тел.: +7(4012) 69 70 50
www.standartocenka.ru
e-mail: info@standartocenka.ru
г. Калининград, ул. Пражская, 3

5

Исх. №129-06/2022 от 01 сентября 2022 года

Судье Арбитражного суда Калининградской области
Талалас Е. А.

Сопроводительное письмо о направлении экспертизы

Направляем Вам заключение эксперта №129-06/2022 от 01 сентября 2022 года по делу №А21-452/2020.

Приложения:

№1 Заключение эксперта №129-06/2022 от 01 сентября 2022 года (на 62 страницах).
№2 Счёт №129-06/2022 от 01 сентября 2022 года
№3 Акт приёмки выполненных работ составлен от 01 сентября 2022 года

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Стандарт Оценка»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОГРН 1123926003613 «СТАНДАРТ ОЦЕНКА» ИНН 3906256053 РОССИЯ Г.КАЛИНИНГРАД

Багдасарян О. В.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА №129-06/2022

Мне, Бощенко Герману Олеговичу, генеральным директором ООО «Стандарт Оценка» Багдасарян О. В. разъяснены права и обязанности, предусмотренные ст.55 АПК РФ, об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ предупреждён.

06 мая 2022 года

СОДЕРЖАНИЕ

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ 3
ОПИСАНИЕ ПОСТУПИВШИХ НА ИССЛЕДОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ 4
ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ 5
РАСЧЁТНАЯ ЧАСТЬ 6
Описание объекта экспертизы 6
Фотографии объекта экспертизы 10
Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования 16
Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта экспертизы 16
Применимость традиционных подходов к оценке объекта 16
Определение стоимости объекта экспертизы затратным подходом 19
ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ 58

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Срок проведения экспертизы:	Экспертиза начата: 06 мая 2022 года Экспертиза окончена: 01 сентября 2022 года
Место проведения экспертизы:	г. Калининград
Основание для проведения экспертизы:	Определение Арбитражного суда Калининградской области от 20 апреля 2022 года по делу №А21-452/2020
Сведения об экспертах: ФИО:	Бощенко Герман Олегович
Образование:	Диплом о профессиональной переподготовке №622402091020 выдан частным образовательным учреждением высшего образования «Региональный институт бизнеса и управления» г. Рязань от 13 апреля 2015 года г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Включён в реестр членов Некоммерческого партнёрства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» «04» августа 2015 г, Регистрационный номер 1744
Место работы:	ООО «Стандарт Оценка» 236005, г. Калининград, ул. Пражская, д. 3 тел.: (4012) 69 70 50 ИНН 3906256053; КПП390601001 ОГРН 1123926003673 (дата присвоения 19.01.2012 г.).

Запись о предупреждении эксперта в соответствии с законодательством Российской Федерации об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ предупреждён

Эксперт _____ Бощенко Герман Олегович

Описание поступивших на исследование объектов

Таблица 1. Перечень поступивших на исследование объектов

П/П	Наименование документа
1.	Определение Арбитражного суда Калининградской области от 20 апреля 2022 года по делу №А21-452/2020
2.	Определение Арбитражного суда Калининградской области от 03 июня 2022 года по делу №А21-452/2020
3.	Материалы дела №А21-452/2020

Определение Арбитражного суда Калининградской области от 20 апреля 2022 года по делу №А21-452/2020 получено 06 мая 2022 года и содержит материалы дела №А21-452/2020.

Вопросы, поставленные перед экспертом Бощенко Германом Олеговичем:

Вопрос 1. «Какова рыночная стоимость объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816 степенью готовности 26%, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. У. Громовой?»

Для ответа на поставленный вопрос эксперт провёл исследования представленных материалов (изложены ниже) и пришёл к следующим выводам. Выводы эксперта Бощенко Германа Олеговича по поставленным вопросам:

По вопросу: «Какова рыночная стоимость объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816 степенью готовности 26%, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. У. Громовой?»

Вывод эксперта: Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816 степенью готовности 26%, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. У. Громовой составляет: 18 048 000 (Восемнадцать миллионов сорок восемь тысяч) рублей.

Содержание и результаты исследований, обоснование выводов эксперта Бощенко Германа Олеговича.

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

В данном Экспертном заключении используются основные термины, определения и понятия оценочной деятельности, закреплённые Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., «Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», утверждёнными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 297, 297, от «25» сентября 2014 г. №611.

Право собственности – включает права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ч. I ГК РФ от 30.11.94 № 51-ФЗ)

Рыночная стоимость объекта оценки[1] – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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 сделки и действуют в своих интересах
Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
Платёж 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 объёмом 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.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Метод оценки – способ расчёта стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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 сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

Дело, материалы дела – документы, представленные эксперту на исследование.

---

[1] ФСО №3

РАСЧЁТНАЯ ЧАСТЬ

Описание объекта экспертизы

Объект экспертизы – объект незавершённого строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816 степенью готовности 26% по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. У. Громовой, д. 107А .

Имущественные права на объект недвижимости: правообладатель - ООО «БАЛТ-АЛЛЮР СПМ», ИНН 3907029871, ОГРН 1023901655304; вид права – собственность; запись в ЕГРН №39-39/001-39/001/016/2016-5820/1 от 04.04.2016 года.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Описание местоположения.

Объект экспертизы расположен в жилом массиве Московского района г. Калининграда в квартале, ограниченном ул. Ульяны Громовой, ул. Интернациональной, ул. О. Кошевого и ул. Понартской.

Микрорайон расположения объекта сформирован преимущественно многоквартирной многоэтажной застройкой.

Уровень социально-экономического развития района расположения объекта оценки – удовлетворительный. В пределах пешей доступности от объекта оценки расположены магазины различного профиля, предприятия служб быта, школа, детские сады, отделения банков, почтовые отделения и др.

Транспортная доступность района расположения объекта экспертизы удовлетворительная. Подъезд из центральной части города Калининграда может осуществляться по Ленинскому проспекту, далее по ул. Киевской, либо по ул. Аллея Смелых. Дорожные затруднения на пути следования могут возникать в утренние часы пик в направлении центра (площадь Победы) и в вечерние часы пик в направлении из центра в связи с интенсивным транспортным потоком и низкой пропускной способностью светофоров.

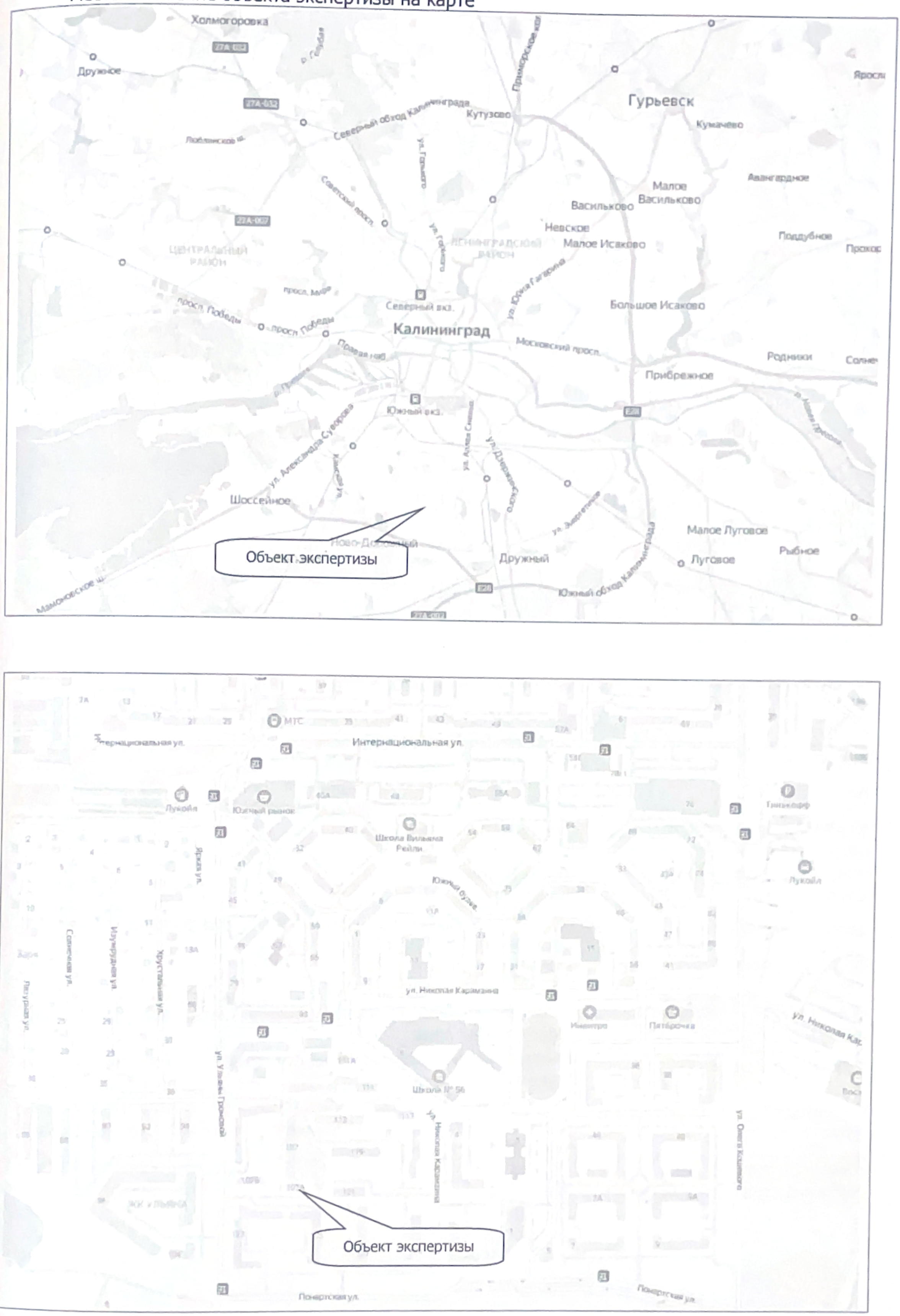
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта («Школа №56») от объекта экспертизы – около 360 м (автобусы №3, 23, 30, маршрутное такси №71).

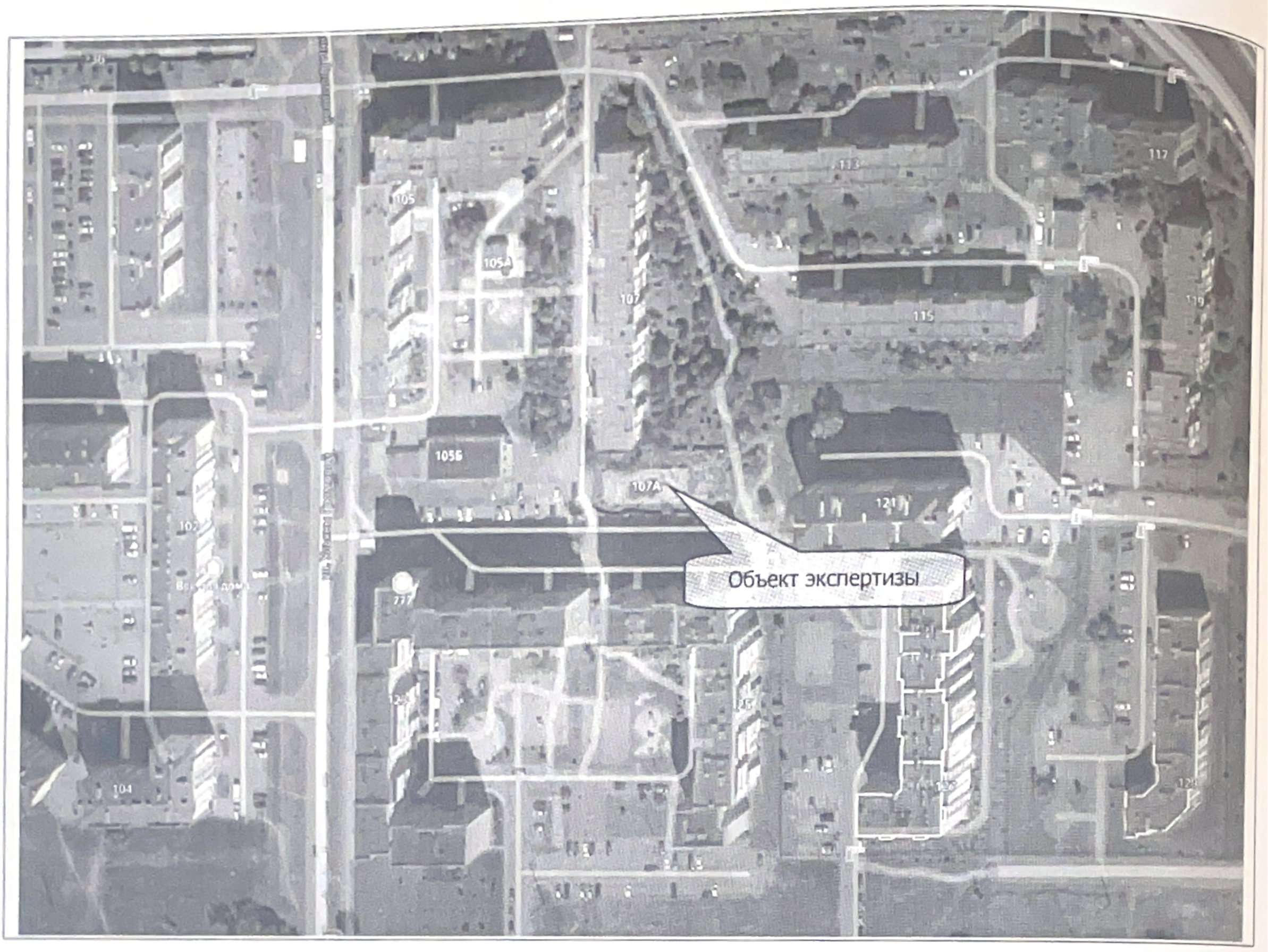
Расстояние до центральной части г. Калининграда (пл. Победы) – около 8 км.

