объекта аналога	оборудование ТП, включающая стоимость трансформаторов, камер, шин, кабельных прокладок, заземления и пр. с двумя трансформаторами по 630кВА	кабельные будки, железобетонные
класс конструктивной системы	КС-14Т	КС-1
единица измерения	1км	1куб.м
справочный показатель	2 975 302р.	9 924р.
корректировка на различие в конструктивных решениях	1,450	1,000
корректировка на зональное различие в уровне цен	1,00	0,997
корректировка на изменение цен после издания справочника	1,153	1,222
по учету налога на добавленную стоимость	1,20	1,20
общий корректирующий коэффициент	2,006	1,462
скорректированный показатель стоимости	5 967 975р.	14 508р.
количество единиц измерения объекта	1,0	67
стоимость по объекту на дату оценки	5 967 975р.	976 061р.
прибыль предпринимателя	321 846р. (5,39%)	52 638р. (5,39%)
стоимость замещения	6 289 821р.	1 028 699р.
с учетом прибыли предпринимателя	7 318 520р.	
срок эксплуатации	30 лет	
дата ввода в эксплуатацию	2007 год	
величина физического износа	40%	
величина функционального устаревания	0%	
величина внешнего устаревания	0%	
величина накопленного износа	40%	
стоимость замещения с учетом накопленного износа	4 391 112,13р.	
стоимость прав на земельный участок	0р.	
рыночная стоимость объекта оценки	4 391 112,13р.	

описание объекта	Объект оценки №7. Трансформаторная подстанция РТП-2Ч 10/0,4 кВ мощностью трансформаторов 3,2 МВА	
код объекта по справочнику	ИЗ.10.001.0026	ИЗ.08.007.0001
описание объекта аналога	оборудование ТП, включа- ющая стоимость трансфор- маторов, камер, шин, ка- бельных прокладок, за- земления и пр. с двумя трансформаторами по 630кВА	кабельные будки, железобетонные
класс конструктивной системы	КС-14Т	КС-1
единица измерения	1км	1куб.м
справочный показатель	2 975 302р.	9 924р.
корректировка на различие в конструктивных решениях	1,700	1,000
корректировка на зональное различие в уровне цен	1,00	0,997
корректировка на изменение цен после издания справочника	1,153	1,222
по учету налога на добавленную стоимость	1,20	1,20
общий корректирующий коэффициент	2,352	1,462
скорректированный показатель стоимости	6 996 936р.	14 508р.
количество единиц измерения объекта	1,0	68
стоимость по объекту на дату оценки	6 996 936р.	988 969р.
прибыль предпринимателя	377 337р. (5,39%)	53 334р. (5,39%)
стоимость замещения	7 374 273р.	1 042 303р.
с учетом прибыли предпринимателя	8 416 576р.	
срок эксплуатации	30 лет	
дата ввода в эксплуатацию	2007 год	
величина физического износа	40%	
величина функционального устаревания	0%	
величина внешнего устаревания	0%	
величина накопленного износа	40%	
стоимость замещения с учетом накопленного износа	5 049 945,50р.	
стоимость прав на земельный участок	0р.	
рыночная стоимость объекта оценки	5 049 945,50р.	

описание объекта	Объект оценки №8. Кабельная линия 10кВ
код объекта по справочнику	ИЗ.10.003.1055
описание объекта аналога	кабели силовые в грунте с устройством траншей 10кВ, тип кабеля АПвПуг 1*240/70
класс конструктивной системы	КС-14
единица измерения	1км
справочный показатель	2 141 915р.
корректировка на различие в конструктивных решениях	2,200
корректировка на зональное различие в уровне цен	0,998
корректировка на изменение цен после издания справочника	1,222
по учету налога на добавленную стоимость	1,20
общий корректирующий коэффициент	3,220
скорректированный показатель стоимости	6 895 953р.
количество единиц измерения объекта	10,4
стоимость по объекту на дату оценки	71 800 963р.
прибыль предпринимателя	3 872 142р. (5,39%)
стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя	75 673 105р.
срок эксплуатации	30 лет
дата ввода в эксплуатацию	2007 год
величина физического износа	40%
величина функционального устаревания	0%
величина внешнего устаревания	0%
величина накопленного износа	40%
стоимость замещения с учетом накопленного износа	45 403 862,95р.
стоимость прав на земельный участок	0р.
рыночная стоимость объекта оценки	45 403 862,95р.

описание объекта	Объект оценки №9. Кабельная линия 10кВ
код объекта по справочнику	ИЗ.10.003.1055
описание объекта аналога	кабели силовые в грунте с устройством траншей 10кВ, тип кабеля АПвПуг 1*240/70
класс конструктивной системы	КС-14
единица измерения	1км
справочный показатель	2 141 915р.
корректировка на различие в конструктивных решениях	2,200
корректировка на зональное различие в уровне цен	0,998
корректировка на изменение цен после издания справочника	1,222
по учету налога на добавленную стоимость	1,20
общий корректирующий коэффициент	3,220
скорректированный показатель стоимости	6 895 953р.
количество единиц измерения объекта	17,2
стоимость по объекту на дату оценки	118 320 544р.
прибыль предпринимателя	6 380 888р. (5,39%)
стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя	124 701 433р.
срок эксплуатации	30 лет
дата ввода в эксплуатацию	2007 год
величина физического износа	40%
величина функционального устаревания	0%
величина внешнего устаревания	0%
величина накопленного износа	40%
стоимость замещения с учетом накопленного износа	74 820 859,58р.
стоимость прав на земельный участок	0р.
рыночная стоимость объекта оценки	74 820 859,58р.

описание объекта	Объект оценки №10.	
	Распределительная подстанция двухъярусная РП - III	
код объекта по справочнику	ИЗ.10.001.0022	ИЗ.08.007.0001
описание объекта аналога	оборудование РТП, включая стоимость трансформаторов, камер, шин, кабельных прокладок, заземления и пр. с двумя трансформаторами по 100кВА	кабельные будки, железобетонные
класс конструктивной системы	КС-14Т	КС-1
единица измерения	1км	1куб.м
справочный показатель	1 748 817р.	9 924р.
корректировка на различие в конструктивных решениях	1,300	1,000
корректировка на зональное различие в уровне цен	1,00	0,997
корректировка на изменение цен после издания справочника	1,153	1,222
по учету налога на добавленную стоимость	1,20	1,20
общий корректирующий коэффициент	1,798	1,462
скорректированный показатель стоимости	3 144 964р.	14 508р.
количество единиц измерения объекта	1,0	72
стоимость по объекту на дату оценки	3 144 964р.	1 037 922р.
прибыль предпринимателя	169 604р. (5,39%)	55 974р. (5,39%)
стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя	3 314 568р.	1 093 896р.
срок эксплуатации	4 408 464р.	
дата ввода в эксплуатацию	30 лет	
величина физического износа	2007 год	
величина функционального устаревания	40%	
величина внешнего устаревания	0%	
величина накопленного износа	0%	
стоимость замещения с учетом накопленного износа	40%	
стоимость прав на земельный участок	2 645 078,64р.	
рыночная стоимость объекта оценки	0р.	
	2 645 078,64р.	

