Краткие данные отчета об оценке рыночной величины годовой арендной платы за объект оценки - объекты капитального строительства – встроенные нежилые помещения единым лотом по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Казакова, д. 68, корп. 1, лит. А, пом. 12-Н, 16-Н, 25-Н, 39-Н, 44-Н, 47-Н, 73-Н, 74-Н, 76-Н, 77-Н, 114-Н, 115-Н, 116-Н. кад. № 78:40:0008341:18935; № 78:40:0008341:18943 №78:40:0008341:18961; № 78:40:0008341:18977; № 78:40:0008341:18984; № 78:40:0008341:18987; № 78:40:0008341:19019; № 78:40:0008341:19020; № 78:40:0008341:19022; № 78:40:0008341:19023; № 78:40:0008341:18931; № 78:40:0008341:18932; № 78:40:0008341:18933

1. **Данные об отчете.**

1.1. Дата проведения оценки - 18.02.2019 г.;

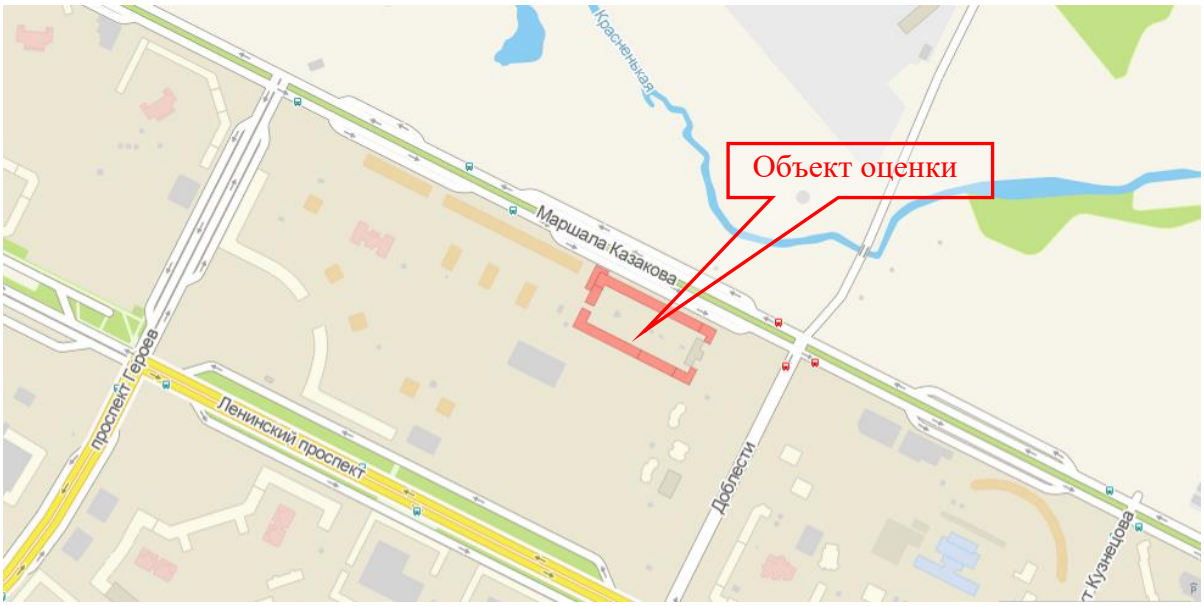
1.2. Дата составления отчета - 28.02.2019 г.;

1.3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки - право аренды.

2. **Описание объекта оценки:**

2.1. Карта местоположения объекта;

Карта района (Красносельский район)



Карта местоположения объекта

2.2. Описание улучшений.

2.2.1. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в цокольном этаже капитального 14-25-ти этажного жилого здания (многоквартирного жилого дома).

Входящие в состав лота помещения представляют собой помещения для размещения автотранспорта (помещения 12-Н, 16-Н, 25-Н, 39-Н, 47-Н) и помещения, предназначенные для размещения инженерного оборудования паркинга.