Экологическая обстановка района условно-благоприятная.

Объекты, негативно влияющие на экологическую обстановку района не обнаружены.

Местоположение объекта экспертизы на карте





Текущее использовании объекта экспертизы — не используется.

Общая характеристика объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип	Объект незавершённого строительства, проектное назначение – магазин смешанной торговли с административными помещениями
Год ввода в эксплуатацию	В эксплуатацию не введён
Количество этажей по проекту	1, 2 этажи и подвал
Материал фундаментов	Железобетон
Материал стен	Стены отсутствуют
Материал перекрытий	Перекрытия подвала – железобетон, межэтажные перекрытия отсутствуют
Материал кровли	Кровля отсутствует
Отделка	Отделка отсутствует
Состояние (субъективная оценка)	Состояние имеющихся частей объекта - «хорошее»; фотографии представлены ниже
Степень готовности	Согласно документации, представленной в материалах дела, степень готовности объекта – 26%
Техническое обеспечение здания	Согласно документации, представленной в материалах дела, объект обеспечен наружными сетями газоснабжения, водоснабжения, канализации
Площадь застройки	289,1 кв.м
Проектный строительный объём	3900 куб.м

https://pkk.rosreestr.ru/

ОКС 39:15:142025:1816

Объект незавершенного строительства 39:15:142025:1816

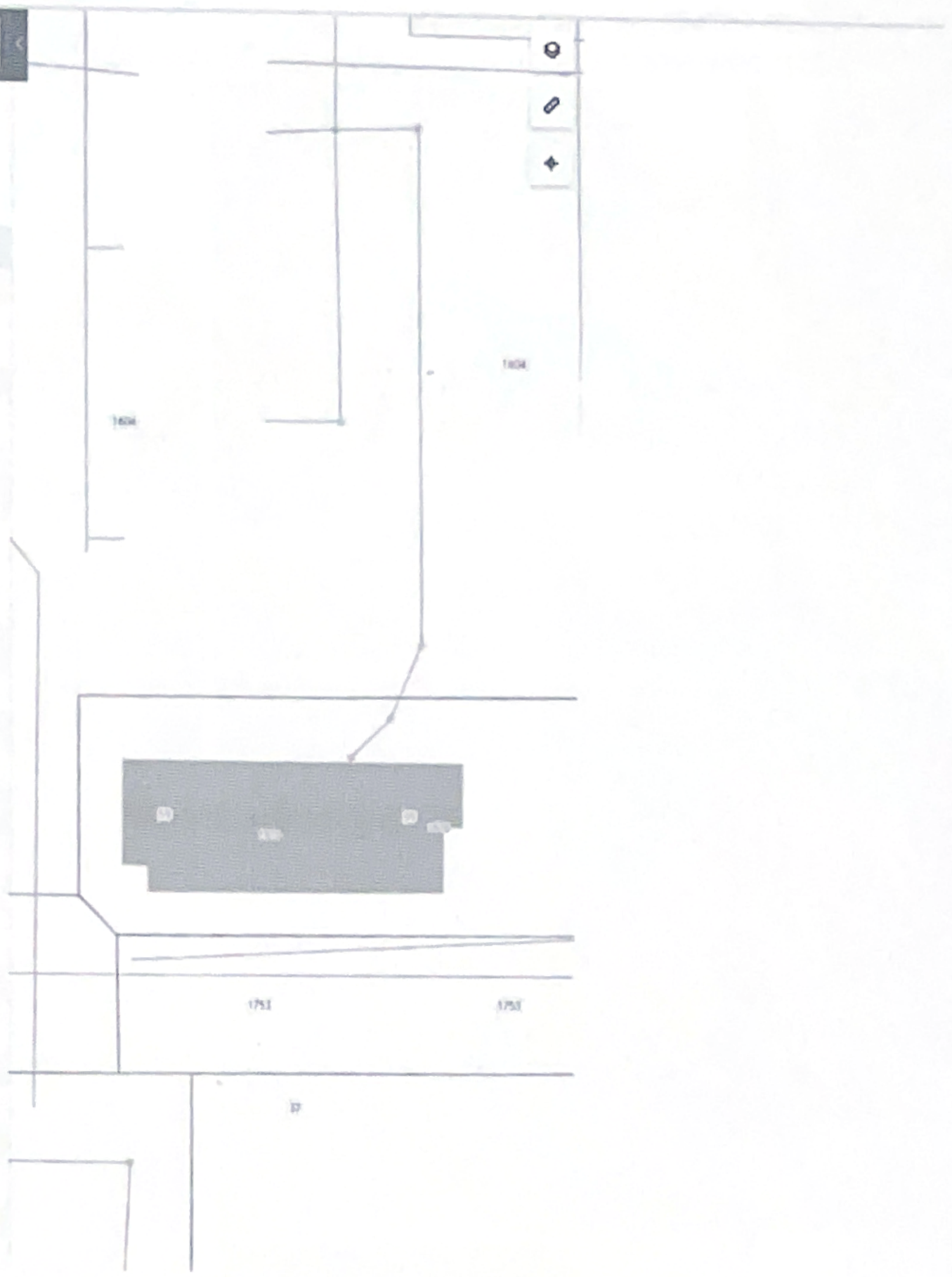
Калининградская область, г Калининград, ул У.Громовой, д 107А

Объект незавершенного строительства. Площадь застройки: 289.10 кв.м. Степень готовности объекта: 26%.

План ОКС → План КК →

Информация Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Объект незавершенного строительства
Кадастровый номер:	39:15:142025:1816
Кадастровый квартал:	39:15:142025
Адрес:	Калининградская область, г Калининград, ул У.Громовой, д 107А
Наименование:	Объект незавершенного строительства. Площадь застройки: 289.10 кв.м. Степень готовности объекта: 26%.
Проектируемое назначение:	-
Площадь общая:	-
Статус:	Учтенный
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 085 164,78 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	11.02.2022
дата применения:	01.01.2022
Проектные характеристики	
высота:	-
глубина:	-
протяженность:	-
объем:	-
площадь застройки:	289.1 кв. м



Фотографии объекта экспертизы

Осмотр объекта экспертизы проводился 20 мая 2022 года.



