описание объекта	Объект оценки №11. Отпайка ВЛ 110кВ к ПС 110/10 кВ «Университетская»
код объекта по справочнику	МЗ.06.005.0117
описание объекта аналога	2 цепи, на железобетонных промежуточных и стальных анкерно-угловых опорах
класс конструктивной системы	КС-14
единица измерения	1км
справочный показатель	4 974 427р.
корректировка на различие в конструктивных решениях	1,890
корректировка на зональное различие в уровне цен	0,998
корректировка на изменение цен после издания справочника	1,168
по учету налога на добавленную стоимость	1,20
общий корректирующий коэффициент	2,643
скорректированный показатель стоимости	13 145 949р.
количество единиц измерения объекта	1,316
стоимость по объекту на дату оценки	17 300 069р.
прибыль предпринимателя	1 924 133р. (11,12%)
стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя	19 224 202р.
срок эксплуатации	30 лет
дата ввода в эксплуатацию	2006 год
величина физического износа	43%
величина функционального устаревания	0%
величина внешнего устаревания	0%
величина накопленного износа	43%
стоимость замещения с учетом накопленного износа	10 893 714,46р.
стоимость прав на земельный участок	0р.
рыночная стоимость объекта оценки	10 893 714,46р.

описание объекта	Объект оценки №12. Трансформаторная подстанция открытого типа 110/10кВ ПС 063 «Университетская»	
код объекта по справочнику	МЗ.06.036.0002	МЗ.06.020.0001
описание объекта аналога	постоянная часть затрат на строительство подстанции открытого типа 110/10кВ	подстанционные пункты управления
класс конструктивной системы	КС-8	КС-9
единица измерения	1 станция	1 фундамент
справочный показатель	23 087 210р.	165 210р.
корректировка на различие в конструктивных решениях	1,000	1,000
корректировка на зональное различие в уровне цен	0,988	0,975
корректировка на изменение цен после издания справочника	1,168	1,168
по учету налога на добавленную стоимость	1,20	1,20
общий корректирующий коэффициент	1,384	1,366
скорректированный показатель стоимости	31 957 679р.	225 677р.
количество единиц измерения объекта	1,0	6
стоимость по объекту на дату оценки	31 957 679р.	1 354 064р.
прибыль предпринимателя	3 554 368р. (11,12%)	150 600р. (11,12%)
стоимость замещения	35 512 048р.	1 504 664р.
с учетом прибыли предпринимателя	37 016 712р.	
срок эксплуатации	30 лет	
дата ввода в эксплуатацию	2007 год	
величина физического износа	40%	
величина функционального устаревания	0%	
величина внешнего устаревания	0%	
величина накопленного износа	40%	
стоимость замещения с учетом накопленного износа	19 943 453,85р.	
стоимость прав на земельный участок	3 700 000р.	
рыночная стоимость объекта оценки	23 643 453,85р.	

описание объекта	Объект оценки №13. Комплексная трансформаторная подстанция № 1 10/0,4кВ	
код объекта по справочнику	ИЗ.10.001.0026	ИЗ.08.007.0001
описание объекта аналога	оборудование ТП, включающая стоимость трансформаторов, камер, шин, кабельных прокладок, заземления и пр. с двумя трансформаторами по 630кВА	кабельные будки, железобетонные
класс конструктивной системы	КС-14Т	КС-1
единица измерения	1км	1куб.м
справочный показатель	2 975 302р.	9 924р.
корректировка на различие в конструктивных решениях	1,750	1,000
корректировка на зональное различие в уровне цен	1,00	0,997
корректировка на изменение цен после издания справочника	1,153	1,222
по учету налога на добавленную стоимость	1,20	1,20
общий корректирующий коэффициент	2,421	1,462
скорректированный показатель стоимости	7 202 728р.	14 508р.
количество единиц измерения объекта	1,0	70
стоимость по объекту на дату оценки	7 202 728р.	1 017 833р.
прибыль предпринимателя	388 435р. (5,39%)	54 891р. (5,39%)
стоимость замещения	7 591 163р.	1 072 724р.
с учетом прибыли предпринимателя	8 663 887р.	
срок эксплуатации	30 лет	
дата ввода в эксплуатацию	2007 год	
величина физического износа	40%	
величина функционального устаревания	0%	
величина внешнего устаревания	0%	
величина накопленного износа	40%	
стоимость замещения с учетом накопленного износа	5 198 332,06р.	
стоимость прав на земельный участок	0р.	
рыночная стоимость объекта оценки	5 198 332,06р.	

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 (документы оценщика)

№	Дата	Год	Место	Подпись	Должность
007028-1	26	2018	г. Калининград	Швецову Марку Анатольевичу	Директор
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности					
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности					
«Оценка недвижимостей»					
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»					
от 26 марта 2018 г. № 56					
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 26 марта 2021 г.					

№	Дата	Год	Место	Подпись	Должность
011318-2	24	2018	г. Калининград	Швецову Марку Анатольевичу	Директор
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности					
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности					
«Оценка движимого имущества»					
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»					
от 24 апреля 2018 г. № 61					
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 24 апреля 2021 г.					



АЛФА СТРАХОВАНИЕ
ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5091R776/00014119

Настоящий Полис выдан Страхователем - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в соответствии с условиями Договора обязательного страхования ответственности оценщика, заключенного в соответствии с требованиями Федерального закона от 02.11.2015 № 402-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации и Гражданский кодекс Российской Федерации в части регулирования обязательного страхования ответственности оценщиков».

Страхователь: Шенкова Мария Анатольевна
Место заключения: г. Калининград, ул. Архангельская, 13-1
Идентификационный номер: ИИ11510503007381

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в (и/или) третьим лицам (Выгодоприобретателям);

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заключением им требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

с учетом всех положений, описанных в изложении, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (окончательный Страхователем) факт причинения вреда действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь.