2.2.2. Общие характеристики встроенных помещений:

Характеристика	Описание / значение
Собственник (балансодержатель) Объекта оценки	Объект оценки находится в собственности Санкт-Петербурга.
Общая площадь помещений, м^2	11 959,8
Этаж расположения	Цокольный, 1, 2
Вход в помещения	5 отдельных въездов
Количество машиномест	439 (определено расчетным путем)
Форма помещений	-
В том числе:	
Помещение 12-Н	
Кадастровый номер	№ 78:40:0008341:18935
Площадь помещения, м^2	2 593,3
Этаж расположения	Цокольный, 1
Вход в помещения	1 отдельный въезд, 3 отдельных входа
Форма помещения	Многоугольная
Помещение 16-Н	
Кадастровый номер	№ 78:40:0008341:18943
Площадь помещения, м^2	2 579,4
Этаж расположения	Цокольный, 1
Вход в помещения	1 отдельный въезд, 3 отдельных входа
Форма помещения	Многоугольная
Помещение 25-Н	
Кадастровый номер	№ 78:40:0008341:18961
Площадь помещения, м^2	2 595,6
Этаж расположения	Цокольный, 1
Вход в помещения	1 отдельный въезд, 3 отдельных входа
Форма помещения	Многоугольная
Помещение 39-Н	
Кадастровый номер	№ 78:40:0008341:18977
Площадь помещения, м^2	2 704,7
Этаж расположения	Цокольный, 1
Вход в помещения	1 отдельный въезд, 4 отдельных входа
Форма помещения	Многоугольная

Характеристика	Описание / значение
Помещение 44-Н	
Кадастровый номер	№ 78:40:0008341:18984
Площадь помещения, м^2	23,6
Этаж расположения	Цокольный
Вход в помещения	1 общий с помещениями жилого дома
Форма помещения	Многоугольная
Помещение 47-Н	
Кадастровый номер	№ 78:40:0008341:18987
Площадь помещения, м^2	1 393,3
Этаж расположения	Цокольный, 1
Вход в помещения	1 отдельный въезд, 2 отдельных входа
Форма помещения	Многоугольная
Помещение 73-Н	
Кадастровый номер	№ 78:40:0008341:19019
Площадь помещения, м^2	5,4
Этаж расположения	1
Вход в помещения	1 отдельный
Форма помещения	Прямоугольная
Помещение 74-Н	
Кадастровый номер	№ 78:40:0008341:19020
Площадь помещения, м^2	5,4
Этаж расположения	1
Вход в помещения	1 отдельный
Форма помещения	Прямоугольная
Помещение 76-Н	
Кадастровый номер	№ 78:40:0008341:19022
Площадь помещения, м^2	14,2
Этаж расположения	1
Вход в помещения	1 отдельный
Форма помещения	Прямоугольная
Помещение 77-Н	
Кадастровый номер	№ 78:40:0008341:19023
Площадь помещения, м^2	14
Этаж расположения	1
Вход в помещения	1 отдельный
Форма помещения	Прямоугольная
Помещение 114-Н	
Кадастровый номер	№ 78:40:0008341:18931
Площадь помещения, м^2	10,7
Этаж расположения	2
Вход в помещения	1 отдельный
Форма помещения	Прямоугольная
Помещение 115-Н	
Кадастровый номер	№ 78:40:0008341:18932
Площадь помещения, м^2	10,1
Этаж расположения	2
Вход в помещения	1 отдельный
Форма помещения	Прямоугольная
Помещение 116-Н	
Кадастровый номер	№ 78:40:0008341:18933
Площадь помещения, м^2	10,1
Этаж расположения	2
Вход в помещения	1 отдельный
Форма помещения	Прямоугольная
Общие данные	
Инженерная обеспеченность	Документы о характеристиках инженерного обеспечения отсутствуют. В соответствии с данными визуального осмотра, помещения были подключено к сетям: водоснабжения, канализации электроснабжения**. На дату осмотра помещения обесточены. По результатам осмотра инженерные системы находятся в основном, в исправном состоянии. Есть необходимость проведения мелкого

Характеристика	Описание / значение
	ремонта. В соответствия с предоставленными заказчиком данными здание не подключено к системе электроснабжения.
Текущее использование	На дату оценки помещения не используется.
Физический износ существующих улучшений по документам, %	Нет данных
Состояние помещения*	Состояние помещений в целом хорошее, состояние инженерных систем - хорошее.