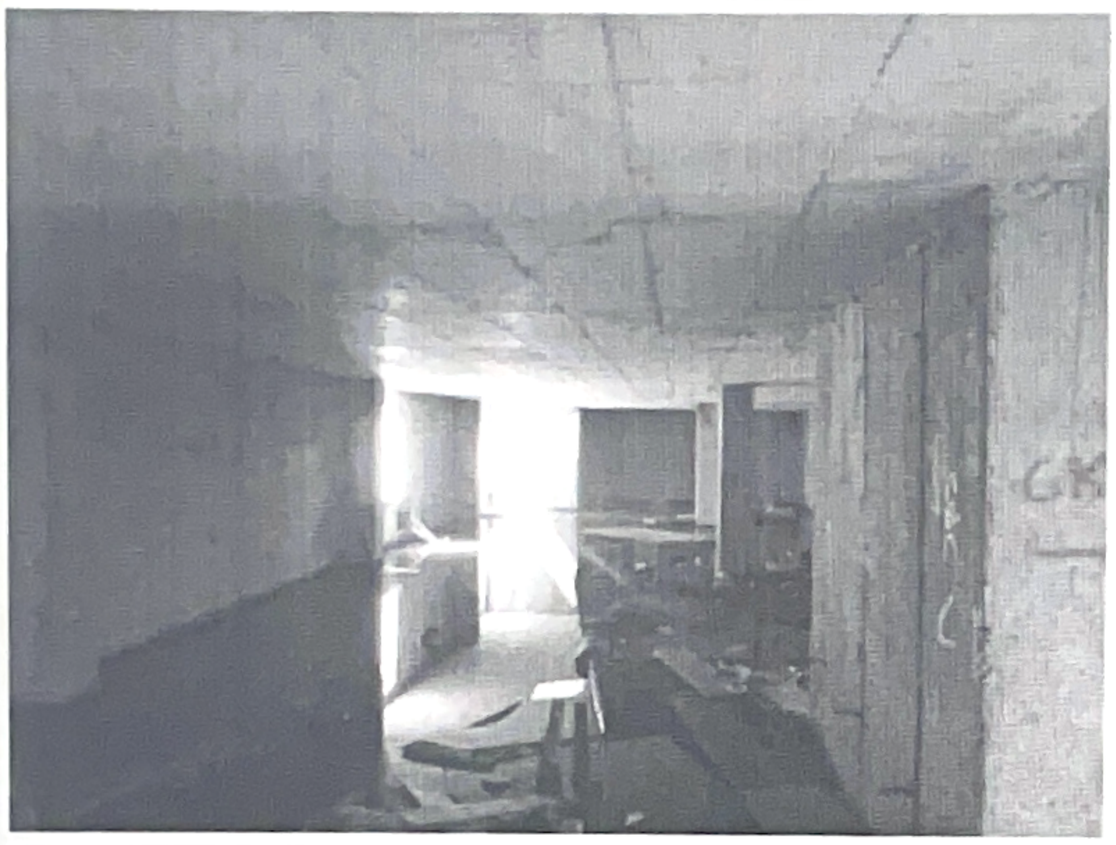




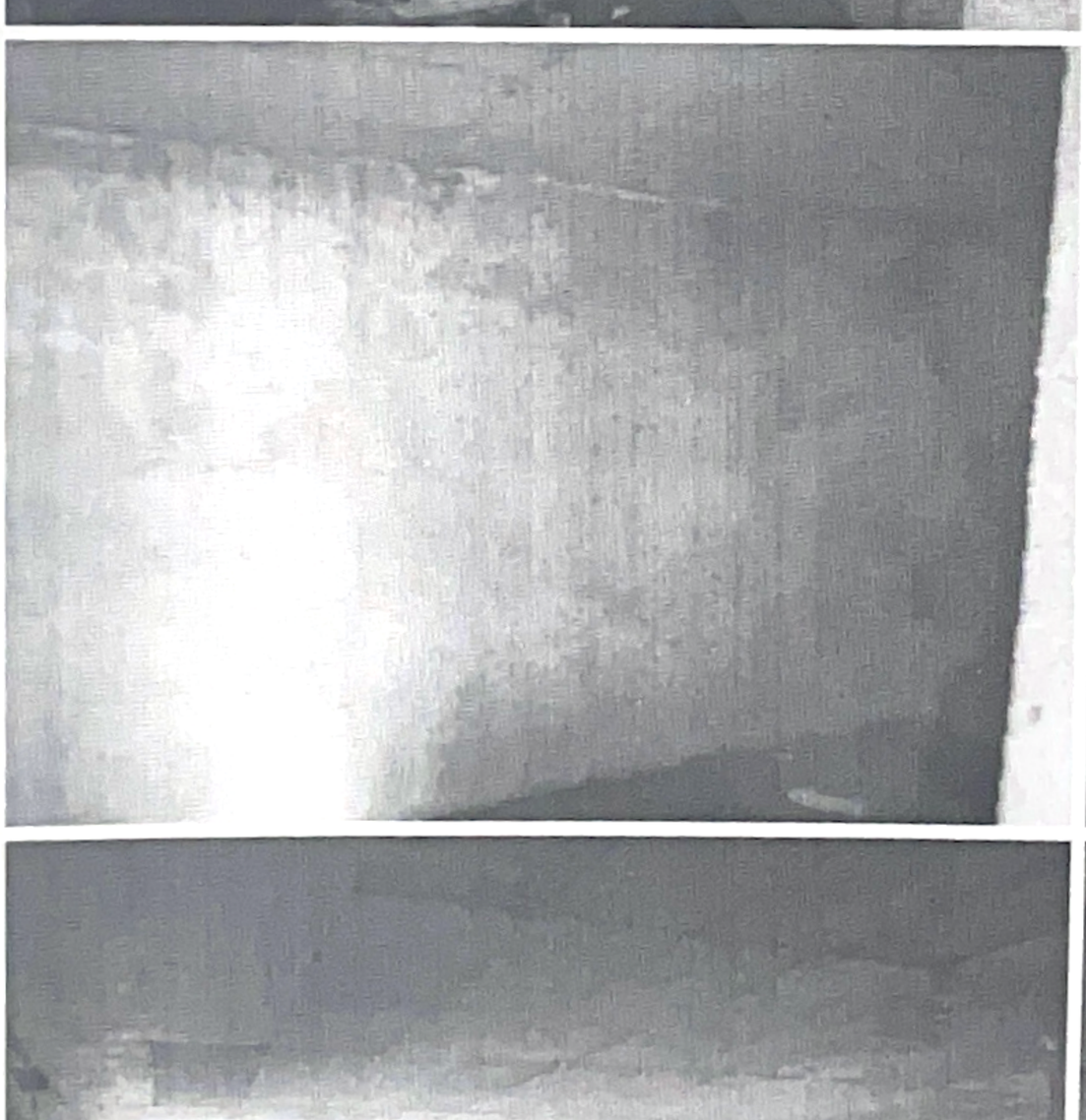


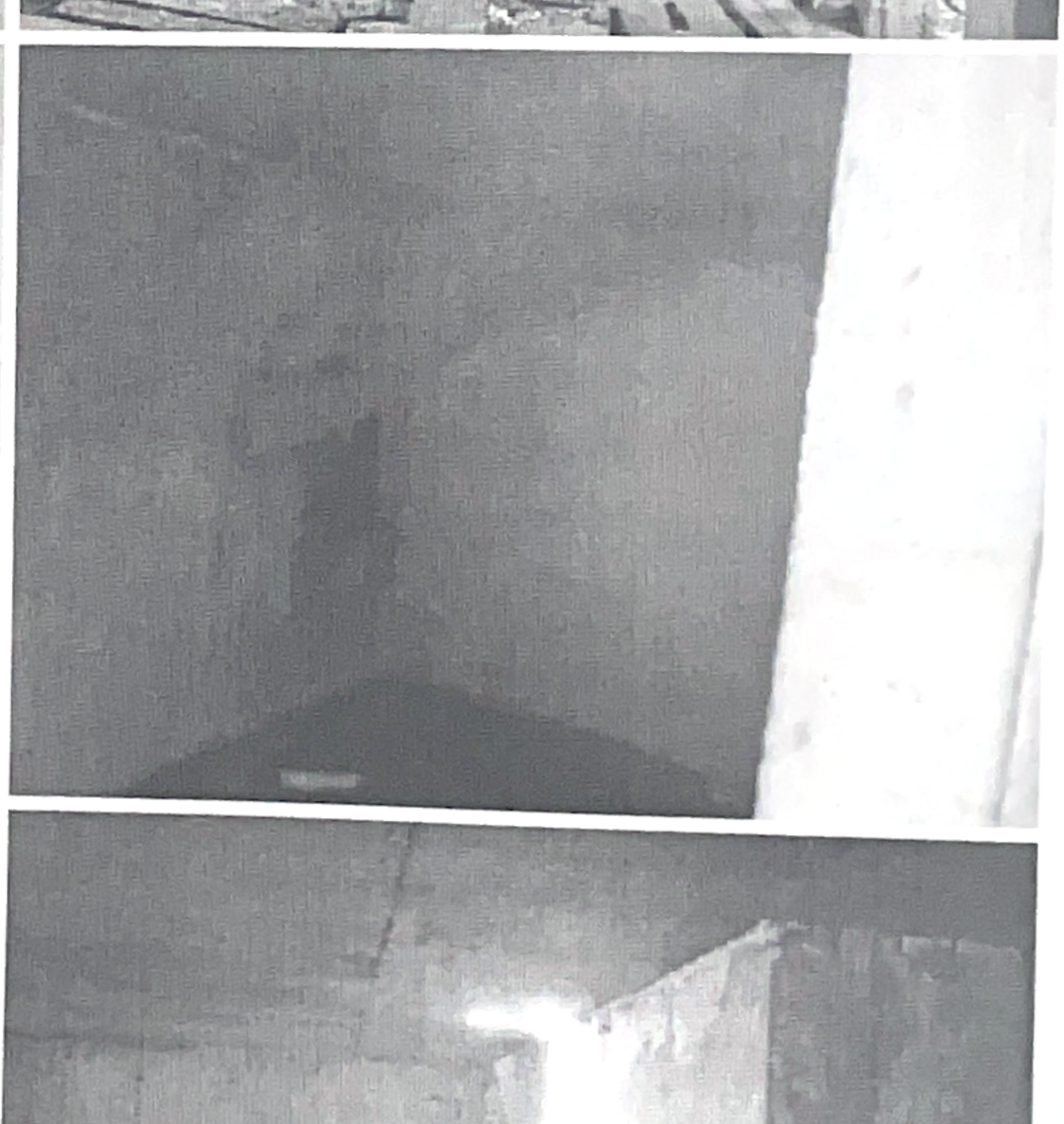










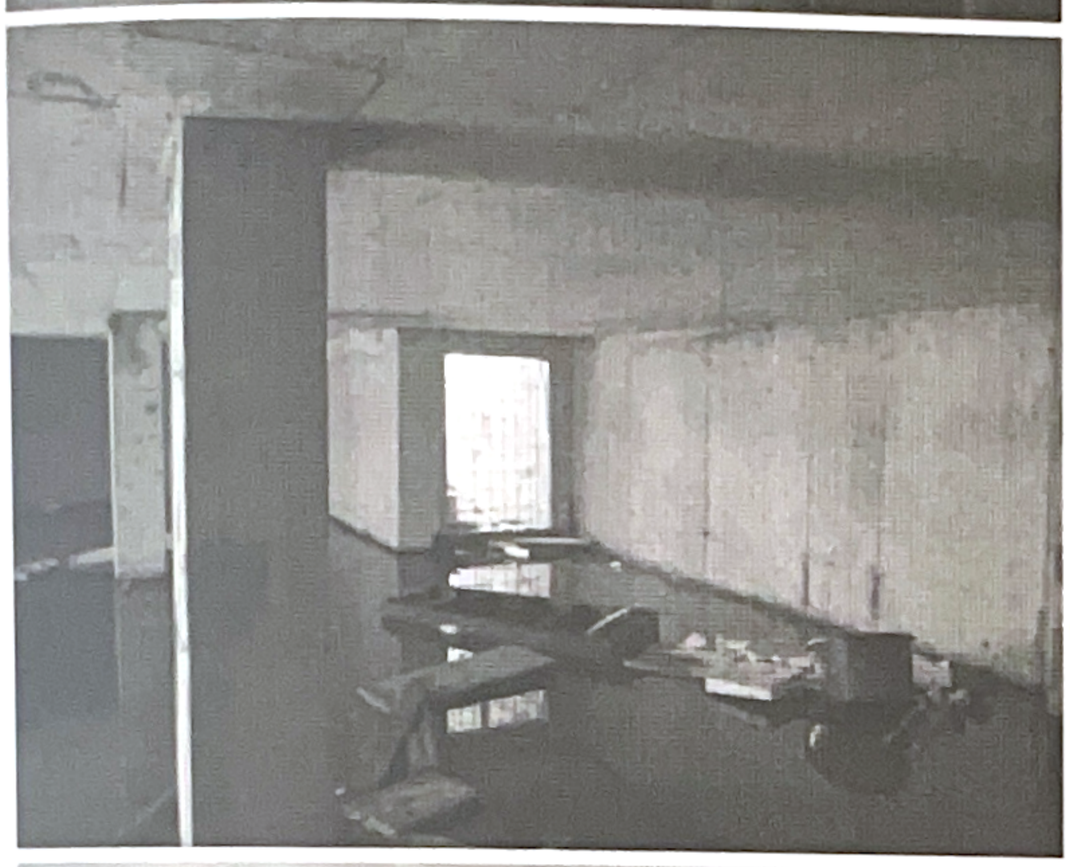




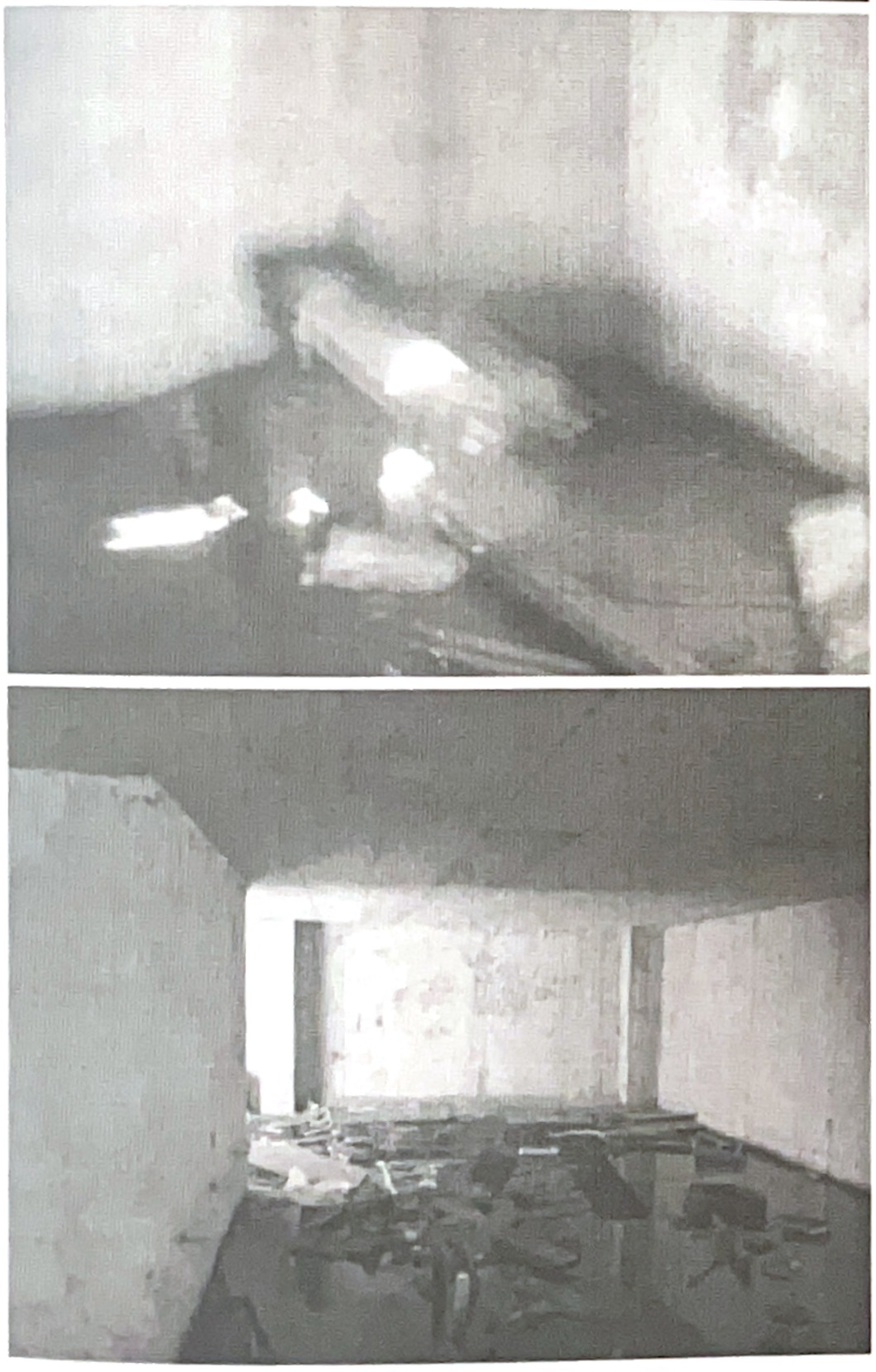














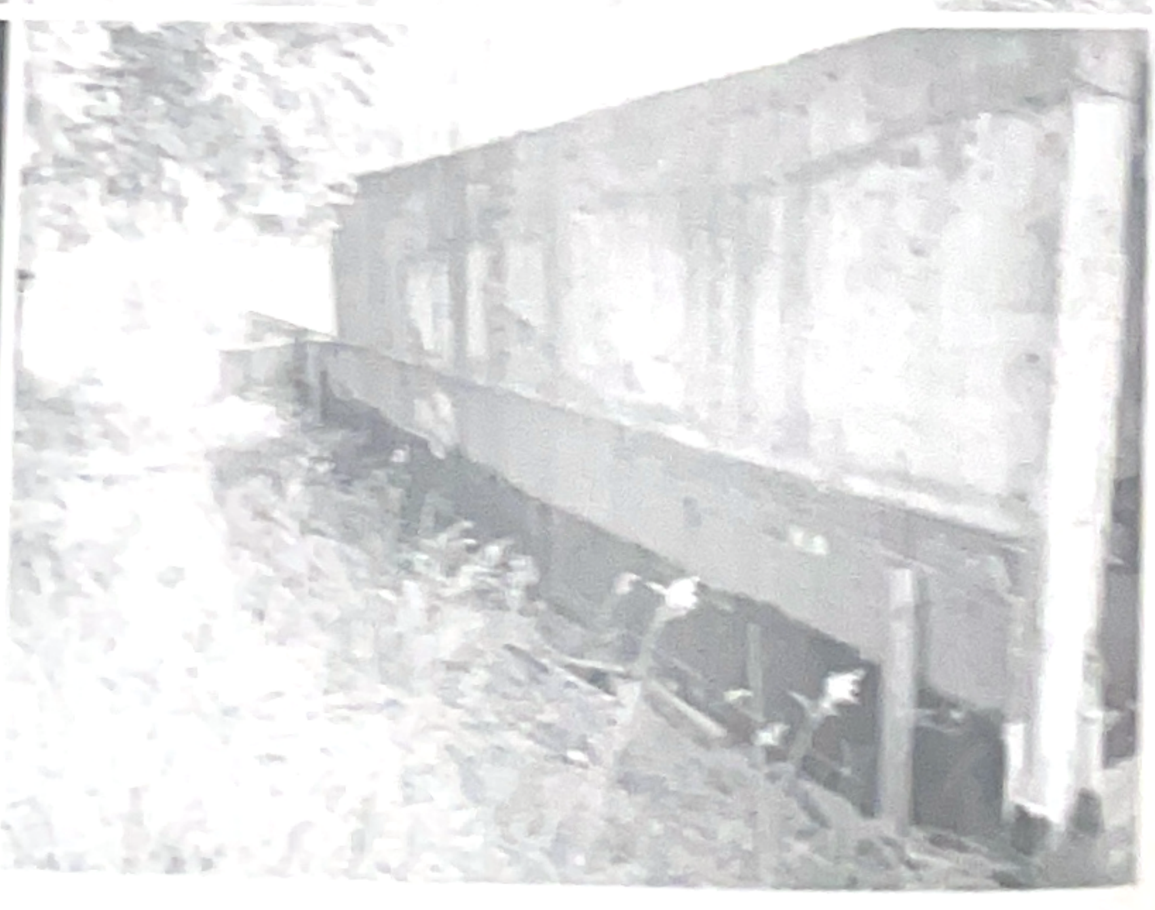
























Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т.п.
- физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.
- финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешённое законом использование будет приносить доход владельцу объекта.
- максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Учитывая цели и задачи экспертизы, как допущение принято, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является его текущее использование в качестве объекта незавершённого строительства.

Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта экспертизы

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры объекта: тип, благоустройство, состояние, наличие инженерных систем, степень завершённости, конструктивные особенности.

Применимость традиционных подходов к оценке объекта

В соответствии с пунктом 11 Федерального стандарта оценки (ФСО №1), оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Сравнительный подход

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости подразумевает использование трёх основных подходов (затратного, сравнительного и доходного) к этому процессу и большого количества методов в рамках этих подходов.[2]

Согласно пункту 22 Федерального стандарта оценки (ФСО №7), при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает 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. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчётов. Использование в расчётах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчёте об оценке;

---

[2] С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с., стр. 20

- для выполнения расчётов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объёма;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)
3	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)
4	Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)
5	Вид использования и (или) зонирование
6	Местоположение объекта
7	Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики
8	Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)
9	Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью
10	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчётных показателей, например – арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Объект экспертизы представляет собой незавершённое строительством здание магазина. Анализ рынка не выявил предложений о продаже, либо информации о совершённых сделках с объектами недвижимости, представляющими собой недостроенные коммерческие здания без учёта имущественных прав на земельные участки, на которых они расположены. Как правило, незавершённые строительством здания реализуются совместно с земельными участками, на которых они расположены. Кроме того, к продаже предлагаются объекты различной степени готовности. Таким образом, поскольку недостаточно данных для расчёта рыночной стоимости объекта экспертизы сравнительным подходом, Экспертом принято решение отказаться от использования сравнительного подхода в рамках данной экспертизы.

Доходный подход

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

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1) доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Согласно пункту 23 Федерального стандарта оценки (ФСО №7), при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчётным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путём деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путём дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчётным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчёт модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учёт налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путём выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Состояние объекта экспертизы не позволяет использовать его в коммерческих целях без значительных денежных и временны́х затрат Применение доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта связано с определением величины затрат, необходимых для доведения объекта до состояния, при котором он будет способен генерировать денежные потоки, определения периода, необходимого для достройки объекта, а также прогнозирования возможных денежных поступлений от его эксплуатации. Основываясь на состоянии объекта экспертизы, Эксперт считает, что применение доходного подхода в данном случае не является обоснованным. Экспертом принято решение отказаться от использования доходного подхода в рамках данной работы.

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдётся 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 затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость строений на участке за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надёжно просчитываются восстановительная стоимость и износ, а также стоимость земли. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов с незначительным износом, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее

эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1) затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Поскольку объектом экспертизы выступает объект незавершённого строительства, Эксперт считает возможным применить затратный подход для определения его рыночной стоимости.

На основании вышеизложенного, рыночная стоимость объекта экспертизы была определена с использованием методик затратного подхода к оценке.

Определение стоимости объекта экспертизы затратным подходом

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

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

Алгоритм оценки недвижимости с использованием затратного подхода сводится к следующей последовательности действий:[3]

- оценка рыночной стоимости прав на земельный участок;
- определение величины затрат на создание объекта;
- оценка накопленного износа улучшений;
- расчёт рыночной стоимости объекта как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости улучшений как суммы затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения улучшений, и прибыли предпринимателя, уменьшенных на величину накопленного износа.

$$РС = СЗ\ (СВ) + РС_{ЗУ} + П_{пр}, \text{ где}$$

РС – рыночная стоимость объекта затратным подходом;
СЗ (СВ) – стоимость замещения (воспроизводства);
$РС_{ЗУ}$ – рыночная стоимость земельного участка;
$П_{пр}$ – прибыль предпринимателя.

Поскольку в рамках данной экспертизы, стоимость объекта недвижимости определяется без учёта стоимости имущественных прав на земельный участок, необходимость в определении рыночной стоимости земельного участка отсутствует.

Определение стоимости замещения (воспроизводства) объекта экспертизы.

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

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

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

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

Для определения стоимости объекта незавершённого строительства определялась стоимость замещения.

Анализ методов определения стоимости строительства объектов в условиях Российской Федерации показывает, что в оценке объектов недвижимости может быть использована их следующая укрупнённая классификация[4]:

---

[3] С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с.

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

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

Для определения стоимости замещения объекта незавершённого строительства применялся метод аналогов с применением базисно-индексного метода.[5]

Метод аналогов — метод расчёта затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод аналогов, как видно из его определения, относится к укрупнённым показателям определения затрат и может использовать и текущие, и базисные цены. Он в равной степени может быть отнесён как к модульному методу (большинство сборников разделяют приводимые показатели затрат на модули, деля их по затратам на создание конструктивных элементов), так и к методу сравнительной единицы, так как информация, приводимая в сборниках, даётся на типичный удельный показатель стоимости (кв. или куб. м, шт., машино-место и т.д.).

