

ООО «Энергостар»

Оценка всех видов имущества

Мы находим решение любых задач,
ценим репутацию, время и надежно
храним секреты клиентов

+7903-377-2423, energostar34@mail.ru



УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО «Энергостар»

04.12.2023 г.

/Д.А. Богомолов /

Отчет об оценке №1657-2023/11

об оценке рыночной стоимости за объект недвижимого имущества:
Нежилые здания кад.№ 39:15:150824:70, 39:15:150824:71, 39:15:150824:98,
расположенные на земельном участке кад.№ 39:15:150824:116



Дата оценки: «04» декабря 2023 г.

Срок проведения оценки: «22» ноября 2023 г. – «04» декабря 2023 г.

Дата составления отчета: «04» декабря 2023 г.

г. Волжский, 2023

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Конкурсному управляющему ООО «Альянс»
Киселеву В.А.

Уважаемый Вадим Анатольевич!

В соответствии с договором №1657-2023/11 от «22» ноября 2023 г. между ООО «Энергостар» и ООО «Альянс» в лице Конкурсного управляющего Киселев Вадим Анатольевич специалистами нашей фирмы произведена оценка рыночной стоимости следующего имущества:

№	Наименование
1	Здание нежилое 39:15:150824:70; Пл. 976,1 м2
2	Здание нежилое 39:15:150824:71; Пл. 479,4 м2
3	Здание нежилое 39:15:150824:98; Пл. 17,2 м2
4	Право аренды части земельного участка с кадастровым номером 39:15:150824:116 общей площадью 2972,71 кв. м

Оценка (в соответствии с Заданием на оценку) проводилась с целью определения рыночной стоимости недвижимого имущества.

Оценка выполнена по состоянию на «04» декабря 2023 года

в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29.07.1998 г., ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", N 127-ФЗ от 26.10.2002, Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с учетом последующих редакций) и положениями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки ФСО I, II, III, IV, V, VI, 7, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет».

Нами не проводилась аудиторская или иная проверка документов финансовой отчетности и иных данных, предоставленных Заказчиком, так же как и легитимности прав собственности на оцениваемый объект.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Обращаем Ваше внимание на то, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Отдельные части прилагаемого отчета об оценке не могут трактоваться и использоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета и с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

Заключение о стоимости объекта действительно только для объекта в целом.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и выполненные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки округленно составляет:

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилые здания кад.№ 39:15:150824:70, 39:15:150824:71, 39:15:150824:98, расположенные на земельном участке кад.№ 39:15:150824:116	5 472 000,00

Основная информация, ее источники, анализ и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,
Директор ООО «Энергостар»



Богомолов Д.А.

«04» декабря 2023 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	8
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	12
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	15
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	16
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	36
14.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	42
ПРИЛОЖЕНИЯ	54

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Договор №1657-2023/11 от «22» ноября 2023 г., заключенный между ООО «Альянс» в лице Конкурсного управляющего Киселев Вадим Анатольевич – Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Энергостар» в лице директора Богомолова Дмитрия Александровича – Исполнителем с другой стороны.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.2.1 - Идентификация объекта оценки*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Здание - Склад
2	Местоположение	Калининградская область, г. Калининград, ул. Судостроительная, д. 4
3	Назначение	Нежилое
4	Текущее использование	Не используется
5	Площадь, кв.м.	976,1
6	Этажность	1
7	Кадастровый номер	39:15:150824:70
8	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
9	Правообладатель	ООО «Альянс» ИНН: 3904065310 ОГРН: 1053900037971
10	Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации

* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 24.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-96433578; Сведения из публичной кадастровой карты

Таблица 1.2.2 - Идентификация объекта оценки*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Здание - Склад
2	Местоположение	Калининградская область, г. Калининград, ул. Судостроительная, д. 4
3	Назначение	Нежилое
4	Текущее использование	Не используется
5	Площадь, кв.м.	479,4
6	Этажность	1
7	Кадастровый номер	39:15:150824:71
8	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
9	Правообладатель	ООО «Альянс» ИНН: 3904065310 ОГРН: 1053900037971
10	Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации

* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 24.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-96433578; Сведения из публичной кадастровой карты

Таблица 1.2.3 - Идентификация объекта оценки*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Здание - Насосная
2	Местоположение	Калининградская область, г. Калининград, ул. Судостроительная, д. 4
3	Назначение	Нежилое
4	Текущее использование	Не используется
5	Площадь, кв.м.	17,2
6	Этажность	1
7	Кадастровый номер	39:15:150824:98
8	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
9	Правообладатель	ООО «Альянс» ИНН: 3904065310 ОГРН: 1053900037971
10	Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации

* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 24.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-96433578; Сведения из публичной кадастровой карты

Таблица 1.2.4 - Идентификация объекта оценки*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Земельный участок
2	Местоположение	Россия, Калининградская область, г Калининград, ул Судостроительная
3	Категория земель	Земли населенных пунктов
4	Разрешенное использование	под существующие здания, строения, сооружения
5	Площадь, кв.м.	2972,41 (общая площадь участка – 54 184)
6	Кадастровый номер	39:15:150824:116
7	Имущественные права на объект оценки	Право аренды
8	Обладатель указанных прав	ООО «Альянс» ИНН: 3904065310 ОГРН: 1053900037971
9	Существующие ограничения (обременения) права	Данные отсутствуют

*Источник информации: Уведомление об участке; Сведения из публичной кадастровой карты

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В соответствии с п. 2 ФСО I «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.»

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты. Рыночная стоимость Объекта оценки указана в рублях:

Таблица 1.3.1 - Результаты оценки объекта

№ п/п	Наименование объекта	Подходы к оценке/Рыночная стоимость, руб.		
		Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
1	Нежилые здания кад.№ 39:15:150824:70, 39:15:150824:71, 39:15:150824:98, расположенные на земельном участке кад.№ 39:15:150824:116	Не применялся	5 472 000,00	Не применялся

1.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Проведенные анализ и расчёты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки с учётом всех допущений, ограничений и округления, составляет:

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилые здания кад.№ 39:15:150824:70, 39:15:150824:71, 39:15:150824:98, расположенные на земельном участке кад.№ 39:15:150824:116	5 472 000,00

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Определение задания на оценку

№ п/п	Наименование	Информация
1.	Объект оценки	Объект недвижимости
1.1.	Наименование	Нежилые здания кад.№ 39:15:150824:70, 39:15:150824:71, 39:15:150824:98, расположенные на земельном участке кад.№ 39:15:150824:116
1.2.	Адрес	Калининградская область, г. Калининград, ул. Судостроительная, д. 4
1.3.	Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из составных частей, а также характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщиков документы, содержащие такие характеристики	
	земельный участок	Земельный участок кад.№ 39:15:150824:116
	объект капитального строительства	Нежилые здания кад.№ 39:15:150824:70, 39:15:150824:71, 39:15:150824:98
1.4.	Текущее использование Объекта оценки	Не используется
1.5.	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Данные отсутствуют
2.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
2.1.	Вид права (объем прав, подлежащих оценке)	
	на земельный участок	Право аренды
	на объекты капитального строительства	Право собственности
2.2.	Ограничения (обременения), указанных прав	
	на земельный участок	Данные отсутствуют
	на объекты капитального строительства	Запрещение регистрации
2.3.	Обладатель указанных прав	ООО «Альянс» ИНН: 3904065310 ОГРН: 1053900037971
3.	Цель оценки	Для реализации в рамках процедуры банкротства
4.	Иные расчетные величины	Не определяются
5.	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
6.	Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
7.	Вид стоимости	Рыночная стоимость при типичных рыночных предпосылках
8.	Дата оценки	«04» декабря 2023 г.
9.	Срок проведения оценки	22.11.2023-04.12.2023 г.
10.	Осмотр объекта оценки	Осмотр объектов оценки не производится по причине соблюдения п.2, п.4 ст. 20.3 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 № 127-ФЗ.
11.	Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: <i>(Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</i>	- Выписка из ЕГРН от 24.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-96433578 - Уведомление об участке
12.	Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Подробно общие допущения, специальные допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6.
13.	Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
14.	Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе (и (или) в форме электронного документа)
15.	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
16.	Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
17.	Иные специфические требования к отчету	Не предусмотрены

№ п/п	Наименование	Информация
	об оценке:	
18.	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии¹

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Энергостар» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – оценщики).

Согласно ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. Заявление о соблюдении²

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

¹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

² Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611);
- стандарты и правила оценщиков СРО «Экспертный Совет»;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- В соответствии с п.12 ФСО III «В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.»