* Помещение 12-Н Состояние помещения в целом хорошее, инженерные системы, ворота и входные двери видимых повреждений не имеют, за исключением отдельных участков трубопровода ливневой канализации. На стенах, полу и потолке (в местах входа ливневой канализации) присутствуют отдельные следы протечек, часть покрытия пола на площади около 30 кв. м имеет значительные повреждения (отслоилась от бетонной основы).

Помещение 16-Н Состояние помещения в целом хорошее, инженерные системы, ворота и входные двери видимых повреждений не имеют, за исключением лопнувшей муфты систем водопровода. На стенах, полу и потолке (в местах входа ливневой канализации) присутствуют отдельные следы протечек, в следствии данных протечек значительные следы ржавчины наблюдаются на входной двери ГРЩ.

Помещение 25-Н Состояние помещения в целом хорошее, инженерные системы, ворота и входные двери видимых повреждений не имеют. На стенах и полу и потолке (в местах входа ливневой канализации) присутствуют следы протечек.

Помещение 39-Н Состояние помещения в целом хорошее, инженерные системы, ворота и входные двери видимых повреждений не имеют. На стенах и полу и потолке (в местах входа ливневой канализации) присутствуют следы протечек.

Помещение 47-Н Состояние помещения в целом хорошее, инженерные системы, ворота и входные двери видимых повреждений не имеют. На стенах и полу и потолке (в местах входа ливневой канализации) присутствуют следы протечек.

В остальных помещениях существенные видимые дефекты отсутствуют

Элементы системы вентиляции помещений (вытяжные вентиляторы) установленные непосредственно на кровле паркинга (во внутреннем дворе здания) визуально находятся в хорошем состоянии.

** Помещения 12-Н, 25-Н, 16-Н оснащены системами электроснабжения, отопления (предположительно теплый воздух из системы вентиляции и тепловая завеса), системой канализации (санузел в комнате дежурного, оборудование для отбора протечек, через помещения проходят трубы ливневой канализации с кровли паркинга (внутреннего двора здания), водоснабжение - пожарное и в санузле комнаты дежурного, система пожаротушения, система вентиляции

Помещения 39-Н и 47-Н оснащены системами электроснабжения, отопления (предположительно теплый воздух из системы вентиляции и тепловая завеса), системой канализации (только оборудования для отбора протечек, через помещения проходят трубы ливневой канализации с кровли паркинга (внутреннего двора здания), водоснабжение – пожарное, прочие системы подачи воды в помещении не обнаружены, система пожаротушения

Помещения 73-Н, 74-Н оснащены только системой электроснабжения и вентиляции (оборудованием для откачки воздуха).

Помещение 44-Н – тепловой пункт. Оснащен системой электроснабжения, системой канализации для слива (решетка в полу и ведущие к ней трубы). Отдельные системы отопления и водоснабжения, кроме входящих в состав технологического оборудования ИТП отсутствуют

Помещения 76-Н, 77-Н, 114-Н, 115-Н, 116-Н предназначены для размещения оборудования вентиляции и кондиционирования (подачи воздуха в помещения паркинга) оснащены системой электроснабжения. Прочих систем, не входящих в состав технологического оборудования не выявлено).