Данный метод имеет сравнительно небольшую историю применения, что вызвано недолгой историей рыночных отношений, сложившихся в нашей стране. Пальму первенства в его использовании и распространении следует отдать московской фирме «Ко-Инвест», которая на протяжении многих лет собирает и анализирует информацию о строительстве зданий разного типа, вида и функционального назначения. На основе изучения и обобщения этой информации данная фирма издаёт справочники «Укрупнённые показатели стоимости строительства» (УПСС), в которых публикуются рыночные цены на строительство разных объектов недвижимости и индексы пересчёта цен для учёта их изменения во времени. В отличие от сборников УПВС, «наследником» которых являются УПСС, информация, указываемая в сборниках УПСС, более объёмна, современна, детализирована и в большей степени привязана к рынку строительных услуг.

Основная формула расчёта имеет следующий вид:

$$СЗ_0 = О \times УС \times К_{корр} \times К_{дата} \times К_{терр} + НДС,$$

где $СЗ_0$ – стоимость замещения объекта, с износом равным 0.

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

УС - стоимость строительства на единицу строительного объёма;

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

$К_{терр}$ – территориальный коэффициент.

НДС – налог на добавленную стоимость.

Стоимость замещения объекта незавершённого строительства без учёта износа была определена по соответствующим справочникам укрупнённых показателей стоимости строительства «Ко-Инвест. 2016» совместно с ежеквартальными информационно-аналитическими бюллетенями и справочником «Регионально-экономические коэффициенты стоимости ресурсов, зданий и сооружений», изданными компанией «КО-ИНВЕСТ».

В качестве справочного аналога выбирались объекты, конструктивно схожие с оцениваемыми (конструктивный класс, соответствие используемых материалов), а также возможность использования по аналогичному назначению.

Общая стоимость строительства всего объекта определяется, как сумма затрат по строительству самого здания, наружных инженерных коммуникаций, благоустройству и ограждению территории строительства.

Базисно-индексный метод — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам пересчета (индексам) на дату оценки.[6]

---

[5] С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с., стр. 243

[6] С.В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с., стр. 240

16

МАГАЗИНЫ ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ, ПРОМТОВАРНЫЕ И СМЕШАННОЙ ТОРГОВЛИ С ПОДВАЛОМ

Этажности: 2 • Высота, м: 4,4 | КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Армокирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Два слоя рулонная
ПОЛЫ — Цементные / керамическая плитка / паркет / релин
ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Улучшенная
ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление центральное, вентиляция
ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водопровод, канализация
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электроосвещение
ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Холодильные устройства

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

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ									ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ			ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ru03.08.000.0039									5000				Standard	руб. на 1 м³				9 373
	ФУНДАМЕНТЫ ЛЕНТ. ЖЕЛЕЗОБЕТОННАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ВСЕ ВОССТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.08.000.0039	563,48 6,01%		2436,54 26,00%	468,35 5,00%	936,71 9,99%	1122,97 11,98%		1031,47 11,00%	563,48 6,01%	373,23 3,98%	281,74 3,01%		636,46 6,79%	479,25 5,11%	398,65 4,25%	80,59 0,86%		9372,91 100,00%

наименование показателей и поправок	Объект незавершённого строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816 степенью готовности 26%, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. У. Громовой
	объект аналог
	О3.08.000.0039
описание объекта аналога	Магазины продовольственные, промтоварные и смешанной торговли с подвалом
фундаменты	Железобетонный
стены	-
перекрытия	-
кровля	-
отделка	-
класс конструктивной системы	КС-1
класс качества	Стандарт
единица измерения	куб.м.
объем куб.м.	5000
площадь м.кв.	-
справочный показатель	
вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	9373
коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	
на степень готовности	1,000
на различие в объёме здания	0,260
на различие в высоте этажа	1,000
на сейсмичность	1,036
на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000
на зональное различие в уровне цен	1,000
на изменение цен после издания справочника	0,997
по учёту налога на добавленную стоимость	1,320
общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,200
Скорректированный показатель стоимости	0,4252
Строительный объём объекта, куб.м.	3985,43
стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки	3900,00 15 543 196р.

Коэффициент на зональное различие в уровне цен принят для соответствующих классов конструктивных систем:

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины
				в бескаркасных системах	в каркасных системах					
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Дальневосточный район										
Республика Саха (Якутия) *	2,030	1,779	2,109	1,360	1,819	1,823	1,840	1,732	1,856	1,948
Еврейская автономная область	0,911	0,912	0,900	0,826	0,925	0,972	0,933	0,952	0,964	0,981
Приморский край	1,051	0,901	0,989	0,907	0,941	0,984	0,954	0,972	0,968	1,046
Хабаровский край (южнее 55-параллели)	1,114	1,108	1,121	1,091	1,085	1,114	1,090	1,087	1,152	1,151
Хабаровский край (севернее 55-парал.)	1,156	1,150	1,164	1,132	1,126	1,157	1,131	1,128	1,196	1,195
Амурская область	1,143	1,106	1,177	0,880	1,130	1,171	1,168	1,159	1,186	1,167
Камчатский край (южнее 55-параллели)	1,587	1,389	1,654	1,210	1,427	1,409	1,421	1,398	1,459	1,568
Камчатский край (севернее 55-параллели)	1,692	1,480	1,763	1,290	1,521	1,502	1,515	1,490	1,556	1,672
Магаданская область (южнее Поляр. круга)	1,991	1,774	2,139	1,498	1,910	1,917	1,882	1,807	1,972	1,976
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Калининградская область	0,997	0,969	1,063	0,771	0,970	0,981	0,986	0,995	1,028	1,022
Республика Крым	0,890	0,847	0,820	0,915	0,796	0,760	0,772	0,795	0,900	0,890
г. Севастополь	0,895	0,841	0,815	0,911	0,778	0,753	0,768	0,776	0,869	0,870

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							
	нерудных и бетона	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)
	Класс конструктивных систем							
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
Северо-Кавказский район								
Республика Адыгея	0,708	0,881	0,743	0,846	0,755	0,932	0,754	0,629
Республика Дагестан	0,726	0,824	0,709	0,794	0,717	0,889	0,710	0,598
Республика Ингушетия	0,604	0,777	0,641	0,756	0,652	0,770	0,612	0,457
Кабардино-Балкарская Республика	0,628	0,674	0,651	0,782	0,664	0,733	0,666	0,558
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Хабаровский край (севернее 55-параллели)	1,168	1,201	1,118	1,127	1,148	1,195	1,164	1,067
Амурская область	1,188	1,230	1,076	1,181	1,137	1,167	1,149	1,106
Камчатский край (южнее 55-параллели)	1,445	1,466	1,324	1,363	1,375	1,568	1,452	1,382
Камчатский край (севернее 55-параллели)	1,541	1,563	1,412	1,453	1,465	1,672	1,547	1,473
Магаданская область (южнее Поляр. круга)	2,094	2,015	1,711	1,701	1,833	1,976	1,928	2,192
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Калининградская область	0,988	0,975	0,930	1,012	0,985	1,022	0,998	0,970
Республика Крым	0,717	0,931	0,763	0,748	0,787	0,890	0,717	0,783
г. Севастополь	0,715	0,938	0,758	0,738	0,783	0,870	0,703	0,769

Так, для класса конструктивных систем КС-1 величина поправки составляет: 0,997.