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие действия (п. 1 ФСО III):

- Согласование задания на оценку, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объектов оценки, заказчике оценки.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. (п. 1, п. 2 ФСО V).

- Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки. (п. 3 ФСО V).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (п.14 ФСО I).

- Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п.1 ФСО VI).

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	
Заказчик	ООО «Альянс»
Реквизиты	ИНН: 3904065310 ОГРН: 1053900037971 Адрес: 199106, Г.Санкт-Петербург, ВН.ТЕР.Г МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ГАВАНЬ, ПР-КТ СРЕДНИЙ В.О., Д. 88, ЛИТЕРА А, ПОМЕЩ. 14-Н ОФ. 1.1
Сведения об оценщике	
Оценщик	Богомолов Дмитрий Александрович
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	организационно-правовая форма юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью; полное наименование юридического лица: «Энергостар»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1133435000654
Дата присвоения ОГРН	20.11.2013
Место нахождения	404120 Волгоградская обл., г.Волжский, ул. пр. им. Ленина, 104-109
Телефон, электронная почта оценщика	8903-377-2423, energostar34@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	требование о независимости выполнено
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Ассоциация СРО «Экспертный Совет» №1648 от 29.05.2017 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №772400404262 от 06.02.2015 г. НОУ ВПО МФПУ «Синергия»; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023118-1 от 25.06.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика САО «ВСК» №2300SB40R4156 срок действия с 01.06.2023 г. по 31.05.2026 г. на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей.
Сведения о страховании профессиональной деятельности исполнителя	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика САО «ВСК» № 2300SB40R2885 срок действия с 11.05.2023 г. по 10.05.2024 г. на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2015 года
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «Энергостар» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

6.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

6.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения

- Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п.1 ФСО VI).

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата. Если в задании на оценку в соответствии с пунктом 4 федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа. (ст.7 ФСО VI).

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); если использование такой информации

допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки. (п. 12 ФСО III).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст. 40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст. 15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 № 03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено *Договором* и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка

привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6.3 Специальные условия, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценка проводится при допущении, что в отношении Объекта оценки отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц, ограничения (обременения) (в т.ч.: судебные разбирательства, споры, залоговые обязательства, притязания со стороны третьих лиц), а также экологическое загрязнение.

- Осмотр объектов оценки не производится по причине соблюдения п.2, п.4 ст. 20.3 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 № 127-ФЗ. Состояние объекта оценки оценивается экспертным методом. Техническое состояние зданий – «Неудовлетворительное».

- Фотоматериалы предоставлены Заказчиком оценки.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

7.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Таблица 7.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из ЕГРН от 24.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-96433578 Уведомление об участке
2	Технические характеристики	Выписка из ЕГРН от 24.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-96433578 Уведомление об участке
3	Бухгалтерская информация	Информация Заказчиком не предоставлена
4	Рыночная информация	На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

7.2 Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы:

Использованные при проведении оценки данные, указаны в тексте данного Отчета с указанием источников их получения.

При проведении оценки, была использована следующая литература:

1. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.
2. «Оценка недвижимости» /Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2002.
- 3.Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
- 4.Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
- 5.«Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
6. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
- 7.Справочник оценщика недвижимости под научным руководством Лейфера Л.А. издание Нижний Новгород, 2021, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

Федеральные законы:

1. Федеральный закон об оценочной деятельности Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в ред. Федеральных законов № 178-ФЗ от 21.12.2001, № 31-ФЗ от 21.03.2002, № 143-ФЗ от 14.11.2002, № 15-ФЗ от 10.01.2003, № 29-ФЗ от 27.02.2003, № 122-ФЗ от 22.08.2004, № 7-ФЗ от 05.01.2006, № 157-ФЗ от 27.07.2006, № 13-ФЗ от 05.02.2007, № 129-ФЗ от 13.07.2007, № 220-ФЗ от 24.07.2007, № 108-ФЗ от 30.06.2008, № 91-ФЗ от 07.05.2009, № 145-ФЗ от 17.07.2009, № 343-ФЗ от 27.12.2009, № 374 от 27.12.2009, № 167-ФЗ от 22.07.2010, № 431-ФЗ от 28.12.2010, № 169-ФЗ от 01.07.2011, № 200-ФЗ от 11.07.2011, № 327-ФЗ от 21.11.2011, № 346-ФЗ от 30.11.2011, № 383-ФЗ от 03.12.2011, № 144-ФЗ от 28.07.2012, № 113-ФЗ от 07.06.2013, № 185-ФЗ от 02.07.2013, № 249-ФЗ от 23.07.2013, № 33-ФЗ от 09.03.2014, № 143-ФЗ от 04.06.2014, № 171-ФЗ от 23.06.2014, № 225-ФЗ от 21.07.2014, № 499-ФЗ от 31.12.2014, № 48-ФЗ от 08.03.2015, № 145-ФЗ от 08.06.2015, № 216-ФЗ от 13.07.2015, № 224-ФЗ от 13.07.2015, № 111-ФЗ от 26.04.2016, № 172-ФЗ от 02.06.2016, № 221-ФЗ от 23.06.2016, № 360-ФЗ от 03.07.2016, № 274-ФЗ от 29.07.2017).

Федеральные стандарты оценки:

Общие стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура Федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в Федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года;

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года;

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года;

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года;

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года;

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года;

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки:

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года

8.2 Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики;
- В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки (ст. 7 ФСО VI).

Объект оценки: Нежилые здания кад.№ 39:15:150824:70, 39:15:150824:71, 39:15:150824:98, расположенные на земельном участке кад.№ 39:15:150824:116.

9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки

Имущественные права на объект оценки: Право собственности, Право аренды. Владелец указанных прав: ООО «Альянс» ИНН: 3904065310 ОГРН: 1053900037971.

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
2. 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 свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников защищаются равным образом.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

9.1.2 Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- ипотека (наличие залога Объекта оценки);
- сервитут;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

Существующие ограничения (обременения) права: Запрещение регистрации; Данные отсутствуют.

9.1.3 Сведения о физических свойствах имущества

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права;

работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

Таким образом, Объект оценки является объектом гражданских прав и может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов. Физические свойства недвижимого имущества приведены в таблицах.

Таблица 9.1 – Сведения о физических свойствах имущества*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Здание - Склад
2	Местоположение	Калининградская область, г. Калининград, ул. Судостроительная, д. 4
3	Назначение	Нежилое
4	Текущее использование	Не используется
5	Площадь, кв.м.	976,1
6	Этажность	1
7	Кадастровый номер	39:15:150824:70
8	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
9	Правообладатель	ООО «Альянс» ИНН: 3904065310 ОГРН: 1053900037971
10	Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации
11	Материал стен	Кирпичные
12	Год ввода в эксплуатацию	1974

* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 24.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-96433578; Сведения из публичной кадастровой карты



Таблица 9.2 – Сведения о физических свойствах имущества*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Здание - Склад
2	Местоположение	Калининградская область, г. Калининград, ул. Судостроительная, д. 4
3	Назначение	Нежилое
4	Текущее использование	Не используется
5	Площадь, кв.м.	479,4
6	Этажность	1
7	Кадастровый номер	39:15:150824:71
8	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
9	Правообладатель	ООО «АльянС» ИНН: 3904065310 ОГРН: 1053900037971
10	Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации
11	Материал стен	Кирпичные
12	Год ввода в эксплуатацию	1900

* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 24.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-96433578; Сведения из публичной кадастровой карты



Таблица 9.3 – Сведения о физических свойствах имущества*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Здание - Насосная
2	Местоположение	Калининградская область, г. Калининград, ул. Судостроительная, д. 4
3	Назначение	Нежилое
4	Текущее использование	Не используется
5	Площадь, кв.м.	17,2
6	Этажность	1
7	Кадастровый номер	39:15:150824:98
8	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
9	Правообладатель	ООО «АльянС» ИНН: 3904065310 ОГРН: 1053900037971
10	Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации
11	Материал стен	Кирпичные
12	Год завершения строительства	1945