Страхователь настоящим также гарантирует возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заключением им требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы произведены с целью отплатить требованиям (искам, претензиям) о возмещении вреда или отплатить размер компенсации.

Оценочная деятельность: Деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов страхования рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: \$ 000 000,00 (Пять миллионов и 000/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности: по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия Договора страхования, - 5 000 000,00 (Пять миллионов и 000/100) рублей.

Франшиза: Не устанавливается.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «02» ноября 2019 г. и действует до «07» ноября 2020 г. включительно.

Страхование распространяется на: страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика повлекло причинение вреда, произошедшее в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действиями / бездействиями оценщика и вредом, а возмещение которого требует возмещения Страхователем;
- Требование о возмещении вреда (иск, претензия), предъявленное данным событием, вступившим в законную силу, признанной стороной в течение срока истекшей давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страхователь: АО «АльфаСтрахование»

Милин С.В. **Шенкова М.А.**
Место и дата выдачи полиса:
г. Калининград
«02» ноября 2019 г.
№ 600 333 0 500, www.alpharussia.ru



АЛФА СТРАХОВАНИЕ
ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5091R776/00002119

Настоящий Полис выдан Страхователем - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, заключенного в соответствии с требованиями Федерального закона от 02.11.2015 № 402-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации и Гражданский кодекс Российской Федерации в части регулирования обязательного страхования ответственности оценщиков».

Страхователь: Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Декорум»
Место заключения: 236022, г. Калининград, ул. Леонова, д. 67
Идентификационный номер: ИИ443600020915

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь.

с) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (застрахованного лица), в связи с заключением им требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования;

д) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заключением им требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы произведены с целью отплатить требованиям (искам, претензиям) о возмещении вреда или отплатить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия Договора страхования, - 20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 000/100) рублей.

Лимит ответственности: по договору страхования, - 20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 000/100) рублей.

Франшиза: не устанавливается.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «09» февраля 2019 г. и действует до «08» февраля 2020 г. включительно.

По договору страхования возмещаются исключительно претензии или иски, предъявленные к Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ущерб, причиненный сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»

Давыков А.Д. **Молодых В.И.**
Место и дата выдачи полиса:
г. Калининград
«09» февраля 2019 г.
№ 600 333 0 500, www.alpharussia.ru



ПРИЛОЖЕНИЕ №4 (материалы, использованные в отчете)

Аналог №1

ПРОТОКОЛ

об итогах аукциона, открытого по составу участников
и закрытого по форме подачи предложений по цене продаваемого
муниципального имущества 25.10.2017 г.

г. Калининград

25 октября 2017 г.

по лоту № 1

Аукционная комиссия в составе:

Председателя комиссии:

Шенгер В.В.

Членов комиссии:

Владимир С.В. Митинский С.В.
Секретаря комиссии с правом голоса: Черепанов А.В.

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 № 585 «Об утверждении Положения об организации продажи государственного и муниципального имущества на аукционе и Положения об организации продажи находящихся в государственной и муниципальной собственности акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе», по назначенному к проведению 25 октября 2017 года аукциону, открытому по составу участников и закрытому по форме подачи предложений по цене муниципального имущества (информационное сообщение № 15-ан-2017 о продаже муниципального имущества в газете «Рассвет» от 21.09.2017 № 41-с (584), сайт торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru - извещение № 180917/0092515/01 от 21.09.2017 г.) 25 октября 2017 года подавела итоги аукциона и подписала настоящий протокол о нижеследующем:

1. Председательствующий обратился к участникам аукциона по продаже муниципального имущества открытого по составу участников и закрытого по форме подачи предложений по цене продаваемого имущества с вопросом о необходимости разъяснения порядка проведения и правил продажи муниципального имущества - вопросов не поступило.
2. Председательствующим озвучены лоты в описании информационного сообщения № 15-ан-2017 (№ 180917/0092515/01 от 21.09.2017 г. на сайте torgi.gov.ru) о продаже муниципального имущества в газете «Рассвет» от 21.09.2017 г. - вопроса не поступило.
3. Проведена проверка целостности запечатанных конвертов с предложением по цене продаваемого объекта, в результате которой установлено, что закрытая форма подачи предложений сохранена, целостность конвертов не нарушена.
4. Председателем комиссии озвучены следующие предложения по цене продаваемого имущества:

По Лоту № 1:

1. Приватизируемое имущество:

- нежилое здание, расположенное по адресу: г. Калининград, ул. Яблочная, 29-41, кадастровый номер: 39:15:140902:189, общая площадь - 533,0 кв.м., с износом более 80%;
- нежилое здание, расположенное по адресу: г. Калининград, ул. Яблочная, 43-55, кадастровый номер: 39:15:140903:59, общая площадь - 565,9 кв.м., с износом более 80%;
- нежилое здание, расположенное по адресу: г. Калининград, ул. Яблочная, 57-79, кадастровый номер: 39:15:140902:192, общая площадь - 821,8 кв.м., с износом более 80%;

- земельный участок, на котором вышенеречисленные здания расположены с кадастровым номером 39:15:140902:76, площадью 10 904 кв.м., адрес (местоположение): г. Калининград, ул. Яблочная.

2. Основание приватизации - Программа приватизации муниципального имущества городского округа «Город Калининград» на 2017 год и Прогнозный перечень муниципального имущества городского округа «Город Калининград», подлежащего приватизации в 2017 году, утвержденные решением городского Совета депутатов Калининграда от 16.11.2016 № 345 (в посл. ред.), и распоряжение комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» от 01.08.2017 № 3627/р-КМГ.

3. Способ приватизации - аукцион, открытый по составу участников и закрытый по форме подачи предложений по цене.

4. Начальная цена приватизируемого имущества - 8 821 470 рублей. Цена включает НДС в части оплаты за нежилые здания)

5. Размер задатка - 1 764 294 рублей.