Величина поправки на площадь (объём) здания определена согласно рекомендациям общей части сборника.

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V_o, S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника $V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

17

Отношение строительного объёма объекта экспертизы к справочному показателю составляет: 3900/5000 = 0,78, соответственно, величина поправки – 1,0.

Величина поправки на высоту этажа здания определена согласно рекомендациям общей части сборника.

Поправка на различие в высоте этажа ($Ц_h$)

Поправка на различие в высоте этажа **для не жилых** зданий (руб./куб. м на здание в целом) определяется по формуле:

$$Ц_h = (Ц_{пер} + Ц_{пол} + 0{,}6 \times Ц_{карк}) \times ((h_a - h_o)/h_o),$$

где:

$Ц_{пер}$, $Ц_{пол}$, $Ц_{карк}$ — удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»);

h_o, h_a — средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

Средняя высота этажа здания-аналога составляет 4,4м. Проектные высоты первого и второго этажей объекта экспертизы – 3,9 м и 3,3 м соответственно, средняя высота – 3,6 м.

1.11. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТИРУЕМОГО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Площадь участка	830,00 кв.м.
Площадь застройки	314,93 м2
Строительный объем	3900,00 м3
Полезная площадь здания	707,40 м2
Расчетная площадь здания	610,90 м2
Общая площадь здания	776,30 м2
Высота этажа	
1 этажа	3,90 м
2 этажа	3,3 м
Коэффициент использования территории	0,75
расчетная нагрузка на вводе	42,00 квт
категория электроснабжения	III
водопотребление хоз-питьевое	2.46 м3/сут
водоотведение хоз-бытовое	2.46 м3/сут
водоотведение дождевых вод	1.06 л/с
расход газа	10,2 м3/ч

1.12. СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ РАЗРАБОТАННЫХ И СОГЛАСОВАННЫХ СПЕЦИАЛЬНЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ - В СЛУЧАЕ НЕОБХОДИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ТАКИХ УСЛОВИЙ;

Специальные технические условия для проектирования не разрабатыв

C:\Users\Director\Pictures

1.13. ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ЭТАПАМ СТРОИТЕЛЬСТВА С ВЫДЕЛЕНИЕМ ЭТИХ ЭТАПОВ (ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ)

Освоение земельного участка предполагается вести в 1 этап.

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.
Лист

Таким образом, величина данной поправки составит: (9,99% + 6,01% + 0,6 × 0%) × (4,4 м – 3,6 м)/3,6 м) ≈ 1,036.

Поправка на степень завершённости определена согласно имеющейся в материалах дела информации и составила 26%.

Поправка на изменение цен после издания справочника вводилась как отношение индекса изменения стоимости проектных работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 1 января 2001 года) на III квартал 2022 года (наиболее близкие к дате оценки

данные) к соответствующему индексу на IV квартал 2015 года (поскольку в справочнике цены приводятся по состоянию на 01.01.2016 года)[7].

Справочники и нормативы / Индексы

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ для строительства

В случае отсутствия в ежеквартальных письмах Минстроя России соответствующих индексов сметной стоимости для отдельных субъектов Российской Федерации, а также индексов на проектные и изыскательские работы, применяются индексы за предыдущий квартал (Письмо Минстроя России от 25.12.2017 N 58300-ОГ/09)

Период, на который установлены индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, проектных и изыскательских работ	Индекс изменения стоимости изыскательских работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 1 января 1991 года)	Индекс изменения стоимости изыскательских работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 1 января 2001 года)	Индекс изменения стоимости проектных работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 1 января 1995 года)	Индекс изменения стоимости проектных работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 1 января 2001 года)	Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ	Документ, установивший индексы изменения сметной стоимости
III квартал 2022 г.	58,26	5,12	38,79	5,07		Письмо Минстроя России от 05.08.2022 N 39010-ИФ/09
IV квартал 2015 г.	44,19	3,90	29,59	3,84	Приложение 1 к письму Минстроя от 14.12.2015 г. № 40538-ЕС/05	Письмо Минстроя от 14.12.2015 N 40538-ЕС/05

Величина поправки на изменение цен после издания справочника составила: 5,07 / 3,84 ≈ 1,32.

Кроме того, необходимо учесть затратны на обустройство наружных сетей газоснабжения, водоснабжения и канализации. Стоимость строительства данных элементов была определена методом на основе данных о фактически понесённых затратнах согласно сметам и актам о приёмке выполненных работ с учётом индексов удорожания от даты понесения затрат до даты оценки с применением базисно-индексного метода. Изображения первичных документов приводятся ниже.

[7] https://www.e-smeta.ru/index/304-index-smr-all.html

НЕДЕЛЬНИК
MONDAY

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Приложение №8 / 1
От «18» ноября 2013 года
к договору № 05/09-А от 5 августа 2013 года
Устройство внутренних и внешних сетей газопровода.
ОБЪЕКТ №221-2010/б: «Газоснабжение теплогенераторной магазина по ул. У.Громовой,107 в г. Калининграде».

СМЕТА ПО ОБЪЕКТУ: Магазин смешанной торговли с
офисными помещениями расположенного по адресу: г. Калининград ул. Громова.

№ п/п	Наименование конструктива	Проектные затраты			
		ед. изм.	кол-во	стоимость ед. в руб.	Общая стоимость
1	Техническое сопровождение проектной документации в ОАО "Калининградгазификация"	комплекс	1	5000	5 000
2	Регистрация объектав ОАО "Калининградгазификация"	комплекс	1		-
3	Согласование раскопок (ордер на раскопки)	комплекс	1	13000	13 000
4	Согласование раскопок в ОАО "Калининградгазификация"	комплекс	1	22000	22 000
5	Земляные работы: - откопка траншеи до проектных отметок обратная засыпка газопровода; - разборка асфальтового покрытия; - шурф под врезку газопровода; все работы с учетом материала	комплекс	1	63177	63 177
6	Монтаж наружного газопровода	комплекс	1	72923	72 923
	Газопровод низкого давления				
	Прокладка газопровода 63 мм. Пэ.				
	Установка газового ввода 63 пэ.				
7	Монтаж внутреннего и фасадного газопровода	комплекс	1	127457	127 457
	Установка газового счетчика BKG 10 T (со стоимостью счетчика)				
	Прокладка газопровода и подключение котла к системе газопровода(без учета стоимости котла).				
	Проклака фасадного газопровода				
8	Стоимость и монтаж систем автоматизации контроля загазованности seitron установка клапана электромагнитного seitron	комплекс	1	59805	59 805
9	Установка GSM коммуникатора	комплекс	1	12000	12 000

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

10	Оформление исполнительной документации, ввод объекта в эксплуатацию	комплекс	1	58234	58 234
11	Исполнительные геодезические съемки по проложенным газовым сетям	комплекс	1	10000	10 000
12	Врезка, пуск газа.Заказчик оплачивает по смете ОАО "Газификация"	комплекс	1	0	-
	ВСЕГО (с учетом налога 6%)				443 596

Генеральный директор
ООО "Балт Аллюр СПМ"

М.Р. Журба

ПОДРЯДЧИК
ООО "С-ЛАУ СТОРОЙ"

С.В.Середаев

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Приложение № 4
От «11» сентября 2013 года
к Договору № 05/09-А от «09» августа 2013 года

ОБЪЕКТ:
Магазин смешанной торговли с административными помещениями расположенному по адресу: г. Калининград, ул. Громова 107

СМЕТА по прокладке водопровода В1
(без восстановления благоустройства)

В смету не включены обязательные платежи эксплуатирующим организациям и исполнительные съемки. Указанные платежи ЗАКАЗЧИК оплачивает самостоятельно.

№	Наименование	ед. изм.	Количество	Цена за ед. в руб.	Общаая стоимость в руб.	Примечание
	РАЗДЕЛ 1					
1	Разработка грунта экскаваторами с погрузкой на а/с	м.куб.	26			
2	Разработка грунта в ручную	м.куб.	7			
3	Водоотлив	м.куб.	4			
4	Устройство песчанного основания	м.куб.	2			
5	Обратная засыпка в ручную песком	м.куб.	8			
6	Засыпка грунта экскаваторами	м.куб.	23			
7	Врезка в сеть	врезка	1			
8	Монтаж фитингов	шт.	10			
9	Монтаж трубы ПЭ-50 мм	м.п.	21			
10	Монтаж задвижки чуг. Диам. 50 мм	шт.	1			
	ИТОГО комплекс работ ПО РАЗДЕЛУ 1				40 603	
	РАЗДЕЛ 2					

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

1	Машины и механизмы	м.ч.	12	1200	14 400	
	ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 2				14 400	
	РАЗДЕЛ 3					
	МАТЕРИАЛЫ					
1	Песок мытый с доставкой	м.куб.	10	450	4 500	
2	Труба ПЭ 50 мм	м.п.	21	80	1 680	
3	Обойма универсальная чугунная DN 200X50 мм	шт.	1	3650	3 650	
4	Задвижка клиновая чугунная DN 50 мм	шт.	1	2800	2 800	
5	Шток телескопический для задвижек DN 50 мм		1	1450	1 450	
6	Лючек чугунный для задвижек		1	1450	1 450	
7	Муфта Unidelta DN 50x50 мм		1	70	70	
	ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 3				15 600	
	Вывоз грунта	т.	15	290	4 350	
	Разрешительная документация и сдача сетей	компл ект	1	12000	12 000	
	Транспортные расходы				10 293	
	Налог с оборота 6%				6 207	
	ВСЕГО ПО СМЕТЕ				103 453	

Генеральный директор

М.Р. Журба

М.П.

По решению № 4 от 07.08.2013

С.В. Середаев

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Приложение № 6
От «11» сентября 2013 года
к Договору № 05/09-А от «09» августа 2013 года

ОБЪЕКТ:
Магазин смешанной торговли с административными помещениями расположенному по адресу: г. Калининград, ул. Громова 107

СМЕТА по прокладке ливневой канализации К 2
(без восстановления благоустройства)

В смету не включены обязательные платежи эксплуатирующим организациям и исполнительные съемки. Указанные платежи ЗАКАЗЧИК оплачивает самостоятельно.

№	Наименование	ед. изм.	Количество	Цена за ед. в руб.	Общаая стоимость в руб.	Примечание
	РАЗДЕЛ 1					
1	Разработка грунта экскаваторами с погрузкой на а/с	м.куб.	152			
2	Разработка грунта в ручную	м.куб.	38			
3	Водоотлив	м.куб.	19			
4	Устройство песчанного основания	м.куб.	13			
5	Обратная засыпка в ручную песком	м.куб.	117			
6	Засыпка грунта экскаваторами	м.куб.	60			
7	Устройство колодцев	колод.	10			
8	Присоединение канализационных трубопроводов	врезка	1			
9	Монтаж трубы ПВХ-110 мм	м.п.	16			
10	Монтаж трубы ПВХ-200 мм	м.п.	91			
	Монтаж фитингов	шт.	27			

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

	ИТОГО комплекс работ ПО РАЗДЕЛУ 1					
	РАЗДЕЛ 2				204 518	
1	Машины и механизмы	м.ч.	78	1200	93 600	
	ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 2				93 600	
	РАЗДЕЛ 3					
	МАТЕРИАЛЫ					
1	Песок мытый с доставкой	м.куб.	145	450	65 250	
2	Труба ПВХ 110 мм	м.п.	16	150	2 400	
3	Труба ПВХ 160 мм	м.п.	91	425	38 675	
4	Люк чугунный	шт.	7	4800	33 600	
5	Дно ж.б.	шт.	10	2878	28 780	
6	Кольцо КС-10-10	шт.	11	2923	32 153	
7	Кольцо КС-10-5	шт.	9	2285	20 565	
	Оголовник	шт.	10	2276	22 760	
	Мастика битумная	лит.	50	72	3 600	
	Бетон М 200	м.куб.	2	2890	5 780	
	Тройник ПВХ DN 200x110/45	шт.	3	493	1 479	
	Тройник ПВХ DN 200x200/90	шт.	3	618	1 854	
	Отвод ПВХ DN 110/45	шт.	13	67	871	
	Отвод ПВХ DN 200/90	шт.	3	291	873	
	Решетка ливневая	шт.	3	4921	14 763	
	Карзина для дождеприемного колодца	шт.	3	1112	3 336	
	Ревизия ПВХ DN 110	шт.	5	292	1 460	

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

	ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 3				278 199	
	Вывоз грунта	т.	240	290	69 600	
	Разрешительная документация и сдача сетей	комплект	1	25000	25 000	
	Транспортные расходы				25 200	
	Налог с оборота 6%				44 433	
	ВСЕГО ПО СМЕТЕ				740 550	

Генеральный директор

М.Р. Журба

М.П.