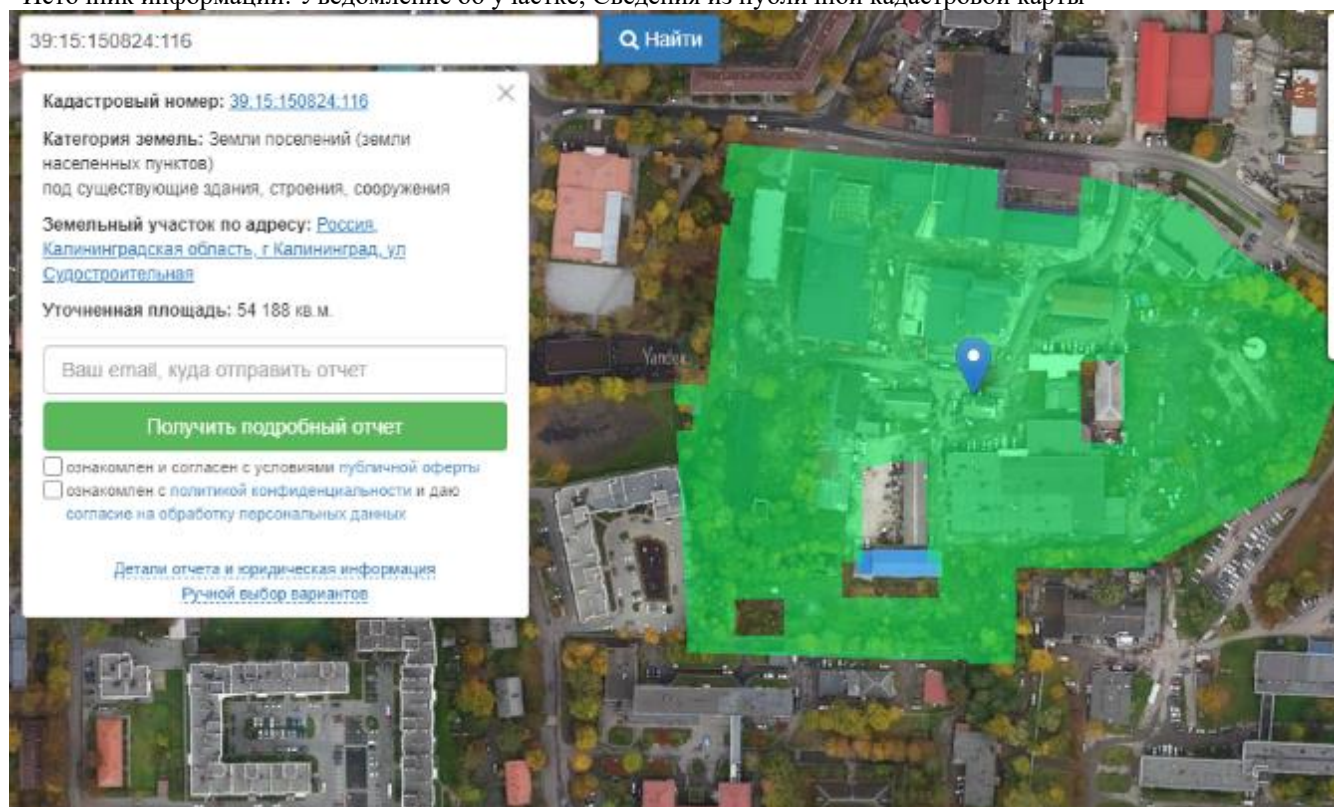
* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 24.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-96433578; Сведения из публичной кадастровой карты



Таблица 9.4 – Сведения о физических свойствах имущества*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Земельный участок
2	Местоположение	Россия, Калининградская область, г Калининград, ул Судостроительная
3	Категория земель	Земли населенных пунктов
4	Разрешенное использование	под существующие здания, строения, сооружения
5	Площадь, кв.м.	2972,41 (общая площадь участка – 54 184)
6	Кадастровый номер	39:15:150824:116
7	Имущественные права на объект оценки	Право аренды
8	Обладатель указанных прав	ООО «АльянС» ИНН: 3904065310 ОГРН: 1053900037971
9	Существующие ограничения (обременения) права	Данные отсутствуют

*Источник информации: Уведомление об участке; Сведения из публичной кадастровой карты



Конструктивные части строения, сооружения (основания, фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, полы, отделочные улучшения, инженерные коммуникации и устройства) образуют строение как структурно неделимую многофункциональную вещь. Функциональные части строения, сооружения (точки, линии, площади и объемы конкретного назначения) образуют строение как функционально делимую сложную вещь.

9.1.4 Сведения об износе:

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Состояние объекта оценки оценивается экспертным методом. Техническое состояние зданий – «Неудовлетворительное».

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.

9.1.5 Сведения об устареваниях:

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Выделяют устаревание: функциональное и экономическое.

Функциональное устаревание (обесценение) – это потеря стоимости улучшений из-за несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки. Это может быть устаревание конструктивного или объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания (сооружения), несовременность инфраструктуры и интерьера, несоответствие качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу зданий (сооружений), наличие излишеств и пр.

При анализе факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы функционального устаревания выявлены не были.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы экономического устаревания выявлены не были.

9.2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки:

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- *движимое имущество;*
- *недвижимое имущество.*

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения

и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилые помещения – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения - архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *нежилым зданиям на земельных участках*.

По данным предоставленным Заказчиком Объект оценки не используется по своему функциональному назначению.

9.3 Балансовая стоимость Объекта оценки

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки объекта оценки.

9.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

На стоимость Объекта оценки в значительной степени оказывает влияние его местоположение, а также варианты его использования (наиболее эффективное использование). Анализ местоположения Объекта оценки и анализ НЭИ будут приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: отсутствуют.

9.5 Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Имущественные права на объект оценки: Право собственности, Право аренды. Владелец указанных прав: ООО «Альянс» ИНН: 3904065310 ОГРН: 1053900037971.

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

Копии документов, предоставленные заказчиком:

- Выписка из ЕГРН от 24.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-96433578
- Уведомление об участке

10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Калининградская область

Калининградская область (до 4 июля 1946 — Кёнигсбергская область) — субъект Российской Федерации, самый западный регион страны.

Расположена в Центральной Европе. На юге граничит с Польшей, на севере и востоке — с Литвой (см. границу Калининградской области). На западе омывается Балтийским морем и его заливами — Куршским и Калининградским (Вислинским). Площадь — 15,125 тыс. км² (13,3 тыс. км² за вычетом площади заливов).

Является полуэксклавом России, так как не имеет с её основной территорией общей сухопутной границы, но соединена с ней морем. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и образует Калининградский экономический район. В пределах области находится крайняя западная точка России (погранзаства Нормельн).

Административный центр — Калининград.

Физико-географическая характеристика

Географическое положение

Калининградская область — самый западный регион России. Отделён от остальной России территорией других государств, но соединён морем и является, таким образом, полуэксклавом.

Максимальная протяжённость области с запада на восток — 205 км, с севера на юг — 108 км.

Протяжённость границ области, являющихся одновременно и государственной границей Российской Федерации, составляет 540 км. Из них 410 км приходится на сухопутные — примерно поровну на границу с Польшей и Литвой и 140-километровая морская граница по побережью Балтийского моря.

Рельеф

Рельеф области — всхолмлённая равнина, отдельные участки которой находятся ниже уровня моря (это Нижненеманская низменность и низменность в низовьях рек Неман и Дейма). На востоке области, в Нестеровском районе, рельеф более неровный, здесь расположена Виштынецкая возвышенность с высотами до 230 метров над уровнем моря. Также возвышенности имеются в Багратионовском районе (Вармийская или Варминская возвышенность). Вдоль правого берега реки Инструч тянется Инстручская гряда.

Самые низменные территории области расположены на севере, в Славском районе. Это так называемые польдеры — земли постоянно находящиеся под угрозой затопления и огороженные дамбами. Площадь калининградских польдеров около тысячи квадратных километров, что составляет более половины всех польдеров бывшего СССР.

Средняя абсолютная высота поверхности суши Калининградской области над уровнем Мирового океана составляет 15 метров. Избыточное увлажнение при плоском низменном рельефе требует больших мелиоративных работ. Поэтому почти вся территория области покрыта осушительными мелиоративными каналами.

Климат

Климат Калининградской области обусловлен её географическим положением и является переходным от морского к умеренно континентальному.

Влияние Балтийского моря приводит к тому, что среднегодовые температуры увеличиваются с 7,5 °С на северо-востоке области до 8 °С на юго-западе. Максимальная разница среднемесячных температур наблюдается в январе-феврале (до двух градусов). Обычно самый холодный месяц — январь, но в феврале температура воздуха отличается от январской лишь на полградуса. Самый тёплый месяц — август (июль холоднее на полградуса). Максимальная температура воздуха летом составляет 22—26 °С, минимальная температура зимой — от -3 до -15 °С. Абсолютный минимум составлял в городах Советске и Нестерове -35 °С, абсолютный максимум (в Калининграде) — +37 °С.