2.2.3. Описание локального окружения

Наименование характеристики	Значение / описание
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал местоположения объекта ограничен: с севера – ул. Маршала Казакова, с юга – Ленинским проспектом, с востока – улицей Доблести, с запада – проспектом Героев.
Состояние зданий, соседствующих с объектом оценки	Окружающая застройка представлена многоэтажными многоквартирными домами современной постройки в хорошем состоянии
Расположение в квартале	Объект оценки расположен внутри квартала, представляет собой встроенно-пристроенное помещение к жилому многоквартирному дому с эксплуатируемой кровлей
Характеристика застройки квартала	Застройка квартала представлена многоэтажными многоквартирными жилыми домами, современной постройки, существующими и строящимися, а также объектами социальной инфраструктуры.
Транспортная доступность, в т. ч	
удобство подъезда к объекту	Автомобильным транспортом: Подъезд к объекту оценки осуществляется с бокового проезда ул. Маршала Казакова и по внутридворовому проезду ул. Маршала Казакова и ул. Доблести без ограничений.
Удаленность от ближайшей станции метро, м.	Ближайшие станции метрополитена – «Ленинский проспект» и «Автово» находятся на расстоянии более 5 000 м.
Ближайшие остановки общественного транспорта	Общественным транспортом ближайшие потоки общественного транспорта проходит по ул. Маршала Казакова и ул. Доблести – 1 маршрут автобуса и 3 маршрутного такси. Расстояние до ближайших остановок общественного транспорта около 150 м.

2.2.4. Обременения объекта;

В соответствии со справкой КГИОП от 09.06.2018 г. № 01-25-11174/18-0-1/1 объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В соответствии с Распоряжением КИО от 26.07.2017 г. № 153-р

- цель использования объекта не подлежит изменению
- Арендатор обязан предоставить не менее 10% машиномест для размещения транспортных средств льготным категориям граждан.

В соответствии с Распоряжением КИО от 17.08.2018 г. № 556-рк

- Арендатор обязан за свой счет осуществить в установленном порядке мероприятия по технологическому присоединению энергопринимающих устройств, необходимых для энергоснабжения объекта к электрическим сетям в течении двух лет с даты заключения договора аренды Объекта.
- В целях осуществления мероприятий по технологическому присоединению энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, к электрическим сетям Арендатор обязан за свой счет оснастить Объект энергопринимающими устройствами, другим оборудованием, обеспечивающим возможность потребления электрической энергии, приборами учета;
- Арендодатель обязан в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по договору аренды Объекта в случае невыполнения обязанности Арендатора в установленном порядке осуществить мероприятия по технологическому присоединению;
- Все оборудование, установленное арендатором для обеспечения энергоснабжения здания и его технической эксплуатации безвозмездно переходит в собственность Санкт-Петербурга. По окончании срока действия договора аренды стоимость указанного оборудования не возмещается.

2.2.1. Фотографии объекта

Фото 1	Фото 2
Вид здания, в котором расположены помещения с перекрестка ул. М. Казакова и ул. Доблести	Вид здания, в котором расположены помещения с ул. М. Казакова
Фото 3	Фото 4
Табличка с номером дома	Детская площадка во внутреннем дворе
Фото 5	Фото 6
Въезд во двор со стороны пр. Героев	Въезд во двор со стороны ул. Доблести
12-Н	

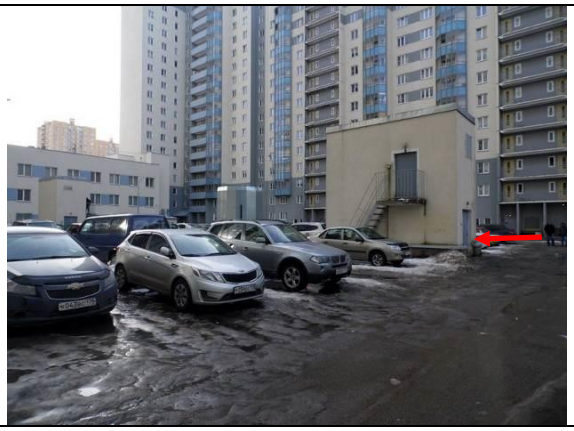



Фото 7	Фото 8

Вход в помещение со двора	Вход со двора, вид из паркинга
Фото 9	Фото 10
Состояние помещения	Состояние помещения
Фото 5	Фото 6
Состояние помещения	Следы протечек на полу
Фото 7	Фото 8
Вход в помещение со двора (второй)	Вход в помещение со двора (второй)
Фото 9	Фото 1610
Состояние помещения	Состояние помещения