По решению № 4 от 07.08.2013

С.В. Середа

М.П.

22

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

12

Приложение № 5
От «11» сентября 2013 года
к Договору № 05/09-А от «09» августа 2013 года

ОБЪЕКТ:
Магазин смешанной торговли с административными помещениями
расположенному по адресу: г. Калининград, ул. Громова 107

СМЕТА по прокладке бытовой канализации К 1
(без восстановления благоустройства)

В смету не включены обязательные платежи эксплуатирующим организациям и исполнительные съемки. Указанные платежи ЗАКАЗЧИК оплачивает самостоятельно.

№	Наименование	ед. изм.	Количество	Цена за ед. в руб.	Общаая стоимость в руб.	Примечание
	РАЗДЕЛ 1					
1	Разработка грунта экскаваторами с погрузкой на а/с	м.куб.	45			
2	Разработка грунта в ручную	м.куб.	12			
3	Водоотлив	м.куб.	6			
4	Устройство песчанного основания	м.куб.	4			
5	Обратная засыпка в ручную песком	м.куб.	20			
6	Засыпка грунта экскаваторами	м.куб.	30			
7	Устройство колодцев	колод.	1			
8	Присоединение канализационных трубопроводов	врезка	1			
9	Монтаж трубы ПВХ-110 мм	м.п.	3			
10	Монтаж трубы ПВХ-160 мм	м.п.	32			

19

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

	Монтаж фитингов	шт.	2			
	ИТОГО комплекс работ ПО РАЗДЕЛУ 1				75 691	
	РАЗДЕЛ 2					
1	Машины и механизмы	м.ч.	29	1200	34 800	
	ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 2				34 800	
	РАЗДЕЛ 3					
	МАТЕРИАЛЫ					
1	Песок мытый с доставкой	м.куб.	23	450	10 350	
2	Труба ПВХ 110 мм	м.п.	3	150	450	
3	Труба ПВХ 160 мм	шт.	32	280	8 960	
4	Люк чугунный	шт.	3	4800	14 400	
5	Дно ж.б.	шт.	3	2878	8 634	
6	Кольцо КС-10-10		3	2923	8 769	
7	Кольцо КС-10-5		2	2285	4 570	
	Оголовник		3	2276	6 828	
	Мастика битумная	лит.	15	72	1 080	
	Бетон М 200	м.куб.	1	2890	2 890	
	Тройник ПВХ DN 160x160/90	шт.	1	120	120	
	Отвод ПВХ DN 160/90	шт.	1	95	95	
	ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 3				67 146	
	Вывоз грунта	т.	45	290	13 050	
	Разрешительная документация и сдача сетей	комплект	1	20000	20 000	
	Транспортные расходы				23 225	

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

	Налог с оборота 6%					
					14 931	
	ВСЕГО ПО СМЕТЕ					
					248 843	

Генеральный директор

М.Р. Журба

М.П.

По решению № 4 от 07.08.2013

С.В. Середаев

Унифицированная форма № КС - 3
Утверждена постановлением Госкомстата России
от 11.11.99 № 100

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

		Код
	Форма по ОКУД	0322001
стор _____ (организация, адрес, телефон, факс)	по ОКПО	
чик (Генподрядчик) Интернациональная, 41-43 (организация, адрес, телефон, факс)	по ОКПО	
дчик (Субподрядчик) 236023 г. Калининград, ул. Короленко, 36 (организация, адрес, телефон, факс)	по ОКПО	
ъект прокладка водопровода В1, Объект: Магазин смешанной торговли с офисными помещениями по ул. У. Громовой в г. Калининграде (наименование, адрес)	по ОКПО	
	Вид деятельности по ОКДП	
Договор подряда (контракт)	номер	№05/09А
	дата	09 08 2013
	Вид операции	

Номер документа	Дата составления	Отчетный период	
		с	по
4	15.11.2013	01.09.2013	15.11.2013

СПРАВКА О СТОИМОСТИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И ЗАТРАТ

Наименование пусковых комплексов, этапов, объектов, видов выполненных работ, оборудования, затрат	Код	Стоимость выполненных работ и затрат, руб.		
		с начала проведения работ	с начала года	в том числе за отчетный период
2	3	4	5	6
Всего работ и затрат, включаемых в стоимость работ		780635,32	780635,32	79478,00
Итого				79478,00
Сумма НДС				
Всего без налога НДС				79478,00

чик (Генподрядчик) Балт-Аллюр СПМ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Общество с ограниченной ответственностью Балт-Аллюр СПМ Balt-Allur SPM г. Калининград Российская Федерация

(должность) _____ (подпись) С.В. Сергеев (расшифровка подписи)

С-ЛАУ СТРОЙ S-LAU STROY

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Унифицированная форма № КС- 2
Утверждена постановлением Госкомстата России
от 11.11.99 № 100

		Код
	Форма по ОКУД	0322005
Инвестор _____ (организация, адрес, телефон, факс)	по ОКПО	
Заказчик (Генподрядчик) ООО «Балт-Аллюр СПМ» 236000, г. Калининград, ул. Интернациональная, 41-43 (организация, адрес, телефон, факс)	по ОКПО	
Подрядчик (Субподрядчик) инн 3906303024 ООО «С-ЛАУ СТРОЙ» 236023, г. Калининград, ул. Короленко, 36 (организация, адрес, телефон, факс)	по ОКПО	27782835
Стройка Прокладка водопровода В1 (без восстановления благоустройства) (наименование, адрес)		
Объект Магазин смешанной торговли с офисными помещениями по адресу г. Калининград, ул. У. Громовой, 107 (наименование)	Вид деятельности по ОКДП	
	Договор подряда (контракт) номер	№05/09-А
	дата	08 08.2013
	Вид операции	

Номер документа	Дата составления	Отчетный период с	Отчетный период по
4	15.11.2013	01.09.2013	15.11.2013

АКТ
О ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

Номер по порядку	Номер позиции по смете	Наименование работ		Единица измерения	Выполнено работ: количество	цена за единицу, руб.	стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
		Раздел 1					
1		Разработка грунта экскаваторными с погрузкой на а/с		м3	26		
2		Разработка грунта в ручную		м3	7		
3		Водоотлив		м3	4		
4		Устройство песчаного основания		м3	2		
5		Обратная засыпка вручную песком		м3	8		
		Обратная засыпка экскаваторами		м3	23		

37

1.11. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТИРУЕМОГО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Площадь участка	830,00 кв.м.
Площадь застройки	314,93 м2
Строительный объем	3900,00 м3
Полезная площадь здания	707,40 м2
Расчетная площадь здания	610,90 м2
Общая площадь здания	776,30 м2
Высота этажа	
1 этажа	3,90 м
2 этажа	3,3 м
Коэффициент использования территории	0,75
расчетная нагрузка на вводе	42,00 квт
категория электроснабжения	III
водопотребление хоз-питьевое	2.46 м3/сут
водоотведение хоз-бытовое	2.46 м3/сут
водоотведение дождевых вод	1.06 л/с
расход газа	10,2 м3/ч

1.12. СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ РАЗРАБОТАННЫХ И СОГЛАСОВАННЫХ СПЕЦИАЛЬНЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ - В СЛУЧАЕ НЕОБХОДИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ТАКИХ УСЛОВИЙ;

Специальные технические условия для проектирования не разрабатыв

C:\Users\Director\Pictures

1.13. ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ЭТАПАМ СТРОИТЕЛЬСТВА С ВЫДЕЛЕНИЕМ ЭТИХ ЭТАПОВ (ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ)

Освоение земельного участка предполагается вести в 1 этап.

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.
Лист

Таким образом, величина данной поправки составит: (9,99% + 6,01% + 0,6 × 0%) × (4,4 м – 3,6 м)/3,6 м) ≈ 1,036.

Поправка на степень завершённости определена согласно имеющейся в материалах дела информации и составила 26%.

Поправка на изменение цен после издания справочника вводилась как отношение индекса изменения стоимости проектных работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 1 января 2001 года) на III квартал 2022 года (наиболее близкие к дате оценки

данные) к соответствующему индексу на IV квартал 2015 года (поскольку в справочнике цены приводятся по состоянию на 01.01.2016 года)[7].

Справочники и нормативы / Индексы

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ для строительства

В случае отсутствия в ежеквартальных письмах Минстроя России соответствующих индексов сметной стоимости для отдельных субъектов Российской Федерации, а также индексов на проектные и изыскательские работы, применяются индексы за предыдущий квартал (Письмо Минстроя России от 25.12.2017 N 58300-ОГ/09)

Период, на который установлены индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, проектных и изыскательских работ	Индекс изменения стоимости изыскательских работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 1 января 1991 года)	Индекс изменения стоимости изыскательских работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 1 января 2001 года)	Индекс изменения стоимости проектных работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 1 января 1995 года)	Индекс изменения стоимости проектных работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 1 января 2001 года)	Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ	Документ, установивший индексы изменения сметной стоимости
III квартал 2022 г.	58,26	5,12	38,79	5,07		Письмо Минстроя России от 05.08.2022 N 39010-ИФ/09
IV квартал 2015 г.	44,19	3,90	29,59	3,84	Приложение 1 к письму Минстроя от 14.12.2015 г. № 40538-ЕС/05	Письмо Минстроя от 14.12.2015 N 40538-ЕС/05

Величина поправки на изменение цен после издания справочника составила: 5,07 / 3,84 ≈ 1,32.

Кроме того, необходимо учесть затратны на обустройство наружных сетей газоснабжения, водоснабжения и канализации. Стоимость строительства данных элементов была определена методом на основе данных о фактически понесённых затратнах согласно сметам и актам о приёмке выполненных работ с учётом индексов удорожания от даты понесения затрат до даты оценки с применением базисно-индексного метода. Изображения первичных документов приводятся ниже.

[7] https://www.e-smeta.ru/index/304-index-smr-all.html

НЕДЕЛЬНИК
MONDAY

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Приложение №8 / 1
От «18» ноября 2013 года
к договору № 05/09-А от 5 августа 2013 года
Устройство внутренних и внешних сетей газопровода.
ОБЪЕКТ №221-2010/б: «Газоснабжение теплогенераторной магазина по ул. У.Громовой,107 в г. Калининграде».

СМЕТА ПО ОБЪЕКТУ: Магазин смешанной торговли с
офисными помещениями расположенного по адресу: г. Калининград ул. Громова.

№ п/п	Наименование конструктива	Проектные затраты			
		ед. изм.	кол-во	стоимость ед. в руб.	Общая стоимость
1	Техническое сопровождение проектной документации в ОАО "Калининградгазификация"	комплекс	1	5000	5 000
2	Регистрация объектав ОАО "Калининградгазификация"	комплекс	1		-
3	Согласование раскопок (ордер на раскопки)	комплекс	1	13000	13 000
4	Согласование раскопок в ОАО "Калининградгазификация"	комплекс	1	22000	22 000
5	Земляные работы: - откопка траншеи до проектных отметок обратная засыпка газопровода; - разборка асфальтового покрытия; - шурф под врезку газопровода; все работы с учетом материала	комплекс	1	63177	63 177
6	Монтаж наружного газопровода	комплекс	1	72923	72 923
	Газопровод низкого давления				
	Прокладка газопровода 63 мм. Пэ.				
	Установка газового ввода 63 пэ.				
7	Монтаж внутреннего и фасадного газопровода	комплекс	1	127457	127 457
	Установка газового счетчика BKG 10 T (со стоимостью счетчика)				
	Прокладка газопровода и подключение котла к системе газопровода(без учета стоимости котла).				
	Проклака фасадного газопровода				
8	Стоимость и монтаж систем автоматизации контроля загазованности seitron установка клапана электромагнитного seitron	комплекс	1	59805	59 805
9	Установка GSM коммуникатора	комплекс	1	12000	12 000

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

10	Оформление исполнительной документации, ввод объекта в эксплуатацию	комплекс	1	58234	58 234
11	Исполнительные геодезические съемки по проложенным газовым сетям	комплекс	1	10000	10 000
12	Врезка, пуск газа.Заказчик оплачивает по смете ОАО "Газификация"	комплекс	1	0	-
	ВСЕГО (с учетом налога 6%)				443 596

Генеральный директор
ООО "Балт Аллюр СПМ"

М.Р. Журба

ПОДРЯДЧИК
ООО "С-ЛАУ СТОРОЙ"

С.В.Середаев

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Приложение № 4
От «11» сентября 2013 года
к Договору № 05/09-А от «09» августа 2013 года

ОБЪЕКТ:
Магазин смешанной торговли с административными помещениями расположенному по адресу: г. Калининград, ул. Громова 107

СМЕТА по прокладке водопровода В1
(без восстановления благоустройства)

В смету не включены обязательные платежи эксплуатирующим организациям и исполнительные съемки. Указанные платежи ЗАКАЗЧИК оплачивает самостоятельно.