Дождь идёт в среднем 185 дней в году, снег — 55 дней, 60 дней бывает пасмурно, 68 дней — солнечно.

Жара и морозы в области непродолжительны, снежный покров отсутствует либо долго не держится. Средняя температура воздуха в области около +8 °С. Самый холодный месяц — январь, средняя температура +0,5... -4 °С, самый тёплый месяц — август, его средняя температура +22...+23 °С.

Годовое количество осадков колеблется по территории области от 600 до 740 мм. В летний период года осадков выпадает больше, чем зимой; осенью больше, чем весной. Максимальное количество осадков выпадает в июле и августе (до 100 мм), минимальное — в конце зимы и в апреле-мае (35—55 мм). Весной и в первой половине лета часто случаются длительные периоды без осадков.

В осенний период часто над областью проходят западные штормовые ветры. Число дней с сильным ветром на побережье доходит до 35. Грозы в области могут случаться в течение всего года, хотя зимой они бывают в среднем раз в 10 лет.

Население

Численность населения области по данным Росстата на 2020 год составляет 1 012 512 человек. Плотность — 68,25 чел./км². Доля городского населения — 76,66 %.

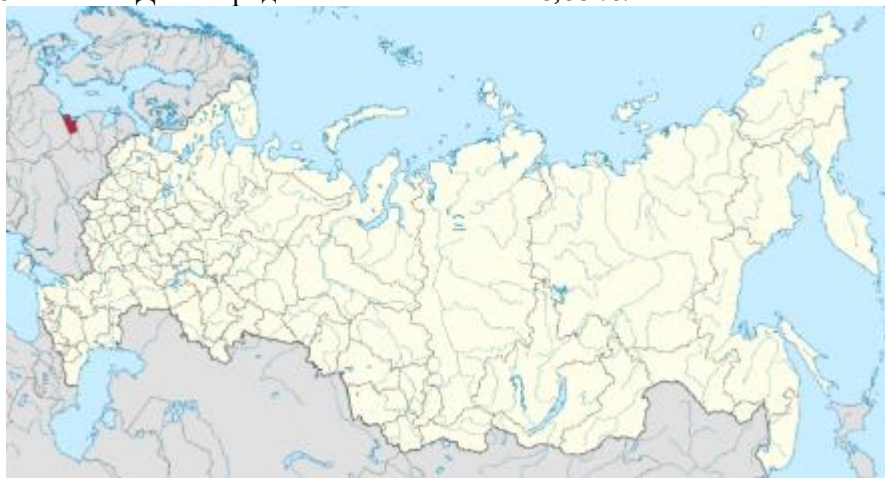


Рисунок 1. – Расположение Калининградской области на карте Российской Федерации

*Источник информации: <http://ru.wikipedia.org>.

Город Калининград

Калининград — город в России, административный центр Калининградской области, являющийся самым западным областным центром Российской Федерации. До 4 июля 1946 года город носил название Кёнигсберг (нем. Königsberg), ранее фигурировало название Королевец (польск. Królewiec, лит. Karaliaučius); до 1255 года — Твангсте (прусс. Twangste, Tuwangste, Twānksta).

Расположен при впадении реки Преголи в Калининградский залив. Город областного значения, образует городской округ.

Город является крупным транспортным узлом: железные и шоссейные дороги, морской и речной порты, международный аэропорт Храброво. В Калининграде расположен штаб Балтийского флота ВМФ РФ.

География

Город расположен на обоих берегах реки Преголи недалеко от её впадения в Калининградский залив Балтийского моря. Рельеф местности равнинный, но северная часть города расположена на более высоком берегу. В городе много гидрографических объектов: пруды Нижний, Верхний (В Верхний пруд впадает два ручья. Голубой ручей (нем. Witrgraben — Крутые канавы) впадает в пруд в районе парка Юность. Второй ручей — ручей Молодёжный (речка нем. Beydfitter) впадает в пруд в районе улицы Толстого.), Поплавок, озеро Лесное, цепь бывших карьеров у посёлка имени Александра Космодемьянского (Свалка, озеро Белое), пруд Летний, пруды в Южном парке, на Гвардейском проспекте и другие; множество ручьёв. Из Верхнего пруда вытекает Парковый ручей, который является притоком Преголи. Часть воды Верхнего пруда через каскад перетекает в Нижний пруд.

Климат

Климат города переходный от морского к континентальному. По классификации климатов Кёппена — Dfb. Благодаря влиянию Гольфстрима зима теплее, чем в материковых районах Евразии. Как правило, весна наступает раньше, а осень несколько медленнее, чем в материковых районах на той же широте. Весенний сезон в Калининграде затяжной и обычно наступает в конце февраля—начале марта, когда среднесуточная температура начинает регулярно превышать 0 °С. Из-за близости к Атлантическому океану лето в Калининграде умеренно-прохладное и наступает, в среднем, 11 июня. Климатическая осень приходит в первых числах сентября и по срокам совпадает с календарной. Она также носит затяжной характер. В середине декабря среднесуточная температура падает ниже 0 °С, осень заканчивается и наступает мягкая прибалтийская зима.

- Среднегодовая температура +7,9 °С, но в последние годы наблюдается устойчивая тенденция в сторону её увеличения, и в 2001—2018 годы она составила уже +8,6 °С.
- Среднегодовая скорость ветра 2,2 м/с
- Среднегодовая влажность воздуха 79 %

Население

Население — 489 359 человек (2020). По утверждениям городских властей к ним следует добавить ещё от 120 до 180 тысяч жителей области и приезжих из других регионов страны. Калининград — второй по численности населения (первый — Санкт-Петербург, третий — Архангельск) город Северо-Западного федерального округа, третий (после Риги и Вильнюса) в Прибалтике и седьмой среди городов побережья Балтийского моря. Калининград входит в шестёрку основных центров внутреннего миграционного притяжения в России за два десятилетия (с 2000-х годов). Город является ядром быстрорастущей Калининградской агломерации с населением до 0,8 млн человек.



Рисунок 2. – Расположение г. Калининград на карте Калининградской области

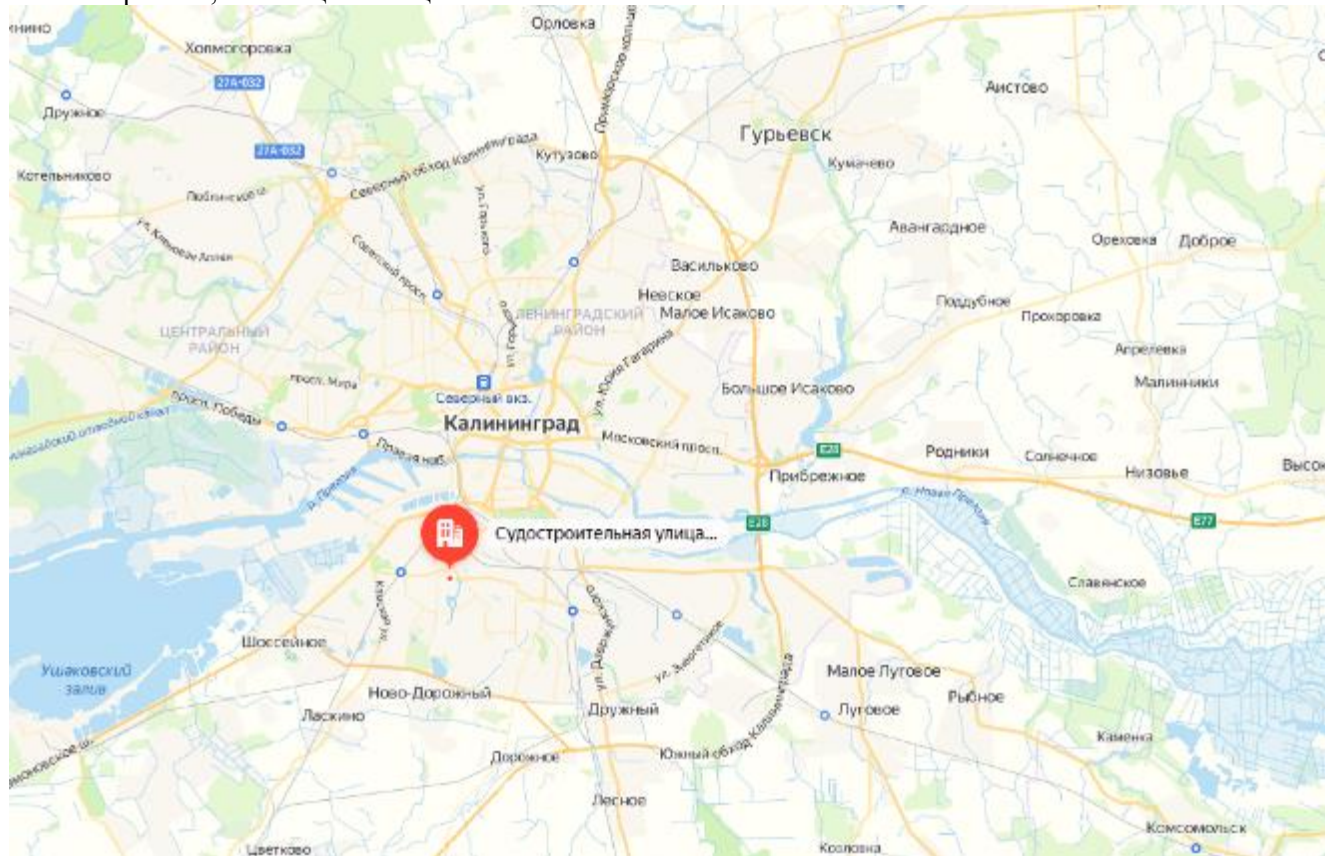
*Источник информации: <http://ru.wikipedia.org>.