№ п/п	Номер заявки	Претендент	Предложенная цена, руб.
1	4322	ООО «Центр строительной техники»	н.в.д.с.с.
2	4325	Гражданин РФ Винников Ярослав Олегович	8 840 000
3	4326	Гражданин РФ Михайлов Алексей Валентинович	8 850 000

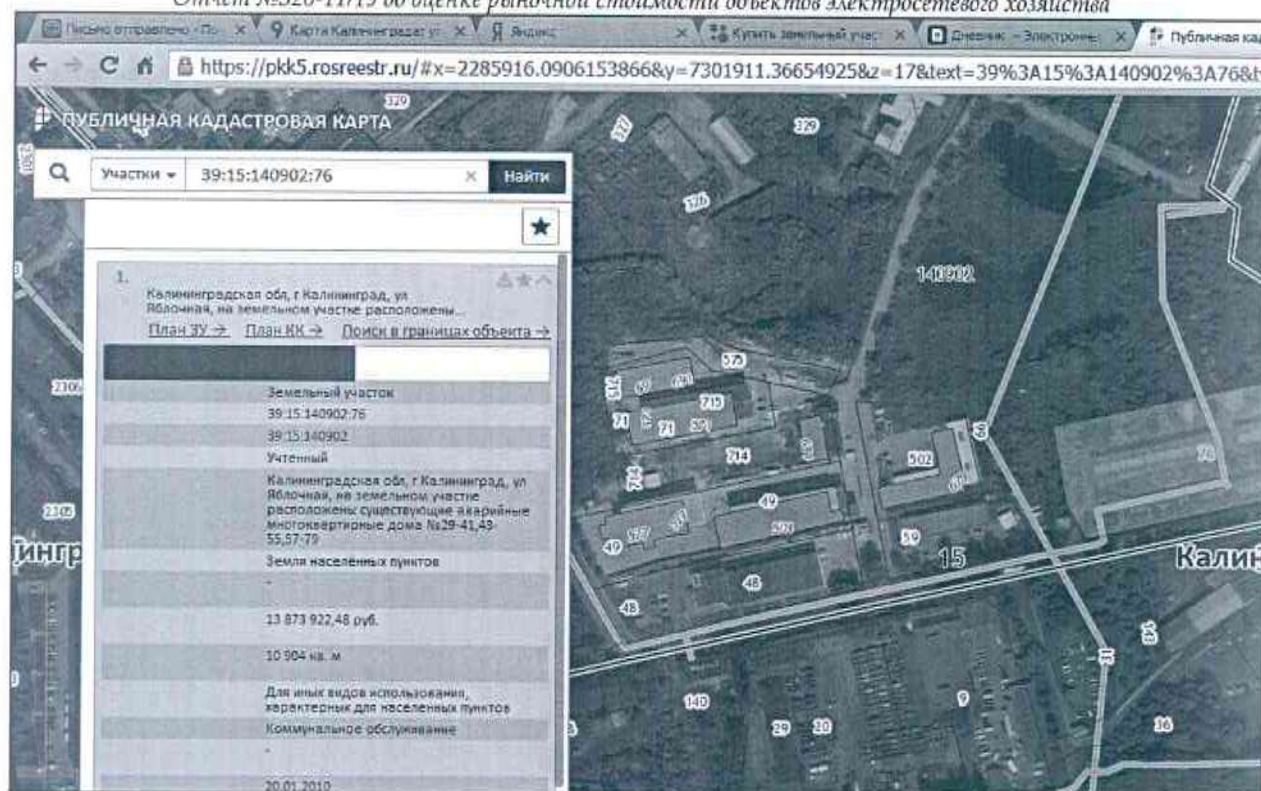
5. В результате рассмотрения предложений участников аукциона по цене муниципального имущества победителем аукциона, предложившим наибольшую цену, признан:

№ лота	Победитель (участник №)	Предложенная цена, руб.	Подпись (печать победителя)
1	№4326 Гражданин РФ Михайлов Алексей Валентинович	8 850 000 (Сумма миллион 8 850 000 руб. только)	25.10.2017 Михайлов Алексей Валентинович

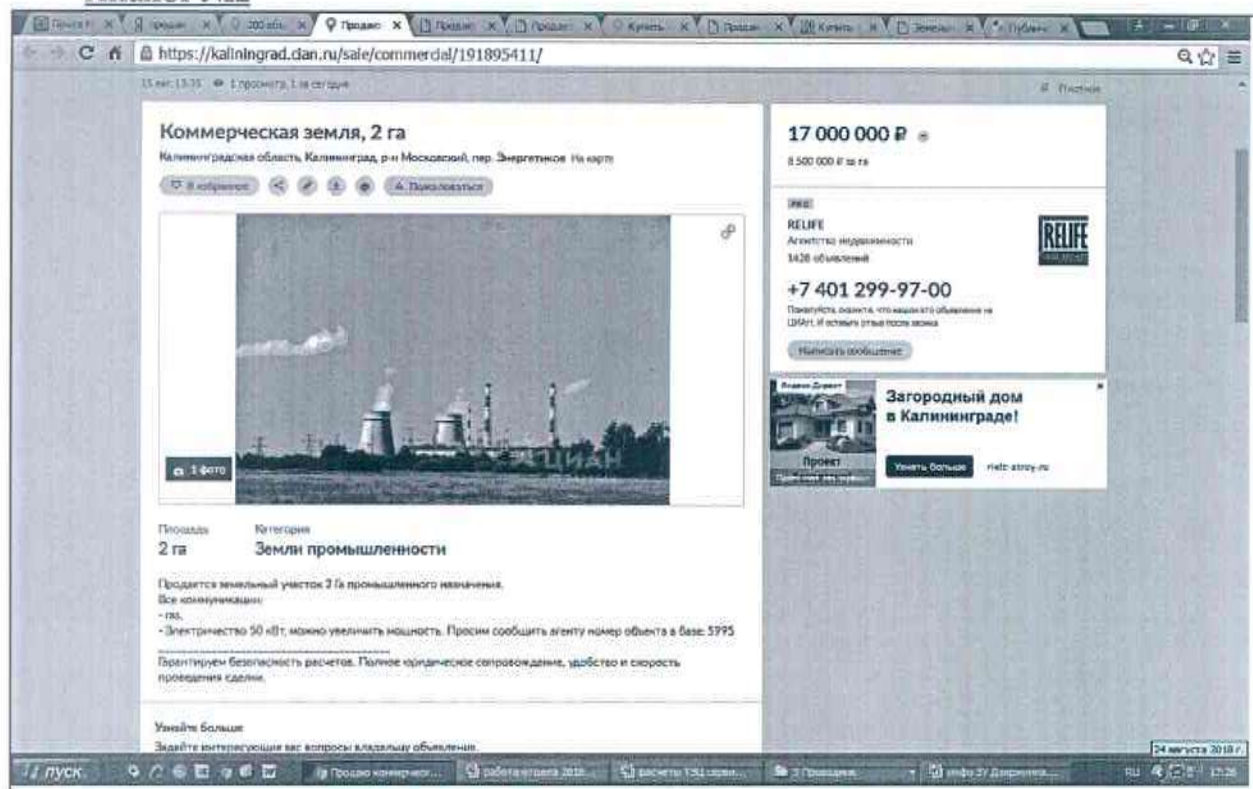
Председатель
аукционной комиссии

Члены комиссии:

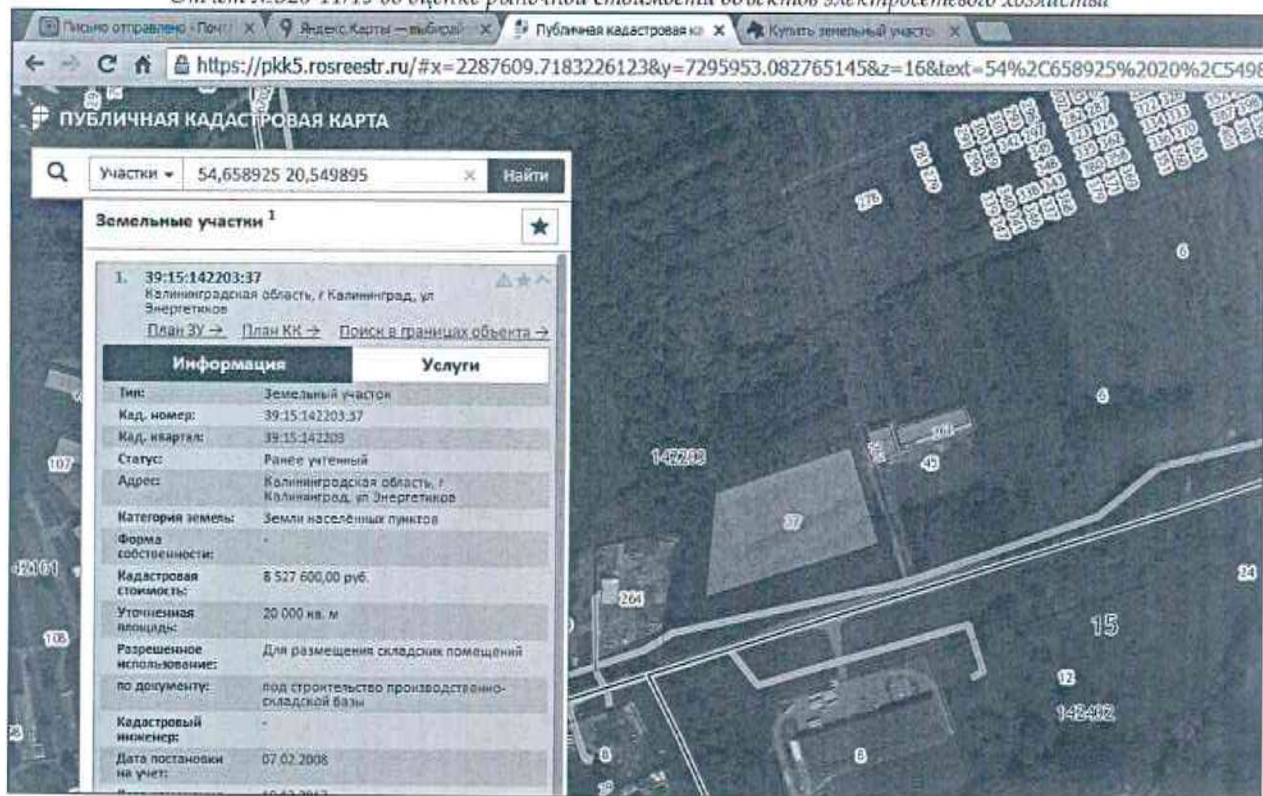
Секретарь комиссии
с правом голоса



Аналог №2



<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/191895411/>



Аналог №3



https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/192284514/



2 фото

Площадь: 160 сот. Категория: Земли промышленности

Продается земельный участок (собственность) в черте города. Хорошие подъездные пути. Есть проект на 3 складских здания и 1 административное. Получено разрешение на строительство административно-складского здания, площадью 1420 м2. Разработан проект административно-складской базы (4 очереди):
I - административное здание 1420 м2
II - складское здание 1450 м2
III - складское здание 1450 м2
IV - складское здание 1450 м2

Подключение в инженерных системах:
1) Электроснабжение. Разрешенная мощность 150кВт, подключение к ТП 10 м от границы участка.
2) Подключение к газу 10 м от границы участка.
3) Точка подключения водопровода заведена на земельный участок (20х35 м)
4) Ливневая канализация 5м от границы участка.
5) Ливневые очистные сооружения. Все актуальные объекты недвижимости смотрите на нашем сайте.

Пожалуйста, сообщите агенту номер объекта в базе: 8802

Гарантируем безопасность расчетов. Полное юридическое сопровождение, удобство и скорость проведения сделки.

23 000 000 Р
142 750 Р за сот.

РЕLIFE
Агентство недвижимости
3428 объявлений

+7 401 299-97-00

Пожалуйста, свяжитесь, чтобы узнать это объявление на ЦИАН. И получите отзывы о нас.

Написать сообщение

Валент Директ

Земельные участки в Калининграде

kaliningrad-etagi.com

24 августа 2018 г.

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/192284514/

публикация кадастровая карта

pk5.rosreestr.ru/#x=2286601.4949004166&y=7301117.1306829048z=17&text=54%2C685959%20%2C540956&type=1&app=search&opened=1

Приложения Сборники музыки... Входящие - Почта... МАУ СОШ № 47... Конвертировать D... АЛБО. Интернет-6... Сколько стоит зак... Кан

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки = 54,685959 20,540956 Найти

Земельные участки 1

1. 39:15:140906:60
Калининградская обл., г. Калининград, пер. Ржевский 2-й
План ЗУ → План БК → Поиск границ объекта →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	39:15:140906:60
Кад. квартал:	39:15:140906
Статус:	Учтенный
Адрес:	Калининградская обл., г. Калининград, пер. Ржевский 2-й
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	15 008 320,00 руб.
Уточненная площадь:	16 000 кв. м



Аналог №4

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kaliningrad-236180217

15 000 000 РУБ. Земли промназначения, 330 соток на продажу
Выплату за 121 645 РУБ./мес.
Ржевский в торг. пар. д. 18, Московский, Калининград
Калининградская область
Московский