№	Наименование	ед. изм.	Количество	Цена за ед. в руб.	Общаая стоимость в руб.	Примечание
	РАЗДЕЛ 1					
1	Разработка грунта экскаваторами с погрузкой на а/с	м.куб.	26			
2	Разработка грунта в ручную	м.куб.	7			
3	Водоотлив	м.куб.	4			
4	Устройство песчанного основания	м.куб.	2			
5	Обратная засыпка в ручную песком	м.куб.	8			
6	Засыпка грунта экскаваторами	м.куб.	23			
7	Врезка в сеть	врезка	1			
8	Монтаж фитингов	шт.	10			
9	Монтаж трубы ПЭ-50 мм	м.п.	21			
10	Монтаж задвижки чуг. Диам. 50 мм	шт.	1			
	ИТОГО комплекс работ ПО РАЗДЕЛУ 1				40 603	
	РАЗДЕЛ 2					

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

1	Машины и механизмы	м.ч.	12	1200	14 400	
	ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 2				14 400	
	РАЗДЕЛ 3					
	МАТЕРИАЛЫ					
1	Песок мытый с доставкой	м.куб.	10	450	4 500	
2	Труба ПЭ 50 мм	м.п.	21	80	1 680	
3	Обойма универсальная чугунная DN 200X50 мм	шт.	1	3650	3 650	
4	Задвижка клиновая чугунная DN 50 мм	шт.	1	2800	2 800	
5	Шток телескопический для задвижек DN 50 мм		1	1450	1 450	
6	Лючек чугунный для задвижек		1	1450	1 450	
7	Муфта Unidelta DN 50x50 мм		1	70	70	
	ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 3				15 600	
	Вывоз грунта	т.	15	290	4 350	
	Разрешительная документация и сдача сетей	компл ект	1	12000	12 000	
	Транспортные расходы				10 293	
	Налог с оборота 6%				6 207	
	ВСЕГО ПО СМЕТЕ				103 453	

Генеральный директор

М.Р. Журба

М.П.

По решению № 4 от 07.08.2013

С.В. Середаев

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Приложение № 6
От «11» сентября 2013 года
к Договору № 05/09-А от «09» августа 2013 года

ОБЪЕКТ:
Магазин смешанной торговли с административными помещениями расположенному по адресу: г. Калининград, ул. Громова 107

СМЕТА по прокладке ливневой канализации К 2
(без восстановления благоустройства)

В смету не включены обязательные платежи эксплуатирующим организациям и исполнительные съемки. Указанные платежи ЗАКАЗЧИК оплачивает самостоятельно.

№	Наименование	ед. изм.	Количество	Цена за ед. в руб.	Общаая стоимость в руб.	Примечание
	РАЗДЕЛ 1					
1	Разработка грунта экскаваторами с погрузкой на а/с	м.куб.	152			
2	Разработка грунта в ручную	м.куб.	38			
3	Водоотлив	м.куб.	19			
4	Устройство песчанного основания	м.куб.	13			
5	Обратная засыпка в ручную песком	м.куб.	117			
6	Засыпка грунта экскаваторами	м.куб.	60			
7	Устройство колодцев	колод.	10			
8	Присоединение канализационных трубопроводов	врезка	1			
9	Монтаж трубы ПВХ-110 мм	м.п.	16			
10	Монтаж трубы ПВХ-200 мм	м.п.	91			
	Монтаж фитингов	шт.	27			

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

	ИТОГО комплекс работ ПО РАЗДЕЛУ 1					
	РАЗДЕЛ 2				204 518	
1	Машины и механизмы	м.ч.	78	1200	93 600	
	ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 2				93 600	
	РАЗДЕЛ 3					
	МАТЕРИАЛЫ					
1	Песок мытый с доставкой	м.куб.	145	450	65 250	
2	Труба ПВХ 110 мм	м.п.	16	150	2 400	
3	Труба ПВХ 160 мм	м.п.	91	425	38 675	
4	Люк чугунный	шт.	7	4800	33 600	
5	Дно ж.б.	шт.	10	2878	28 780	
6	Кольцо КС-10-10	шт.	11	2923	32 153	
7	Кольцо КС-10-5	шт.	9	2285	20 565	
	Оголовник	шт.	10	2276	22 760	
	Мастика битумная	лит.	50	72	3 600	
	Бетон М 200	м.куб.	2	2890	5 780	
	Тройник ПВХ DN 200x110/45	шт.	3	493	1 479	
	Тройник ПВХ DN 200x200/90	шт.	3	618	1 854	
	Отвод ПВХ DN 110/45	шт.	13	67	871	
	Отвод ПВХ DN 200/90	шт.	3	291	873	
	Решетка ливневая	шт.	3	4921	14 763	
	Карзина для дождеприемного колодца	шт.	3	1112	3 336	
	Ревизия ПВХ DN 110	шт.	5	292	1 460	

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

	ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 3				278 199	
	Вывоз грунта	т.	240	290	69 600	
	Разрешительная документация и сдача сетей	комплект	1	25000	25 000	
	Транспортные расходы				25 200	
	Налог с оборота 6%				44 433	
	ВСЕГО ПО СМЕТЕ				740 550	

Генеральный директор

М.Р. Журба

М.П.

По решению № 4 от 07.08.2013

С.В. Середа

М.П.

22

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

12

Приложение № 5
От «11» сентября 2013 года
к Договору № 05/09-А от «09» августа 2013 года

ОБЪЕКТ:
Магазин смешанной торговли с административными помещениями
расположенному по адресу: г. Калининград, ул. Громова 107

СМЕТА по прокладке бытовой канализации К 1
(без восстановления благоустройства)

В смету не включены обязательные платежи эксплуатирующим организациям и исполнительные съемки. Указанные платежи ЗАКАЗЧИК оплачивает самостоятельно.

№	Наименование	ед. изм.	Количество	Цена за ед. в руб.	Общаая стоимость в руб.	Примечание
	РАЗДЕЛ 1					
1	Разработка грунта экскаваторами с погрузкой на а/с	м.куб.	45			
2	Разработка грунта в ручную	м.куб.	12			
3	Водоотлив	м.куб.	6			
4	Устройство песчанного основания	м.куб.	4			
5	Обратная засыпка в ручную песком	м.куб.	20			
6	Засыпка грунта экскаваторами	м.куб.	30			
7	Устройство колодцев	колод.	1			
8	Присоединение канализационных трубопроводов	врезка	1			
9	Монтаж трубы ПВХ-110 мм	м.п.	3			
10	Монтаж трубы ПВХ-160 мм	м.п.	32			

19

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

	Монтаж фитингов	шт.	2			
	ИТОГО комплекс работ ПО РАЗДЕЛУ 1				75 691	
	РАЗДЕЛ 2					
1	Машины и механизмы	м.ч.	29	1200	34 800	
	ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 2				34 800	
	РАЗДЕЛ 3					
	МАТЕРИАЛЫ					
1	Песок мытый с доставкой	м.куб.	23	450	10 350	
2	Труба ПВХ 110 мм	м.п.	3	150	450	
3	Труба ПВХ 160 мм	шт.	32	280	8 960	
4	Люк чугунный	шт.	3	4800	14 400	
5	Дно ж.б.	шт.	3	2878	8 634	
6	Кольцо КС-10-10		3	2923	8 769	
7	Кольцо КС-10-5		2	2285	4 570	
	Оголовник		3	2276	6 828	
	Мастика битумная	лит.	15	72	1 080	
	Бетон М 200	м.куб.	1	2890	2 890	
	Тройник ПВХ DN 160x160/90	шт.	1	120	120	
	Отвод ПВХ DN 160/90	шт.	1	95	95	
	ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 3				67 146	
	Вывоз грунта	т.	45	290	13 050	
	Разрешительная документация и сдача сетей	комплект	1	20000	20 000	
	Транспортные расходы				23 225	

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

	Налог с оборота 6%					
					14 931	
	ВСЕГО ПО СМЕТЕ					
					248 843	

Генеральный директор

М.Р. Журба

М.П.

По решению № 4 от 07.08.2013

С.В. Середаев

Унифицированная форма № КС - 3
Утверждена постановлением Госкомстата России
от 11.11.99 № 100

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

		Код
	Форма по ОКУД	0322001
стор _____ (организация, адрес, телефон, факс)	по ОКПО	
чик (Генподрядчик) Интернациональная, 41-43 (организация, адрес, телефон, факс)	по ОКПО	
дчик (Субподрядчик) 236023 г. Калининград, ул. Короленко, 36 (организация, адрес, телефон, факс)	по ОКПО	
ъект прокладка водопровода В1, Объект: Магазин смешанной торговли с офисными помещениями по ул. У. Громовой в г. Калининграде (наименование, адрес)	по ОКПО	
	Вид деятельности по ОКДП	
Договор подряда (контракт)	номер	№05/09А
	дата	09 08 2013
	Вид операции	

Номер документа	Дата составления	Отчетный период	
		с	по
4	15.11.2013	01.09.2013	15.11.2013

СПРАВКА О СТОИМОСТИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И ЗАТРАТ

Наименование пусковых комплексов, этапов, объектов, видов выполненных работ, оборудования, затрат	Код	Стоимость выполненных работ и затрат, руб.		
		с начала проведения работ	с начала года	в том числе за отчетный период
2	3	4	5	6
Всего работ и затрат, включаемых в стоимость работ		780635,32	780635,32	79478,00
Итого				79478,00
Сумма НДС				
Всего без налога НДС				79478,00

чик (Генподрядчик) Балт-Аллюр СПМ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Общество с ограниченной ответственностью Балт-Аллюр СПМ Balt-Allur SPM г. Калининград Российская Федерация

(должность) _____ (подпись) С.В. Сергеев (расшифровка подписи)

С-ЛАУ СТРОЙ S-LAU STROY

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Унифицированная форма № КС- 2
Утверждена постановлением Госкомстата России
от 11.11.99 № 100

		Код
	Форма по ОКУД	0322005
Инвестор _____ (организация, адрес, телефон, факс)	по ОКПО	
Заказчик (Генподрядчик) ООО «Балт-Аллюр СПМ» 236000, г. Калининград, ул. Интернациональная, 41-43 (организация, адрес, телефон, факс)	по ОКПО	
Подрядчик (Субподрядчик) инн 3906303024 ООО «С-ЛАУ СТРОЙ» 236023, г. Калининград, ул. Короленко, 36 (организация, адрес, телефон, факс)	по ОКПО	27782835
Стройка Прокладка водопровода В1 (без восстановления благоустройства) (наименование, адрес)		
Объект Магазин смешанной торговли с офисными помещениями по адресу г. Калининград, ул. У. Громовой, 107 (наименование)	Вид деятельности по ОКДП	
	Договор подряда (контракт) номер	№05/09-А
	дата	08 08.2013
	Вид операции	

Номер документа	Дата составления	Отчетный период с	Отчетный период по
4	15.11.2013	01.09.2013	15.11.2013

АКТ
О ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

Номер по порядку	Номер позиции по смете	Наименование работ		Единица измерения	Выполнено работ: количество	цена за единицу, руб.	стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
		Раздел 1					
1		Разработка грунта экскаваторными с погрузкой на а/с		м3	26		
2		Разработка грунта в ручную		м3	7		
3		Водоотлив		м3	4		
4		Устройство песчаного основания		м3	2		
5		Обратная засыпка вручную песком		м3	8		
		Обратная засыпка экскаваторами		м3	23		

37

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

	Раздел 2					
	Машины и механизмы	м/ч	78	1200	93600,00
	Итого по разделу 2				*93600,00*
	Раздел 3				
					65250,00
				150	2400,00
				425	38675,00
			7	4800	33600,00
				[illegible]	28780,00
					[illegible]
					[illegible]
			10	2270	[illegible]
					3600,00
			2	2890	5780,00
				[illegible]	1479,00
			3		1851,00
		шт			14765,00
14	Отвод ПВХ DN	шт	3	4921	3336,00
				1112	[illegible]
					278199,00
			280	290	[illegible]
			1	25000	25000,00
		комп.			25200,00
					[illegible]
					[illegible]

(расшифровка подписи)

73

31

Унифицированная [illegible] С-3
Утверждена постановлением [illegible] от 11.11.99 № 100

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Форма по ОКУД 0322000

[illegible] организация, адрес, те[illegible] (факс) по ОКПО

[illegible] ООО «[illegible]-Аллюр [illegible] 2[illegible] г. Калининград, ул. [illegible] (Субподрядчик) Интер[illegible]ональная, [illegible]-43
организация, адрес, те[illegible] (факс) по ОКПО

[illegible] ООО [illegible]-ЛАУ СТРОЙ инн [illegible]3906303024/390601001 [illegible] (Субподрядчик) 236[illegible] г. Калининград, ул. [illegible]енко, 36
организация, адрес, те[illegible] (факс) по ОКПО

[illegible] закладка дивнев[illegible] кан[illegible]ации К[illegible] [illegible] смешанной торговли с [illegible]ными помещениями [illegible] ул. У.[illegible] [illegible]нинграде по ОКПО
([illegible]е, адрес)