Анализ локального месторасположения

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

К объекту оценки имеется подъезд автомобильным транспортом – асфальтированная дорога, парковка. В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как хорошее.

Состояние окружающей среды - чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.



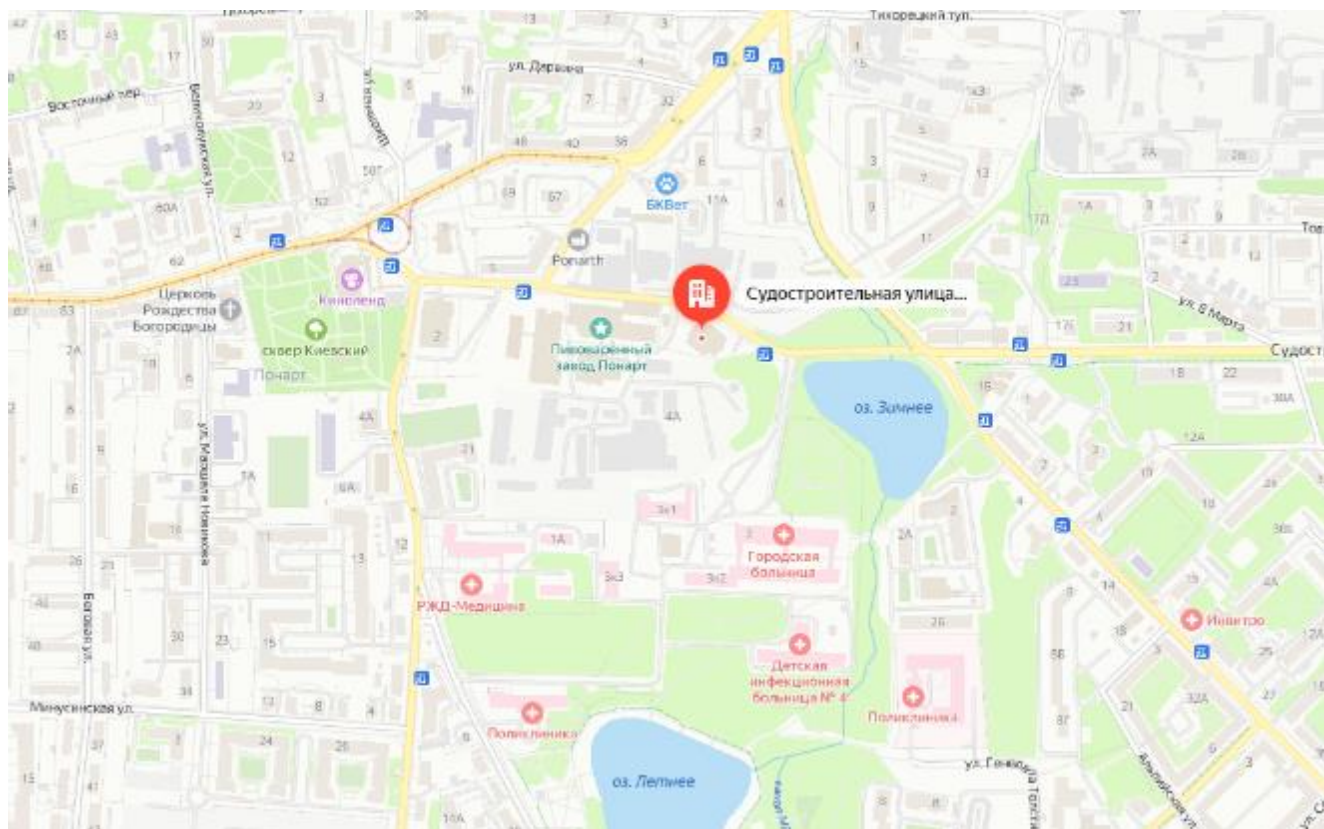


Рисунок 3. – Местоположение Объекта

*Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

11.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Валовой внутренний продукт		102,9 ¹⁾	98,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20017,8	110,0	105,4
Реальные располагаемые денежные доходы		104,8 ²⁾	98,7

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.

	Октябрь 2023 г.	В % к		Январь- октябрь 2023 г. в % к январю- октябрю 2022 г.	Справочно		
		октябрю 2022 г.	сентябрю 2023 г.		октябрь 2022 г. в % к октябрю 2021 г.	сентябрь 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.	январь- октябрь 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		107,7	100,2	105,1	97,7	101,3	99,7
Индекс промышленного производства		105,3	104,9	103,5	98,4	105,2	101,1
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	1491,9	105,5	76,6	101,9	112,0	81,8	111,7
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	6,5	74,5	67,8	98,2	89,4	91,8	121,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	481,6	102,8	107,0	99,2	93,6	105,8	98,2
в том числе железнодорожного транспорта	222,7	99,6	105,2	100,9	96,6	104,6	100,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4239,7	112,7	102,0	105,5	89,8	101,5	94,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1269,4	105,1	99,9	104,3	102,4	99,3	106,2
Индекс потребительских цен		106,7	100,8	105,5	112,6	100,2	114,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		121,6	102,0	100,9	100,8	97,5	114,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,2	76,8	96,0	81,3	88,5	100,3	80,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	73,8	92,9	76,0	68,4	91,4	46,3

	Сентябрь 2023 г.	В % к		Январь- сентябрь 2023 г. в % к январю- сентябрю 2022 г.	Справочно		
		сентябрю 2022 г.	августу 2023 г.		сентябрь 2022 г. в % к сентябрю 2021 г.	август 2022 г. в % к январю- сентябрю 2021 г.	январь- сентябрь 2022 г. в % к январю- сентябрю 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	70922	113,6	102,1	113,2	112,1	103,3	112,6
реальная		107,2	101,2	107,4	98,6	103,2	98,5

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

Социально – экономическое положение Калининградской области за январь – сентябрь 2023 года

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Сентябрь 2023, млн рублей	В % к		Январь-сентябрь 2023, млн рублей	Январь-сентябрь 2023 в % к январю-сентябрю 2022
		сентябрю 2022	августу 2023		
Индекс промышленного производства	x	104,2	102,8	x	91,5
добыча полезных ископаемых	x	102,4	98,2	x	93,1
обрабатывающие производства	x	105,6	103,8	x	91,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	92,8	98,2	x	84,5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	102,1	97,5	x	107,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ¹⁾ :					
добыча полезных ископаемых	2641,0	169,2	153,8	14890,5	90,8
обрабатывающие производства	41161,6	117,2	98,9	331193,9	83,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4209,6	97,2	102,9	45275,7	100,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	664,8	95,8	98,3	6361,1	103,0
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство»	12182,4	109,5	105,7	71613,6	112,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	106,5	124,5	69,9	881,4	91,7
Оборот розничной торговли	23373,6	106,4	94,4	197010,8	100,9
Оборот общественного питания	2567,0	116,0	96,0	21229,7	118,7
Объем платных услуг населению	7971,2	101,5	96,9	69344,3	102,5
Индекс потребительских цен	x	106,9	101,0	x	105,8
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	104,2	106,9	x	93,4
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (за август, январь-август 2023)					
номинальная, рублей	52200,7	114,1 ²⁾	95,3 ³⁾	52094,9	113,0 ⁴⁾
реальная	x	107,9 ²⁾	94,8 ³⁾	x	107,0 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁵⁾	3,2	61,7	93,6	x	x
¹⁾ В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей. ²⁾ Август 2023 в % к августу 2022. ³⁾ Август 2023 в % к июлю 2023. ⁴⁾ Январь-август 2023 в % к январю-августу 2022. ⁵⁾ По данным Министерства социальной политики Калининградской области.					