Включить автопоиск
В избранное

Продаем – Земля
сельхоз назначения
zemlyaselhoz.ru

Связаться с владельцем Показать номер

Земли промназначения, 330 соток
Промназначения до 5 этажей

Создать записку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kaliningrad-236180217

https://pkk5.rosreestr.ru/#x=2286408.8553947406&y=7301331.7886949675&z=17&text=39%3A15%3A140903%3A19

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 39:15:140903:19 Найти

Земельные участки 1

1. 39:15:140903:19
Калининградская обл, г Калининград, пер Ржевский 2-й
План ЗУ → План РК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	39:15:140903:19
Кад. квартал:	39:15:140903
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Калининградская обл, г Калининград, пер Ржевский 2-й
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	8 265 000,00 руб
Уточненная площадь:	33 680 кв. м
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
по документу:	под строительство объектов промышленного назначения
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	13.08.2002

Отчет №320-11/19 об оценке рыночной стоимости объектов электросетевого хозяйства

Посмотрено

Список 10 последних просмотренных объектов:

- зеленый участок
144.0 (100^{м2}), 16 700 000 р.
Калининград г,
Энергетиков ул
- зеленый участок
70.0 (100^{м2}), 7 000 000 р.
Калининград г,
Ю. Гагарина ул
- зеленый участок
39.0 (100^{м2}), 3 800 000 р.
Калининград г,
Подполковника Емельянов

База объектов • Земельные участки • Участки под строительство коммерческих объектов • Объект 101698

Добавить в блокнот Заказать на просмотр

Продается земельный участок
167.0 (100^{м2})
Калининград г, Прованс наб

Цена объекта 100 м2	17 500 000 р. 104 790 р.	308 851 \$ 1 849 \$	251 918 € 1 508 €
------------------------	-----------------------------	------------------------	----------------------

Земельный участок
Площадь (100^{м2}) **167.0**
Право владения в собственности

Коммуникация
электроэнергия Город 220
водоснабжение Окаевка

Продается земельный участок коммерческого назначения в Октябрьском р-не Калининграда на Правой набережной, ориентир дорога на Прегольский п. Площадь 167 соток в

Публичная кадастровая карта

Участки: 54,697983 20,425363

Земельные участки

1. 39:15:111903:6
Калининградская обл., Калининград, м-б Правая, 32

План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	39:15:111903:6
Кад. квартал:	39:15:111903
Статус:	Ранее утильный
Адрес:	Калининградская обл., Калининград, м-б Правая, 32
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	
Кадастровая стоимость:	12 543 111,20 руб.
Утилизационная площадь:	16 720 кв. м
Площадь:	

Аналог №6

Риэлт-Финанс

Продается земельный участок

Земельные участки: участки под строительство коммерческих объектов

Продается земельный участок
100.0 (100 м²)
Калининград г, Победы пр-кт

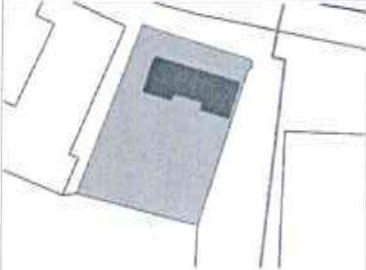
Цена
объекта 100 м² 12 100 000 р. 213 549 \$ 174 183 €

Земельный участок
Площадь (100 м²) 100.0
Право собственности в аренде 49 лет

Коммуникации
газ нет
электросети Город 220

Продается земельный участок коммерческого назначения под застройку склада на проспекте Победы в г. Калининград. Площадь участка 100.0 соток, в аренде на 49 лет. Коммуникации: электросети – есть, водоснабжение – есть. Хорошие подъездные пути. Территория ограждена, на участке залив фундамент 400 мм.

Код объекта С2072719
Дата объявления 24.03.17
Почтовый ящик 735



http://rielt-f.ru/catalog_23_113274#anc

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА


Участки 54,708841 20,437042

Земельные участки 1

1. 39-15-111402-7
Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Победы

План ЗУ → План КН → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	39-15-111402-7
Кад. квартал:	39-15-111402
Статус:	Раннее учтенный
Адрес:	Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Победы
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	8 594 528,58 руб.
Уточненная площадь:	9 474 кв. м
Размещение:	Плановый вид использования



[illegible][illegible]

Table 1. Summary of the 100 most important papers in the field of the history of the world, 1900-1950				Year
1	W. H. R. Rivers, <i>The History of the World</i> (London, 1902)	1902	1902	1902
2	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1903)	1903	1903	1903
3	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1904)	1904	1904	1904
4	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1905)	1905	1905	1905
5	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1906)	1906	1906	1906
6	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1907)	1907	1907	1907
7	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1908)	1908	1908	1908
8	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1909)	1909	1909	1909
9	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1910)	1910	1910	1910
10	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1911)	1911	1911	1911
11	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1912)	1912	1912	1912
12	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1913)	1913	1913	1913
13	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1914)	1914	1914	1914
14	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1915)	1915	1915	1915
15	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1916)	1916	1916	1916
16	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1917)	1917	1917	1917
17	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1918)	1918	1918	1918
18	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1919)	1919	1919	1919
19	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1920)	1920	1920	1920
20	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1921)	1921	1921	1921
21	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1922)	1922	1922	1922
22	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1923)	1923	1923	1923
23	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1924)	1924	1924	1924
24	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1925)	1925	1925	1925
25	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1926)	1926	1926	1926
26	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1927)	1927	1927	1927
27	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1928)	1928	1928	1928
28	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1929)	1929	1929	1929
29	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1930)	1930	1930	1930
30	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1931)	1931	1931	1931
31	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1932)	1932	1932	1932
32	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1933)	1933	1933	1933
33	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1934)	1934	1934	1934
34	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1935)	1935	1935	1935
35	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1936)	1936	1936	1936
36	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1937)	1937	1937	1937
37	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1938)	1938	1938	1938
38	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1939)	1939	1939	1939
39	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1940)	1940	1940	1940
40	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1941)	1941	1941	1941
41	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1942)	1942	1942	1942
42	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1943)	1943	1943	1943
43	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1944)	1944	1944	1944
44	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1945)	1945	1945	1945
45	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1946)	1946	1946	1946
46	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1947)	1947	1947	1947
47	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1948)	1948	1948	1948
48	J. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1949)	1949	1949	1949
49	H. H. Huxley, <i>The History of the World</i> (London, 1950)	1950	1950	1950

The image displays a series of 12 pages from a technical manual, likely for a vehicle's electrical system. The pages are numbered 1 through 12. Each page contains a table with technical specifications, wiring diagrams, and component lists. The tables are organized into columns and rows, with headers indicating different sections or components. The diagrams show the layout of electrical components and their connections. The text is in Russian.