Вид деятельности по ОКВД

[illegible] подряда (контракт) | [illegible] №05/09 [illegible] №6 | [illegible] 9 | [illegible] 2013

Вид [illegible]

[illegible] документа	Дата составления	Отчетный период	
		с	по
26	15.[illegible]	01.09.2014	[illegible].09.2014

СПРАВКА
О СТОИМОСТИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И ЗАТРАТ

[illegible]	Наименование пусковых комплексов, [illegible] объектов, видов выполнен[illegible] работ [illegible]	Код	Стоимость [illegible] работ [illegible]		
			с начала [illegible]ения работ	[illegible]	[illegible]
		3	4	5	
	Всего работ и затрат, [illegible]ых в стоимость работ		[illegible]2771,18	[illegible]	[illegible]

[illegible] ДС

Всего [illegible] ДС

[illegible] Генеральный [illegible] [illegible]

[illegible] Генеральный [illegible] [illegible]

74

Форма по ОКУД		0322005
Инвестор	по ОКПО	
Заказчик (Генподрядчик) ... (организация, адрес, телефон, факс) ... 236000, г. Калининград, ул. Интернациональная, 41-43	по ОКПО	
Подрядчик (Субподрядчик) ... ООО «СЛАУ СТРОЙ» 236023, г. Калининград, ул. Короленко, 36	по ОКПО	27782835
... (Без ... благоустройства)		
Магазин с... адресу г. Калининград, ул. У. Громовой, 107 (наименование)	Вид деятельности по ОКДП	

Номер	Дата	
08	08	2013

			с	по
АКТ		15.09.2014	01.09.2014	15.09.2014

... ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

Номер по порядку	Номер по смете	Наименование работ		Единица измерения	Выполнено работ: количество	цена за единицу, руб.	стоимость, руб.
1	2		4	5	6	7	8
		Раздел 1					
1		Разработка грунта экскаваторными с погрузкой на а/с		м3	107		
2		Разработка грунта в ручную		м3	26		
[illegible]		Водоотлив		м3	13		
		[illegible]		м3	9		
		[illegible]		м3	47		
		[illegible]		м3	30		
		Устройство колодцев		колод	9		
		Присоединение к [illegible] трубопроводов		врезка	1		
9		Монтаж трубы ПВХ-110мм		м.п.	13		
10		Монтаж трубы ПВХ-160мм		м.п.	59		

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

75

Величина индексов удорожания для соответствующих периодов приводится ниже:

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ для строительства

В случае отсутствия в ежеквартальных письмах Минстроя России соответствующих индексов сметной стоимости для отдельных субъектов Российской Федерации, а также индексов на проектные и изыскательские работы, применяются индексы за предыдущий квартал (Письмо Минстроя России от 25.12.2017 N 58300-ОГ/09)

Период, на который установлены индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, проектных и изыскательских работ	Индекс изменения стоимости изыскательских работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 1 января 1991 года)	Индекс изменения стоимости изыскательских работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 1 января 2001 года)	Индекс изменения стоимости проектных работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 1 января 1995 года)	Индекс изменения стоимости проектных работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 1 января 2001 года)	Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ	Документ, установивший индексы изменения сметной стоимости
III квартал 2022 г.	58,26	5,12	38,79	5,07		Письмо Минстроя России от 05.08.2022 N 39010-ИФ/09
III квартал 2014 г.	42,58	3,76	28,05	3,70	Приложение 1 к письму Госстроя от 04.08.2014 N 15285-ЕС/08	Письмо Госстроя от 04.08.2014 N 15285-ЕС/08
IV квартал 2013 г.	41,93	3,70	28,05	3,64	Приложение 1 к письму Госстроя от 29.07.2013 N 21331-СД/10	Письмо Госстроя от 29.07.2013 N 21331-СД/10
III квартал 2013 г.	41,93	3,70	28,05	3,64	Приложения 1 к письму Госстроя от 29.07.2013 N 13478-СД/10	Письмо Госстроя от 29.07.2013 N 13478-СД/10

Индексы изменения стоимости с III квартала 2013 года и с IV квартала 2013 года до даты оценки составляют: 5,07/3,64 ≈ 1,393; с III квартала 2014 года - 5,07/3,70 ≈ 1,370.

Величины затрат для соответствующего периода времени и объекта составят (в качестве затрат на устройство наружных сетей газоснабжения принимаются данные о сметной стоимости организации состемы газоснабжения без учёта стоимостей прокладки внетренних и фасадных частей газопровода, систем автоматизации контроля загазованности, коммуникатора, оформления исполнительной документации, исполнительных геодезических съёмок, врезки, пуска газа):

№	Наименование объекта	Дата	Величина затрат	Индекс приведения к дате оценки	Восстановительная стоимость без учёта износа, руб.
1	Устройство наружных сетей газоснабжения	Август 2013	176 100	1,393	245 307,30
2	Прокладка водопровода	Ноябрь 2013	79 478	1,393	110 712,85
3	Прокладка водопровода	Сентябрь 2014	14 028	1,370	19 218,36
4	Прокладка бытовой канализации	Ноябрь 2013	191 180	1,393	266 313,74
5	Прокладка бытовой канализации	Сентябрь 2014	33 736	1,370	46 218,32
6	Прокладка ливневой канализации	Ноябрь 2013	571 853	1,393	796 591,23
7	Прокладка ливневой канализации	Сентябрь 2014	77 238	1,370	105 816,06

Таким образом, стоимоть строительства улучшений объекта оценки без учёта накопленного износа составляет:

№ п/п	Объект недвижимости	Стоимость строительства, руб.
1	Объект незавершённого строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816 степенью готовности 26%, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. У. Громовой	15 543 196
2	Сети газоснабжения	245 307
3	Сети канализации	1 214 939
4	Сети водопровода	129 931

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износы делятся на устранимый и неустранимый, экономический износ, как правило, неустраним. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения. Эти виды износа образуют:

Накопленный износ = 1 - (1 – физ. износ) × (1 – функц. износ) × (1 - внешний износ).

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

Определение физического износа методом срока службы

При применении метода срока службы величина физического износа рассчитывается по формуле:

Износ (%) = EA / (EA+RL),

где: **EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).**

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

Износ (%) = ((YO – YB) / 2 + YA – YO) * 100 / NL

где: YO — год капитального ремонта здания;

YB — год постройки здания;

YA — год оценки;

NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Эффективный возраст – разница между нормативным сроком службы и оставшимся сроком службы. Оцениваемое имущество регулярно обслуживалось и поддерживалось специалистами эксплуатирующих организаций в технически исправном состоянии, поэтому эффективный возраст для него равен сроку эксплуатации, а нормативный срок службы составляет максимальное значение.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице[8].

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегчённые	Каменные и бетонные	Облегчённые из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30

[8] http://www.lawrussia.ru/bigtexts/law_1883/index.htm

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
	фахверковые				
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Неустранимый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

Основные затраты на строительство объекта приходятся на 2013-2014 годы. Таким образом, хронологический возраст объекта составляет: 2022 – 2014 = 8 лет.

Расчёт физического износа объекта

Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
100	92	8	8%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом срока жизни в процентном выражении, составляет округлённо 8%.

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

Устранимый износ – это износ, устранение которого физически и экономически целесообразно, т. е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствует повышению стоимости объекта в целом.

Устранимый функциональный износ рассчитывается чаще всего стоимостным методом. Недостатки, требующие замены или модернизации элементов, позиции, которые ещё выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счётчики для воды газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учётом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как стоимость воспроизводства позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Кроме того, понятие сверхулучшений тесно связано с сегментом рынка недвижимости, где одни и те же улучшения могут быть признаны как соответствующими конкретному сегменту, так избыточными с точки зрения типичного пользователя.

Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими объёмно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учёт сложившихся на дату проведения оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

Определение обесценения, вызванного неустранимым функциональным износом по причине устаревшего объёмно-планировочного решения, (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

По мнению оценщика, функциональный износ по данному объекту отсутствует – объект обладает характеристиками, присущими современным объектам схожего назначения.

Износ внешнего воздействия.

Износ внешнего воздействия определяется как снижение функциональной пригодности здания (помещения) вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как: общий упадок района (квартала), местоположение объекта в районе (квартале), области или регионе, наличие обременений (сервитутов) или состоянием рынка. Износ внешнего воздействия является неустранимым и может быть измерен капитализацией потерь в арендных платежах или сравнением продаж.

Внешний износ возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов[9]. Макро-факторы это: общее состояние отрасли (или сегмента недвижимости), причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли или сегменте. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платёжеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости. Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ.

По мнению оценщика, оцениваемый объект не обладает признаками наличия внешнего износа. Величина внешнего износа принимается на уровне 0%.

Расчёт общего накопленного (совокупного) износа:

Общий накопленный износ определяется по формуле:

Иобщ. = 1-(1-Ифиз.)*(1-Ифункц.)*(1-Ивнеш.)

Определение величины накопленного износа приведено в таблице ниже.

№ п/п	Объект недвижимости	Величина физ. износа	Величина функц. износа	Величина внешнего износа	Величина накопленного износа
1	Объект незавершённого строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816 степенью готовности 26%, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. У. Громовой	8,0%	0,0%	0,0%	8,0%

Стоимость замещения с учётом накопленного износа определена по формуле:

$$СЗ = СЗ_0 \times (1 - НИ), \text{ где}$$

СЗ – стоимость замещения с учётом накопленного износа;

$СЗ_0$ – стоимость замещения без учёта накопленного износа;

НИ – величина накопленного износа, %.

Расчёт стоимости замещения улучшений объекта с учётом величины накопленного износа приведён в таблице ниже.

№ п/п	Объект недвижимости	Стоимость строительства, руб.	величина накопленного износа	стоимость улучшений с учётом накопленного износа, руб.
1	Объект незавершённого строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816 степенью готовности 26%, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. У. Громовой	17 133 373	8,0%	15 762 704

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.

Величина прибыли предпринимателя определена согласно справочным данным.[10]

---

[9] В том числе по материалам: ООО «РЭА центр «Перспектива». Карцев П.В. Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятий. Методы расчёта. Тверь.2001 г.

[10] Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород 2018, стр. 71.

4.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 28

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,5%	13,4%	15,6%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	14,6%	17,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	16,8%	15,6%	18,0%

Для подобных объектов, величина прибыли предпринимателя составляет 14,5% от вложенных в строительство объекта средств.

Стоимость улучшений объекта экспертизы, определённая затратным подходом в соответствии с приведённым выше алгоритмом и представлена в таблице ниже.

№ п/п	Объект недвижимости	Стоимость замещения улучшений с учётом накопленного износа, руб.	Прибыль предпринимателя, руб.	Итого стоимость, определённая затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость с учётом округления, руб.
1	Объект незавершённого строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816 степенью готовности 26%, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. У. Громовой	15 762 704	2 285 592	18 048 296	18 048 000

ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ.

Проведённые исследования, расчёты и анализ позволяют сделать следующие выводы:

Рыночная стоимость объекта незавершённого строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816 степенью готовности 26% по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. У. Громовой, д. 107А на 01 сентября 2022 года составляет:

18 048 000 (Восемнадцать миллионов сорок восемь тысяч) рублей

Эксперт: _____/Бощенко Г.О.

Подпись эксперта Бощенко Германа Олеговича удостоверяю.
Генеральный директор
ООО «Стандарт Оценка» /Багдасарян О. В./

м.п.

Частное образовательное учреждение высшего образования
«Региональный институт бизнеса и управления»
г. Рязань

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

622402091020

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0508

Город

Рязань

Дата выдачи

13.04.2015 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Бощенко

Герман Олегович

с 20.05.2014 г. по 06.04.2015 г.

Прошел(а) профессиональную переподготовку в Частном образовательном учреждении высшего образования «Региональный институт бизнеса и управления» по дополнительной профессиональной программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением аттестационной комиссии от 06.04.2015г. диплом удостоверяет право на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

04.08.2015 г. № 1744

Бощенко
Герман Олегович

Паспорт 27 03 661939, выдан ОВД Центрального района г. Калининграда. Дата выдачи 05.04.2003 г. Код подразделения 392-005

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 04.08.2015 г. за № 1744

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 23.07.2015 г.

Первый вице-президент В.И. Лебединский

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

001744

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2, (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50www.srosovet.ru,mail@sroscovet.ru

Выписка № 7101
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

04.08.2015 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Бощенко Герман Олегович

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков 04.08.2015 года за регистрационным номером № 1744
(нужное подчеркнуть)

Первый вице-президент В.И. Лебединский

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020687-1 «04» июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бощенко Герману Олеговичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «04» июня 2021 г. № 202

Директор А.С. Бункин

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

Группа компаний
СТАНДАРТ
ОЦЕНКА

www.standartocenka.ru
тел.: +7(4012) 69 70 50
e-mail: info@standartocenka.ru
г. Калининград, ул. Пражская, 3

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью
=62= страниц

Генеральный директор ООО «Стандарт Оценка»
/Багдасарян О.В./