Фото 17	Фото 18
Состояние помещения	Состояние помещения
Фото 19	Фото 11
Система отбора протечек	Входы в электрощитовую и венткамеру
Фото 12	Фото 13
Оборудование электрощитовой	Электрощитовая
Фото 14	Фото 15
Оборудование электрощитовой	Состояние помещений и оборудования венткамеры

Фото 25	Фото 26
Въезд и вход в помещение со стороны М. Казакова	Состояние въездных ворот
Фото 27	Фото 28
Въезд и вход в помещение со стороны М. Казакова	Состояние въезда

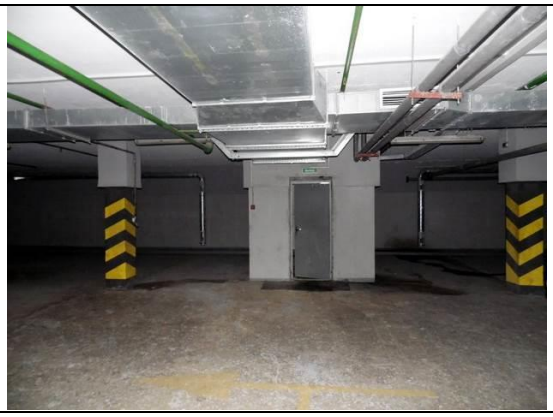
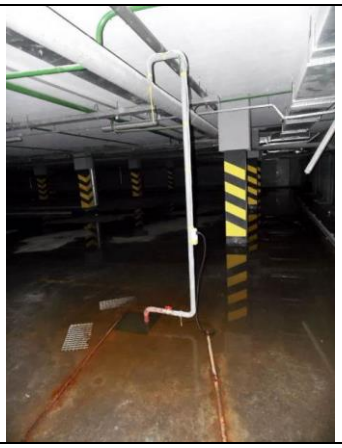



Фото 29	Фото 30
Состояние помещений	Состояние помещений
16-Н	
Фото 31	Фото 32
Вход в помещение со двора	Состояние помещений

Фото 33	Фото 34
Следы протечек на вводе ливневой канализации	Состояние помещений
Фото 35	Фото 36
Помещение диспетчерской (охраны)	Вход в помещение со стороны М. Казакова
	
Фото 37	Фото 38
Состояние помещения и оборудования электрощиовой	Оборудование для откачки протечек
Фото 39	Фото 40
Состояние помещений и оборудования венткамеры	Состояние помещений и оборудования венткамеры

25-Н	
Фото 41	Фото 42
Вход в помещение со двора	Состояние помещений (вид из помещения)
Фото 43	Фото 44
Состояние помещений	Состояние помещений (следы протечек на полу)
Фото 45	Фото 46
Состояние помещений	Состояние помещений
Фото 47	Фото 48
Вход в венткамеру	Состояние помещений и оборудования венткамеры