The image shows a spiral-bound notebook with 12 pages of a syllabus for the Department of Education, 2019-2020. The pages are arranged in a 3x4 grid. Each page contains a table with columns for 'Syllabus', 'Unit', 'Topic', 'Content', 'Assessment', and 'Remarks'. The tables are filled with text, and the pages are numbered 1 through 12. The notebook has a spiral binding on the left side.

[illegible]

0202										0203									
Name										Address									
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12								

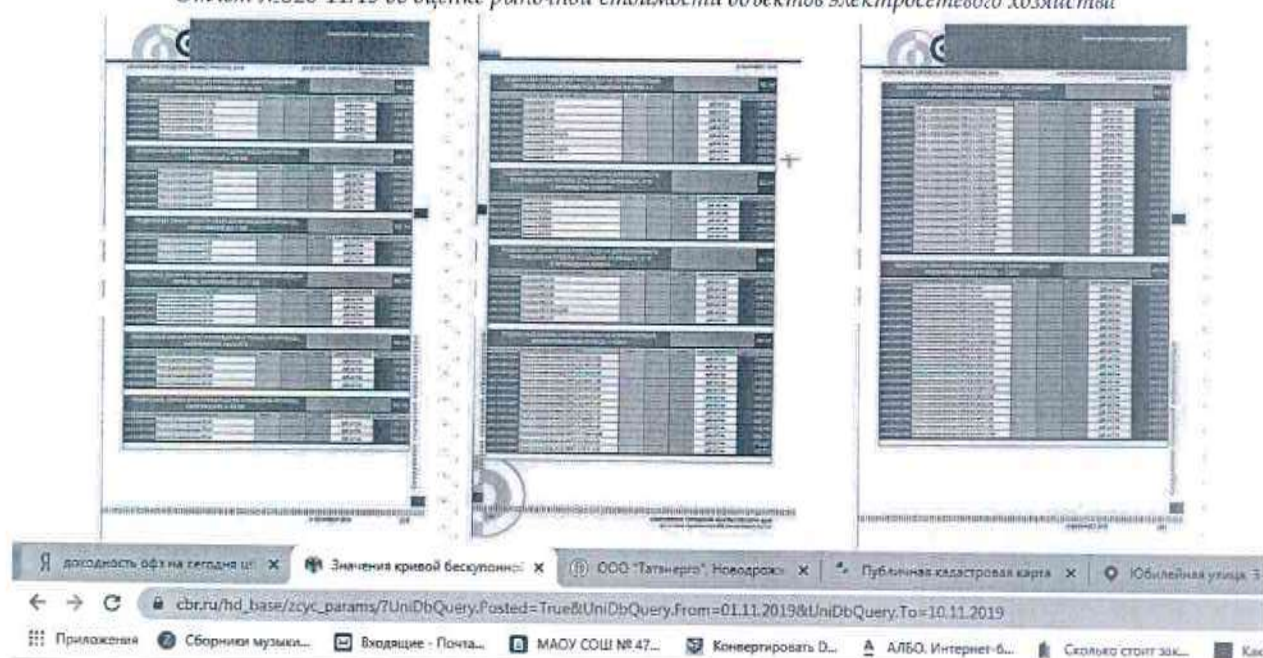
2000-2001		2001-2002		2002-2003		2003-2004		2004-2005		2005-2006		2006-2007		2007-2008		2008-2009		2009-2010		2010-2011		2011-2012		2012-2013		2013-2014		2014-2015		2015-2016		2016-2017		2017-2018		2018-2019		2019-2020		2020-2021		2021-2022		2022-2023		2023-2024		2024-2025		2025-2026		2026-2027		2027-2028		2028-2029		2029-2030		2030-2031		2031-2032		2032-2033		2033-2034		2034-2035		2035-2036		2036-2037		2037-2038		2038-2039		2039-2040		2040-2041		2041-2042		2042-2043		2043-2044		2044-2045		2045-2046		2046-2047		2047-2048		2048-2049		2049-2050		2050-2051		2051-2052		2052-2053		2053-2054		2054-2055		2055-2056		2056-2057		2057-2058		2058-2059		2059-2060		2060-2061		2061-2062		2062-2063		2063-2064		2064-2065		2065-2066		2066-2067		2067-2068		2068-2069		2069-2070		2070-2071		2071-2072		2072-2073		2073-2074		2074-2075		2075-2076		2076-2077		2077-2078		2078-2079		2079-2080		2080-2081		2081-2082		2082-2083		2083-2084		2084-2085		2085-2086		2086-2087		2087-2088		2088-2089		2089-2090		2090-2091		2091-2092		2092-2093		2093-2094		2094-2095		2095-2096		2096-2097		2097-2098		2098-2099		2099-2100		2100-2101		2101-2102		2102-2103		2103-2104		2104-2105		2105-2106		2106-2107		2107-2108		2108-2109		2109-2110		2110-2111		2111-2112		2112-2113		2113-2114		2114-2115		2115-2116		2116-2117		2117-2118		2118-2119		2119-2120		2120-2121		2121-2122		2122-2123		2123-2124		2124-2125		2125-2126		2126-2127		2127-2128		2128-2129		2129-2130		2130-2131		2131-2132		2132-2133		2133-2134		2134-2135		2135-2136		2136-2137		2137-2138		2138-2139		2139-2140		2140-2141		2141-2142		2142-2143		2143-2144		2144-2145		2145-2146		2146-2147		2147-2148		2148-2149		2149-2150		2150-2151		2151-2152		2152-2153		2153-2154		2154-2155		2155-2156		2156-2157		2157-2158		2158-2159		2159-2160		2160-2161		2161-2162		2162-2163		2163-2164		2164-2165		2165-2166		2166-2167		2167-2168		2168-2169		2169-2170		2170-2171		2171-2172		2172-2173		2173-2174		2174-2175		2175-2176		2176-2177		2177-2178		2178-2179		2179-2180		2180-2181		2181-2182		2182-2183		2183-2184		2184-2185		2185-2186		2186-2187		2187-2188		2188-2189		2189-2190		2190-2191		2191-2192		2192-2193		2193-2194		2194-2195		2195-2196		2196-2197		2197-2198		2198-2199		2199-2200		2200-2201		2201-2202		2202-2203		2203-2204		2204-2205		2205-2206		2206-2207		2207-2208		2208-2209		2209-2210		2210-2211		2211-2212		2212-2213		2213-2214		2214-2215		2215-2216		2216-2217		2217-2218		2218-2219		2219-2220		2220-2221		2221-2222		2222-2223		2223-2224		2224-2225		2225-2226		2226-2227	
-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--	-----------	--