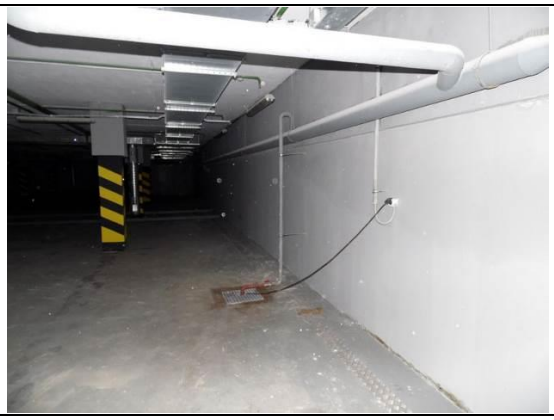
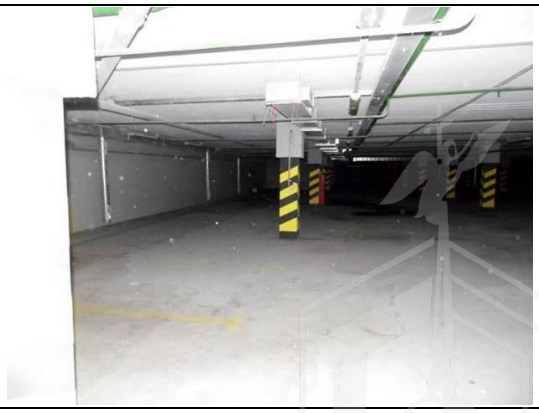
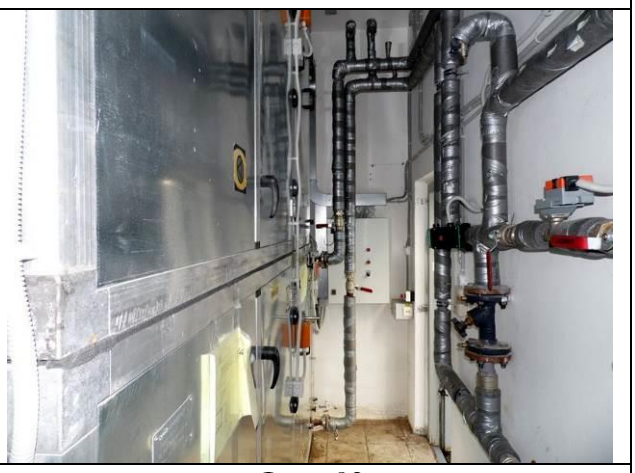
Фото 49	Фото 50
Помещение невыясненного назначения	Помещение невыясненного назначения
Фото 51	Фото 52
Состояние помещения и оборудования электрощитовой	Состояние помещения
39-Н	
	
Фото 53	Фото 16
Вход в помещение и вход в помещение с электрооборудованием	Состояние помещения
	
Фото 55	Фото 56
Состояние помещения и оборудование венткамеры	Состояние помещений

Фото 57	Фото 58
Вход в помещение со двора	Состояние помещений
Фото 59	Фото 60
Состояние помещений	Вход в помещение со двора
Фото 61	Фото 62
Состояние помещений	Состояние помещений
Фото 63	Фото 64
Вход и въезд в помещение	Вход в помещение

Фото 65	Фото 66
Состояние помещений	Вход и въезд в помещение
47-Н	
Фото 67	Фото 68
Вход и въезд в помещение с улицы (со стороны дома, противоположной ул. М. Казакова)	Вход в помещение
Фото 69	Фото 70
Состояние помещений	Состояние помещений
Фото 71	Фото 72
Состояние помещений	Состояние помещений

Фото 73	Фото 74
Состояние помещений и оборудования электрощитовой	Состояние помещений и оборудования венткамеры
73-Н	
Фото 75	Фото 76
Вид на помещение со двора	Вид на помещение со двора
Фото 77	Фото 78
Состояние помещения	Состояние помещения
74-Н	
Фото 79	Фото 17
Вид на помещение со двора	Вид на помещение со двора

Фото 81	Фото 82
Состояние помещения	Оборудование
76-Н	
Фото 83	Фото 84
Вид на помещение со двора	Состояние помещения и оборудования
77-Н	
Фото 85	Фото 86
Вид на помещение со двора	Состояние помещения и оборудования
114-Н	
Фото 87	Фото 88
Вид на помещение со двора	Состояние помещения и оборудования

Фото 89	Фото 90
Состояние помещения и оборудования	Состояние помещения и оборудования
115-Н	
	
Фото 91	Фото 92
116-Н	
Фото 93	Фото 94
Вид на помещения со двора	Состояние помещения и оборудования
Фото 95	Фото 96
Состояние помещения и оборудования	Состояние помещения и оборудования

44-Н (ИТП)	
Фото 97	Фото 98
Общий с техническими помещениями жилого дома вход	Состояние помещений и оборудования
Фото 99	Фото 100
Состояние помещений и оборудования	Состояние помещений и оборудования
Фото 101	Фото 102
Состояние помещений и оборудования	Состояние помещения и оборудования

Акт осмотра здания.

А К Т
контрольного осмотра помещения от 18 «февраля» 2019 г.

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, ул. Маршала Казакова, д. 68, корп. 1, лит. А, пом. 12-Н, 16-Н, 25-Н, 39-Н, 44-Н, 47-Н, 73-Н, 76-Н, 77-Н, 114-Н, 115-Н, 116-Н. 74-Н кад. № 78:40:0008341:18935; № 78:40:0008341:18943 №78:40:0008341:18961; № 78:40:0008341:18977; № 78:40:0008341:18984; № 78:40:0008341:18987; № 78:40:0008341:19019; № 78:40:0008341:19022; № 78:40:0008341:19023; № 78:40:0008341:18931; № 78:40:0008341:18932; № 78:40:0008341:18933; № 78:40:0008341:19020
2. Данные по помещениям:

№	№ помещения	Площадь, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации*				Состояние**	Текущее использование
							Электроснабжение	Водоснабжение	Отопление	Канализация		
1	12-Н	2593,3	Цокольный, 1-й	1 отдельный въезд с улицы, 1 отдельный вход с улицы, 2 отдельных входа со двора	нет	3,06	+	+	+	+	хорошее	На дату оценки помещение не используется.
2	16-Н	2579,4	Цокольный, 1-й	1 отдельный въезд с улицы, 1 отдельный вход с улицы, 2 отдельных входа со двора	нет	3,06	+	+	+	+	хорошее	На дату оценки помещение не используется.
3	25-Н	2595,6	Цокольный, 1-й	1 отдельный въезд с улицы, 1 отдельный вход с улицы, 2 отдельных входа со двора	нет	3,06	+	+	+	+	хорошее	На дату оценки помещение не используется.
4	39-Н	2704,7	Цокольный, 1-й	1 отдельный въезд с улицы, 1 отдельный вход с улицы, 4 отдельных входа со двора	нет	3,06	+	пожарное	+	Отбор протечек	хорошее	На дату оценки помещение не используется
5	44-Н	23,6	Цокольный	1 общий	нет	2,64	+	н/д	н/д	н/д	хорошее	На дату оценки помещение не используется
6	47-Н	1393,3	Цокольный, 1-й	1 отдельный въезд с улицы, 1 отдельный вход с улицы, 1 отдельный входа со двора	нет	3,06	+	пожарное	+	Отбор протечек	хорошее	На дату оценки помещение не используется
7	73-Н	5,4	1	Отдельный со двора	нет	н/д	+	-	-	-	хорошее	На дату оценки помещение не используется

8	74-Н	5,4	1	Отдельный со двора	нет	н/д	+	-	-	-	хорошее	На дату оценки помещение не используется
9	76-Н	14,2	1	Отдельный со двора	нет	н/д	+	н/д	н/д	н/д	хорошее	На дату оценки помещение не используется
10	77-Н	14	1	Отдельный со двора	нет	н/д	+	н/д	н/д	н/д	хорошее	На дату оценки помещение не используется
11	114-Н	10,7	2	Отдельный со двора	нет	н/д	+	н/д	н/д	н/д	хорошее	На дату оценки помещение не используется
12	115-Н	10,1	2	Отдельный со двора	нет	н/д	+	н/д	н/д	н/д	хорошее	На дату оценки помещение не используется
13	116-Н	10,1	2	Отдельный со двора	нет	н/д	+	н/д	н/д	н/д	хорошее	На дату оценки помещение не используется

Примечания:

* Выводы о наличии коммуникаций сделаны на основании предоставленных документов и визуального осмотра помещения оценщиком.