Table 1. Summary of the results of the 1998-1999 survey of the prevalence of the 10 most common bacterial pathogens in the community in the United Kingdom					Ref.
Pathogen	Prevalence (%)	Prevalence (per 100,000)	Prevalence (per 100,000)	Prevalence (per 100,000)	Ref.
Streptococcus pneumoniae	1.1	1.1	1.1	1.1	1
Haemophilus influenzae	0.8	0.8	0.8	0.8	2
Staphylococcus aureus	0.7	0.7	0.7	0.7	3
Escherichia coli	0.6	0.6	0.6	0.6	4
Salmonella	0.5	0.5	0.5	0.5	5
Shigella	0.4	0.4	0.4	0.4	6
Legionella	0.3	0.3	0.3	0.3	7
Yersinia	0.2	0.2	0.2	0.2	8
Neisseria meningitidis	0.1	0.1	0.1	0.1	9
Other	0.1	0.1	0.1	0.1	10

[illegible]

1990-1991 1991-1992 1992-1993 1993-1994 1994-1995 1995-1996 1996-1997 1997-1998 1998-1999 1999-2000 2000-2001 2001-2002 2002-2003 2003-2004 2004-2005 2005-2006 2006-2007 2007-2008 2008-2009 2009-2010 2010-2011 2011-2012 2012-2013 2013-2014 2014-2015 2015-2016 2016-2017 2017-2018 2018-2019 2019-2020 2020-2021 2021-2022 2022-2023 2023-2024 2024-2025 2025-2026 2026-2027 2027-2028 2028-2029 2029-2030 2030-2031 2031-2032 2032-2033 2033-2034 2034-2035 2035-2036 2036-2037 2037-2038 2038-2039 2039-2040 2040-2041 2041-2042 2042-2043 2043-2044 2044-2045 2045-2046 2046-2047 2047-2048 2048-2049 2049-2050 2050-2051 2051-2052 2052-2053 2053-2054 2054-2055 2055-2056 2056-2057 2057-2058 2058-2059 2059-2060 2060-2061 2061-2062 2062-2063 2063-2064 2064-2065 2065-2066 2066-2067 2067-2068 2068-2069 2069-2070 2070-2071 2071-2072 2072-2073 2073-2074 2074-2075 2075-2076 2076-2077 2077-2078 2078-2079 2079-2080 2080-2081 2081-2082 2082-2083 2083-2084 2084-2085 2085-2086 2086-2087 2087-2088 2088-2089 2089-2090 2090-2091 2091-2092 2092-2093 2093-2094 2094-2095 2095-2096 2096-2097 2097-2098 2098-2099 2099-2100 2100-2101 2101-2102 2102-2103 2103-2104 2104-2105 2105-2106 2106-2107 2107-2108 2108-2109 2109-2110 2110-2111 2111-2112 2112-2113 2113-2114 2114-2115 2115-2116 2116-2117 2117-2118 2118-2119 2119-2120 2120-2121 2121-2122 2122-2123 2123-2124 2124-2125 2125-2126 2126-2127 2127-2128 2128-2129 2129-2130 2130-2131 2131-2132 2132-2133 2133-2134 2134-2135 2135-2136 2136-2137 2137-2138 2138-2139 2139-2140 2140-2141 2141-2142 2142-2143 2143-2144 2144-2145 2145-2146 2146-2147 2147-2148 2148-2149 2149-2150 2150-2151 2151-2152 2152-2153 2153-2154 2154-2155 2155-2156 2156-2157 2157-2158 2158-2159 2159-2160 2160-2161 2161-2162 2162-2163 2163-2164 2164-2165 2165-2166 2166-2167 2167-2168 2168-2169 2169-2170 2170-2171 2171-2172 2172-2173 2173-2174 2174-2175 2175-2176 2176-2177 2177-2178 2178-2179 2179-2180 2180-2181 2181-2182 2182-2183 2183-2184 2184-2185 2185-2186 2186-2187 2187-2188 2188-2189 2189-2190 2190-2191 2191-2192 2192-2193 2193-2194 2194-2195 2195-2196 2196-2197 2197-2198 2198-2199 2199-2200 2200-2201 2201-2202 2202-2203 2203-2204 2204-2205 2205-2206 2206-2207 2207-2208 2208-2209 2209-2210 2210-2211 2211-2212 2212-2213 2213-2214 2214-2215 2215-2216 2216-2217 2217-2218 2218-2219 2219-2220 2220-2221 2221-2222 2222-2223 2223-2224 2224-2225 2225-2226 2226-2227 2227-2228 2228-2229 2229-2230 2230-2231 2231-2232 2232-2233 2233-2234 2234-2235 2235-2236 2236-2237 2237-2238 2238-2239 2239-2240 2240-2241 2241-2242 2242-2243 2243-2244 2244-2245 2245-2246 2246-2247 2247-2248 2248-2249 2249-2250 2250-2251 2251-2252 2252-2253 2253-2254 2254-2255 2255-2256 2256-2257 2257-2258 2258-2259 2259-2260 2260-2261 2261-2262 2262-2263 2263-2264 2264-2265 2265-2266 2266-2267 2267-2268 2268-2269 2269-2270 2270-2271 2271-2272 2272-2273 2273-2274 2274-2275 2275-2276 2276-2277 2277-2278 2278-2279 2279-2280 2280-2281 22	
---	--

The image displays a grid of 12 pages from a technical manual, arranged in a 4x3 layout. Each page contains detailed tables of data, likely specifications or performance metrics, organized into sections. The pages are numbered 201 through 212. The tables are organized into sections, some with headings in bold. The pages are arranged in a 4x3 grid.



НАВИГАЦИЯ ПО РАЗДЕЛУ:

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

01.11.2019 - 10.11.2019

Дата	Срок до погашения, лет									
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15
08.11.2019	5,74	5,73	5,73	5,73	5,80	5,94	6,16	6,34	6,55	6,78
07.11.2019	5,75	5,75	5,76	5,76	5,82	5,94	6,14	6,30	6,50	6,74
06.11.2019	5,77	5,79	5,80	5,82	5,90	5,99	6,16	6,31	6,50	6,75