Помещения 12-Н, 25-Н, 16-Н оснащены системами электроснабжения, отопления (предположительно теплый воздух из системы вентиляции и тепловая завеса), системой канализации (санузел в комнате дежурного, оборудование для отбора протечек, через помещения проходят трубы ливневой канализации с кровли паркинга (внутреннего двора здания), водоснабжение - пожарное и в санузле комнаты дежурного, система пожаротушения, система вентиляции

Помещения 39-Н и 47-Н оснащены системами электроснабжения, отопления (предположительно теплый воздух из системы вентиляции и тепловая завеса), системой канализации (только оборудования для отбора протечек, через помещения проходят трубы ливневой канализации с кровли паркинга (внутреннего двора здания), водоснабжение – пожарное, прочие системы подачи воды в помещении не обнаружены, система пожаротушения

Помещения 73-Н, 74-Н оснащены только системой электроснабжения и вентиляции (оборудованием для откачки воздуха).

Помещение 44-Н – тепловой пункт. Оснащен системой электроснабжения, системой канализации для слива (решетка в полу и ведущие к ней трубы). Отдельные системы теплоснабжения и водоснабжения, кроме входящих в состав технологического оборудования ИТП отсутствуют

Помещения 76-Н, 77-Н, 114-Н, 115-Н, 116-Н предназначены для размещения оборудования вентиляции и кондиционирования (подачи воздуха в помещения паркинга) оснащены системой отопления. Прочих систем, не входящих в состав технологического оборудования не выявлено).

** Помещение 12-Н Состояние помещения в целом хорошее, инженерные системы, ворота и входные двери видимых повреждений не имеют, за исключением отдельных участков трубопровода ливневой канализации. На стенах, полу и потолке (в местах входа ливневой канализации) присутствуют отдельные следы протечек, часть покрытия пола на площади около 30 кв. м имеет значительные повреждения (отслоилась от бетонной основы).

Помещение 16-Н Состояние помещения в целом хорошее, инженерные системы, ворота и входные двери видимых повреждений не имеют, за исключением лопнувшей муфты систем водопровода. На стенах, полу и потолке (в местах входа ливневой канализации) присутствуют отдельные следы протечек, в следствии данных протечек значительные следы ржавчины наблюдаются на входной двери ГРЩ.

Помещение 25-Н Состояние помещения в целом хорошее, инженерные системы, ворота и входные двери видимых повреждений не имеют. На стенах и полу и потолке (в местах входа ливневой канализации) присутствуют следы протечек.

Помещение 39-Н Состояние помещения в целом хорошее, инженерные системы, ворота и входные двери видимых повреждений не имеют. На стенах и полу и потолке (в местах входа ливневой канализации) присутствуют следы протечек.

Помещение 47-Н Состояние помещения в целом хорошее, инженерные системы, ворота и входные двери видимых повреждений не имеют. На стенах и полу и потолке (в местах входа ливневой канализации) присутствуют следы протечек.

В остальных помещениях существенные видимые дефекты отсутствуют

Элементы системы вентиляции помещений (вытяжные вентиляторы) установленные непосредственно на кровле паркинга (во внутреннем дворе здания) визуально находятся в хорошем состоянии.

Акт осмотра подписан со стороны оценщика, в связи с отсутствием регламента по обеспечению доступа на объект со стороны собственника в настоящий период времени.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Столяров В.С.
Подпись	

2.3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта;

Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого Объекта недвижимости является использование объекта оценки в качестве помещения паркинга (для хранения (стоянки) транспортных средств), после ремонта и осуществления в установленном порядке мероприятий по технологическому присоединению энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, к электрическим сетям.

2.4. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная годовая арендная плата за объект оценки, руб., без учета НДС.	8 800 000
Рыночная арендная ставка за объект оценки, руб./год, без учета НДС.	736
Рыночная арендная ставка за объект оценки, руб./машиноместо/год, без учета НДС.	20 046