*Источник информации: https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/И%201.1%2009_23d.pdf

Вывод: Социально-экономические показатели Калининградской области находятся на достаточно высоком уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.

11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования объекты оценки принадлежит к сегменту коммерческой недвижимости (производственно-складская недвижимость).

11.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (ст. 10 ФСО № 7). Результаты исследования представлены ниже.

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений из сегмента коммерческой недвижимости (производственно-складская недвижимость), к которому отнесен объект оценки, представлена в таблице. В случае отсутствия опубликованных предложений на дату оценки в г.Калининград, оценщиком принято решение об использовании ценовых источников по Калининградской области в целом.

Таблица 11.3.4 – Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений в сегменте коммерческой недвижимости

Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Источник информации
Производственно-складская недвижимость	Калининградская область, Полесский муниципальный округ, пос. Некрасово, ул. Некрасова, 3	3 232	18 000 000	5 569	https://www.avito.ru/polessk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3232_m_28971804 19
Производственно-складская недвижимость	Калининградская область, Зеленоградский муниципальный округ, Зеленоградск, ул. Валентина	176	864 000	4 909	https://www.avito.ru/zelenogradsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_176_m_zelenogradsk_3368354246

	Мосина, 14				
Производственно-складская недвижимость	Калининградская область, Советск, Ленинградская ул., 40	2 033,50	5 000 000	2 459	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/225380067/
Производственно-складская недвижимость	Калининградская область, Калининград, микрорайон Прибрежный, Заводская ул., 11	7 325	170 000 000	23 208	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_7325_m_2609359257
Производственно-складская недвижимость	Калининградская область, Калининград, Яблочная ул., 14	4 837,3	93 000 000	19 226	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4837.3_m_2132411816
Производственно-складская недвижимость	Калининградская область, Гвардейский муниципальный округ, пос. Озерки, Молодёжная ул., 24	2 755	8 500 000	3 085	https://www.avito.ru/gvardeysk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_2755_m_2812562894
Производственно-складская недвижимость	Калининградская область, Правдинский муниципальный округ, Правдинск, Электрическая ул., 1	731,8	4 500 000	6 149	https://www.avito.ru/pravdinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_3521005957
Производственно-складская недвижимость	Калининградская область, Гусевский г.о., пос. Липово	6 199	29 000 000	4 678	https://www.avito.ru/gusev/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_6199_m_na_zu_3.1_ga_3142431450

Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости развит. Для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен за 1 кв.м. от 3 085 до 23 208 рублей, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

Для дальнейших расчетов оценщик использует первые три объекта в качестве объектов аналогов, так как они наиболее схожи с объектом оценки.

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

Анализируя рынок коммерческой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах универсальных производственно-складских объектов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - наличие коммуникаций (отопления);
 - площадь земельного участка;
 - общая площадь здания;
 - материал стен;
 - тип объекта;
 - физическое состояние здания.
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

11.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента производственно-складской недвижимости:

Скидка на уторгование: Стоимость предложения отличается от цены сделки тем, что в первом случае возможен торг. Часто продавцы намеренно завышают цену, чтобы потом в ходе переговоров ее снизить и привлечь таким образом покупателя. Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основании «Справочника оценщика» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 202

Таблица 201

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	10,8%	12,6%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	10,6%	9,5%	11,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	11,2%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	14,5%	16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	10,0%	11,8%

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	6,8%	16,5%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	10,6%	6,1%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	7,2%	17,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	9,7%	21,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	6,4%	15,5%

Передаваемые имущественные права: Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2022 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2022 г.

	Объект-аналог		
	Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
под индустриальную застройку			
Собственность	1,00	1,17	1,33
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	1,00	1,14
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,87	1,00

Условия финансирования сделки: Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для

целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия продажи: Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

Дата предложения (сделки): Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Вид использования/зонирование: Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

Местоположение: На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. В случае отличия объектов аналогов от объекта оценки вносится корректировка.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости, составленного под научным руководством Лейфера Л.А., издание Нижний Новгород, 2021, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» корректировка для объектов-аналогов вносится в соответствии с нижеприведенной таблицей.

Таблица 8

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,61
Прочие населенные пункты	0,52	0,49

Таблица 10

цены	аналог	I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,35	1,59	1,92
	II	0,83	1,00	1,12	1,32	1,60
	III	0,74	0,89	1,00	1,17	1,42
	IV	0,63	0,76	0,85	1,00	1,21
	V	0,52	0,63	0,70	0,83	1,00

Площадь здания: Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с помощью «Справочника оценщика» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 62

города с численностью менее 500 тыс. чел. (цены/арендные ставки)								
Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,10	1,19	1,39	1,55	1,68	1,74
	300-500	0,91	1,00	1,08	1,27	1,41	1,53	1,58
	500-1000	0,84	0,93	1,00	1,18	1,31	1,42	1,47
	1000-5000	0,72	0,79	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	5000-10000	0,64	0,71	0,76	0,90	1,00	1,08	1,12
	10000-20000	0,59	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>20000	0,57	0,63	0,68	0,80	0,89	0,97	1,00

Площадь земельного участка. Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Поправка на различия в площади участков определена согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2022 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 45

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,45	1,84	2,19	2,45	2,67	2,86	3,03	3,18	3,32	3,44
	50-100	0,69	1,00	1,27	1,51	1,69	1,84	1,97	2,08	2,19	2,28	2,37
	100-200	0,54	0,79	1,00	1,19	1,33	1,45	1,56	1,65	1,73	1,80	1,87
	200-300	0,46	0,66	0,84	1,00	1,12	1,22	1,31	1,38	1,45	1,52	1,57
	300-400	0,41	0,59	0,75	0,89	1,00	1,09	1,17	1,23	1,30	1,35	1,40
	400-500	0,37	0,54	0,69	0,82	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29
	500-600	0,35	0,51	0,64	0,76	0,86	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20
	600-700	0,33	0,48	0,61	0,72	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14
	700-800	0,31	0,46	0,58	0,69	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
	800-900	0,30	0,44	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04
	900-1000	0,29	0,42	0,53	0,64	0,71	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00

Корректировка на материал стен

Корректировка на материал стен вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости», составленного под научным руководством Лейфера Л.А., издание Нижний Новгород, 2021, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 97

усредненные данные по России				
цены		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,27	1,64
	сэндвич-панели	0,79	1,00	1,30
	металлические	0,61	0,77	1,00

Корректировка на тип объекта

Корректировка на различие по типу объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости», составленного под научным руководством Лейфера Л.А., издание Нижний Новгород, 2021, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89	0,92

Наличие коммуникаций (отопления)

Корректировка на наличие коммуникаций (отопления) вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости», составленного под научным руководством Лейфера Л.А., издание Нижний Новгород, 2021, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 81

города с численностью менее 500 тыс. чел.			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,35
	отопление отсутствует	0,74	1,00

Физическое состояние: При приведении физического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - I_o) / (1 - I_a),$$

где K – величина корректировки;

Ио – физический износ оцениваемого объекта;

Иа – физический износ аналога.

Физический износ зданий оценивался экспертным методом с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-86 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-86 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их стоимости замещения».

Таблица 11.5.1 - Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Корректировка оценщиком принимается на основании «Справочника оценщика» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 149

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,77
	удовл.	0,81	1,00	1,43
	неудовл.	0,56	0,70	1,00

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость: При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

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

Таким образом, рынок производственно-складской недвижимости развит. Для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен за 1 кв.м. от 3 085 до 23 208 рублей, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (раздел IV ФСО № 7).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый объект относится к объектам недвижимого имущества – нежилые здания на земельном участке.

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Рассмотрев Объект оценки, с точки зрения четырех основных критериев, оценщики пришли к заключению: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование объекта оценки по его функциональному назначению.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на таковую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

Для выполнения поставленной задачи оценщик выполнил следующий объем работ:

- взял интервью у Заказчика;
- изучил данные о фактическом состоянии имущества;
- произвел сбор необходимой информации (цены продаж аналогичных объектов);
- рассчитал стоимость объекта оценки с учетом всех принятых допущений и ограничений на основе затратного, доходного и сравнительного подходов;
- составил отчет об оценке, содержащий экспертное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке оценщики обязаны использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиками.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 15, ст. 2036; N 27, ст. 2880; 2012, N 29, ст. 3988; 2013, N 14, ст. 1668; N 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, N 11, ст. 1098; N 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиками с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

13.2 Основные определения

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать

один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

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

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

13.3 Описание применения подходов к оценке

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. (п.1 ФСО V).

***Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (п. 11 ФСО V).*

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта). (п. 12 ФСО V).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

***Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. (п. 4 ФСО V).*

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов). (п. 5 ФСО V).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

***Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. (п. 24 ФСО V).*

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке; надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан. (п. 25 ФСО V).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы: метод затрат воспроизводства или затрат замещения; метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

13.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Руководствуясь п.1 раздела I «Подходы к оценке» ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, который гласит: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки», и опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки Оценщики пришли к следующим выводам:

Доходный подход. Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV, п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, ввиду отсутствия подтвержденной информации о расходах, связанных с владением объектом оценки. Таким образом, оценщик считает нецелесообразным применение данного подхода.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. При проведении анализа рынка оценщиком была выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является применимым.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого помещения, являющегося частью здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке помещения; определением рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение не применять затратный подход в рамках данного отчёта.

Таким образом, оценка объекта недвижимости выполняется с применением сравнительного подхода.

14.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода - это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный объект оценки при соблюдении определенных условий. В этой связи понятие **стоимости** необходимо отличать от понятия *цены* и *издержек (затрат)*. **Цена** - это фактический показатель. Она указывает сумму, которая была заплачена за аналогичный объект оценки в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. **Издержки (затраты)** - это сумма денежных средств, которая требуется для создания данного объекта оценки либо его приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен объектов-аналогов, итоговая величина (в рамках сравнительного подхода) имеет важное значение в согласовании результатов, полученных другими подходами к оценке.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- 1.Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- 2.Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- 3.Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- 4.Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть предоставлены в виде группы показателей.

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения (нежилые здания – производственно-складская недвижимость):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - наличие коммуникаций (отопления);
 - площадь земельного участка;
 - общая площадь здания;
 - материал стен;
 - тип объекта;
 - физическое состояние здания.
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.
4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется.

На момент оценки выявлены предложения по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено большое количество объявлений предложений.

Для применения расчетов в сравнительном подходе оценщик использует понятие – «приведенная площадь». Площадь объекта оценки подвергается приведению к приведенной площади по четырем параметрам:

- материал стен,
- физическое состояние здания,
- назначение здания,
- наличие отопления.

Приведенная площадь определяется по формуле: (Исходная площадь)*(коэф-т приведения материала стен)*(коэф-т приведения физ.состояния)*(коэф-т приведения наличия отопления)

Объекты приведены к следующим параметрам: Нежилое здание, неотапливаемое, состояние неудовлетворительное, капитальное, производственно-складское.

Коэффициенты приведения выбраны согласно «Справочника оценщика» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Наличие отопления

Таблица 81

города с численностью менее 500 тыс. чел.			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,35
	отопление отсутствует	0,74	1,00

Назначение здания

Таблица 195

Цены производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,69	0,83
	АО часть	1,45	1,00	1,20
	бытовая часть	1,21	0,83	1,00

Материал стен

Таблица 97

усредненные данные по России				
цены		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,27	1,64
	сэндвич-панели	0,79	1,00	1,30
	металлические	0,61	0,77	1,00

Техническое состояние здания

Таблица 149

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,77
	удовл.	0,81	1,00	1,43
	неудовл.	0,56	0,70	1,00

Расчет приведенной площади:

Нежилые здания кад.№ 39:15:150824:70, 39:15:150824:71, 39:15:150824:98, расположенные на земельном участке кад.№ 39:15:150824:116

Таблица 14.1 – Приведение объектов оценки к средним параметрам

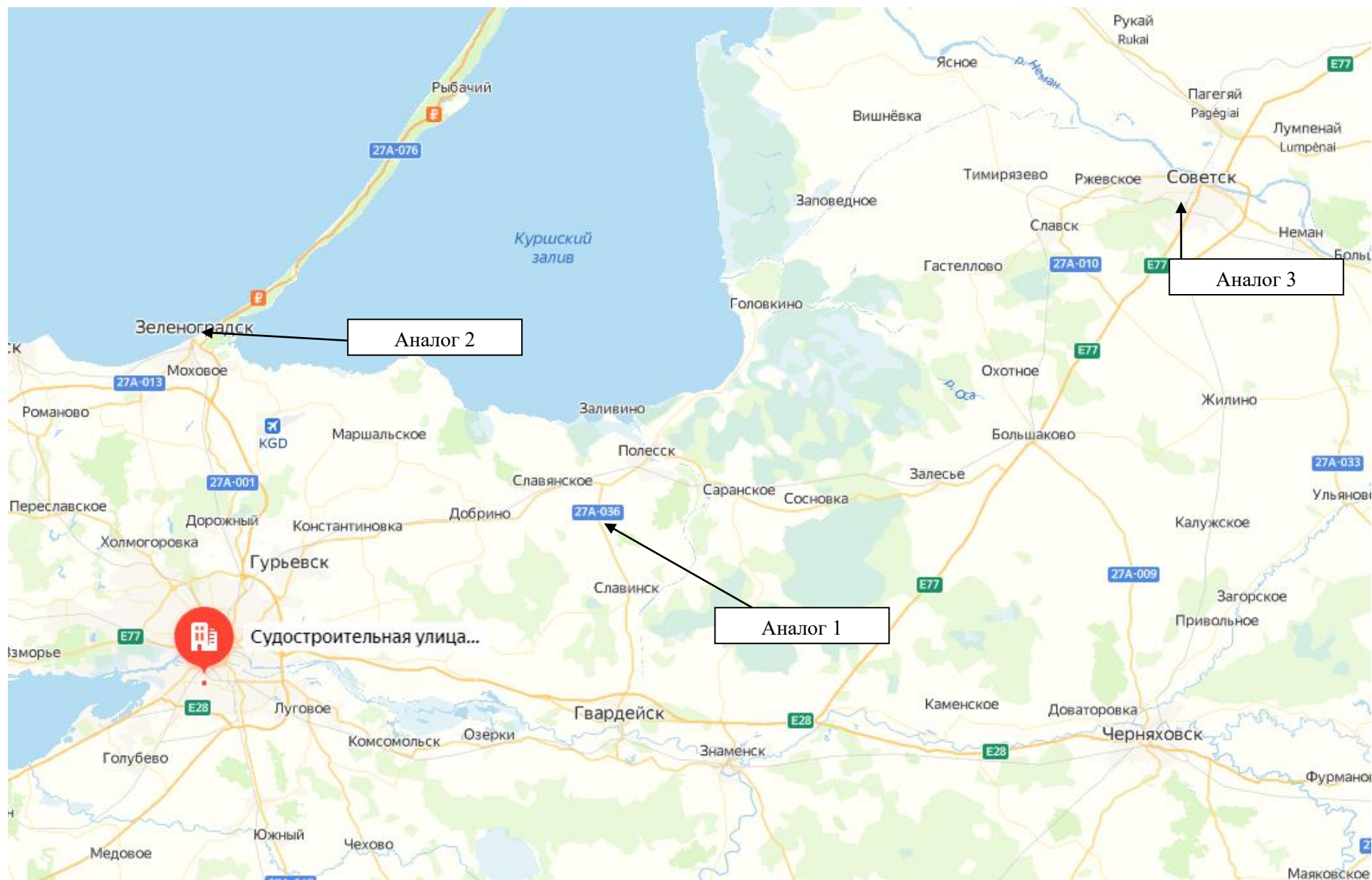
№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь	Общее описание, материал конструкций	Техническое состояние	Наличие отопления	Назначение здания	Коэффициент приведения	Приведенная площадь, кв.м.
1	Нежилое здание - Склад, кад.№ 39:15:150824:70	976,1	Капитальные	Неудовлетворительное	Отсутствует	Производственно-складское	1*1*1*1 = 1	976,1
2	Нежилое здание - Склад, кад.№ 39:15:150824:71	479,4	Капитальные	Неудовлетворительное	Отсутствует	Производственно-складское	1*1*1*1 = 1	479,4
3	Нежилое здание - Насосная. Литер: 4, кад.№ 39:15:150824:98	17,2	Капитальные	Неудовлетворительное	Отсутствует	Производственно-складское	1*1*1*1 = 1	17,2
Итого	-	1472,7	-	-	-	-	-	1472,7

Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

Таблица 14.2 – Характеристика аналогов для объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право собственности на здание/Право аренды на землю	Право собственности на здание/Право собственности на землю	Право собственности на здание/Право собственности на землю	Право собственности на здание/Право собственности на землю
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата сделки/предложения	Декабрь 2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Вид использования/зонирования	Нежилое здание на земельном участке	Нежилое здание на земельном участке	Нежилое здание на земельном участке	Нежилое здание на земельном участке
Месторасположение	Калининградская область, г Калининград, ул Судостроительная, д 4	Калининградская область, Полесский муниципальный округ, пос. Некрасово, ул. Некрасова, 3	Калининградская область, Зеленоградский муниципальный округ, Зеленоградск, ул. Валентина Мосина, 14	Калининградская область, Советск, Ленинградская ул., 40
Физическое состояние здание	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетворительно	Удовлетворительное
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Сэндвич-панели	Капитальные
Наличие коммуникаций (отопления)	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Имеется
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь участка, кв.м.	2 972,41	19 072	269	14 300
Площадь, кв.м.	1472,7	3 232	176,0	2 033,50
Цена, рублей	-	18 000 000	864 000	5 000 000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	5569	4909	2459
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/polesk/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznacheniya_3232_m_28971804_19	https://www.avito.ru/zelenogradsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_176_m_zelenogradsk_33683542_46	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/225380067/

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости помещений.



Корректировка цен сопоставимых объектов

Мы рассчитали корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Корректировка на условия рынка

Корректировка на условия рынка для объектов аналогов принимается в размере 11,7%, что характерно для универсальных производственно-складских объектов.

Таблица 202

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	6,8%	16,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,6%	6,1%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	7,2%	17,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	9,7%	21,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	6,4%	15,5%

Корректировка на дату продажи:

Для объектов аналогов корректировка на дату предложения не вводится, т.к. предложения действительны на дату оценки.

Корректировка на передаваемые права

Объект оценки имеет право собственности на здание и право аренды на земельный участок, объекты аналоги отличаются по данному признаку – право собственности на здание и право собственности на земельный участок, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 0,86).

Объект оценки	Объект-аналог		
	Собственность	под индустриальную застройку	
		Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
		1,00	1,33
Собственность			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	1,00	1,14
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,87	1,00

Корректировка на вид использования/зонирования

Объект оценки производственно-складская недвижимость, объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Объект оценки расположен в I типовой зоне, объекты аналоги №№ 1,2 – во II типовой зоне, объект аналог №3 – в III типовой зоне, корректировка требуется (корректирующие коэффициенты 1,20 и 1,35).

Таблица 10

Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,61	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,35	1,59	1,92
	II	0,83	1,00	1,12	1,32	1,60
	III	0,74	0,89	1,00	1,17	1,42
	IV	0,63	0,76	0,85	1,00	1,21
	V	0,52	0,63	0,70	0,83	1,00

Корректировка на площадь здания

Цена 1м2 объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 м2 снижается.

Объект оценки по площади расположен в диапазоне 1000-5000 кв.м, объекты аналоги №№ 1,3 не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется. Объект аналог №2 – 0-300 кв.м, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 0,72).

Таблица 62

города с численностью менее 500 тыс. чел. (цены/арендные ставки)								
Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,10	1,19	1,39	1,55	1,68	1,74
	300-500	0,91	1,00	1,08	1,27	1,41	1,53	1,58
	500-1000	0,84	0,93	1,00	1,18	1,31	1,42	1,47
	1000-5000	0,72	0,79	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	5000-10000	0,64	0,71	0,76	0,90	1,00	1,08	1,12
	10000-20000	0,59	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>20000	0,57	0,63	0,68	0,80	0,89	0,97	1,00

Корректировка на площадь земельного участка

Объект оценки расположен по площади в диапазоне 0-50 сот., объект аналог №2 не отличается по данному признаку, корректировка не требуется. Объекты аналоги №№ 1,3 отличаются по данному признаку, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 1,84).

Таблица 45

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн.человек												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,45	1,84	2,19	2,45	2,67	2,86	3,03	3,18	3,32	3,44
	50-100	0,69	1,00	1,27	1,51	1,69	1,84	1,97	2,08	2,19	2,28	2,37
	100-200	0,54	0,79	1,00	1,19	1,33	1,45	1,56	1,65	1,73	1,80	1,87
	200-300	0,46	0,66	0,84	1,00	1,12	1,22	1,31	1,38	1,45	1,52	1,57
	300-400	0,41	0,59	0,75	0,89	1,00	1,09	1,17	1,23	1,30	1,35	1,40
	400-500	0,37	0,54	0,69	0,82	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29
	500-600	0,35	0,51	0,64	0,76	0,86	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20
	600-700	0,33	0,48	0,61	0,72	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14
	700-800	0,31	0,46	0,58	0,69	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
	800-900	0,30	0,44	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04
	900-1000	0,29	0,42	0,53	0,64	0,71	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00

Корректировка на наличие коммуникаций (отопления)

Объект оценки – отопление отсутствует, объект аналог №2 не отличается по данному признаку, корректировка не требуется. Объекты аналоги №№ 1,3 – отопление имеется, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 0,74).

Таблица 81

города с численностью менее 500 тыс. чел.			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,35
	отопление отсутствует	0,74	1,00

Корректировка на материал стен

Объект оценки и объекты аналоги №№ 1,3 не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется. Объект аналог №2 – сэндвич-панели, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 1,27).

Таблица 97

усредненные данные по России				
цены		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,27	1,64
	сэндвич-панели	0,79	1,00	1,30
	металлические	0,61	0,77	1,00

Корректировка на тип объекта

Объект оценки – нежилое здание, объекты аналоги не отличаются по данному признаку от объекта оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние:

При приведении технического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - И_о) / (1 - И_а),$$

где К – величина корректировки;

И_о – износ оцениваемого объекта;

И_а – износ аналога.

Объект оценки – состояние неудовлетворительное, объект аналог №2 не отличается по данному признаку, корректировка не требуется. Объекты аналоги №№ 1,3 – состояние удовлетворительное, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 0,7).

Таблица 149

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,77
	удовл.	0,81	1,00	1,43
	неудовл.	0,56	0,70	1,00

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где

p₁ⁿ – стоимость аналога после корректировок;

p₀ⁿ – исходная стоимость аналога.

Таблица 14.3 - Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
S общая (м ²)	1472,7	3232	176	2033,5
Цена, руб.	-	18000000	864000	5000000

Цена, руб./кв.м	-	5569	4909	2459
Корректировка на уторгование	-	0,883	0,883	0,883
Цена после корректировки, рублей	-	4918	4335	2171
Корректировка на передаваемые имущественные права (здание)	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4918	4335	2171
Корректировка на передаваемые имущественные права (земля)	-	0,86	0,86	0,86
Цена после корректировки, рублей	-	4229	3728	1867
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4229	3728	1867
Корректировка на условия рынка	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4229	3728	1867
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4229	3728	1867
Корректировка на вид использования/зонирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4229	3728	1867
Корректировка на местоположение	-	1,20	1,20	1,35
Цена после корректировки, рублей	-	5075	4474	2520
Корректировка на физическое состояние	-	0,70	1,00	0,70
Цена после корректировки, рублей	-	3553	4474	1764
Корректировка на наличие коммуникаций (отопления)	-	0,74	1,00	0,74
Цена после корректировки, рублей	-	2629	4474	1305
Корректировка на материал стен	-	1,00	1,27	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	2629	5682	1305
Корректировка на площадь здания	-	1,00	0,72	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	2629	4091	1305
Корректировка на площадь земельного участка	-	1,84	1,00	1,84
Цена после корректировки, рублей	-	4837	4091	2401
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4837	4091	2401
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4837	4091	2401
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4837	4091	2401
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				

a ⁿ	-	0,8685	0,8334	0,9765
A	2,6784	-	-	-
Весовые коэффициенты	-	0,324261	0,311156	0,364583
Взвешенная стоимость	-	1568	1273	875
Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.	3 716	-	-	-
Среднее значение	3 776	-	-	-
Среднее квадратическое значение	1 248	-	-	-
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	33	-	-	-

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (**v**) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: **σ** - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: **S²** – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i– **i**-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 33%, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Расчет удельной стоимости строений и земельного участка в общей стоимости объекта оценки:

Таблица 14.4 – Расчет стоимости объектов

№ п/п	Наименование объекта	Приведенная площадь	Рыночная стоимость, руб./кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления, рублей
1	Нежилое здание - Склад, кад.№ 39:15:150824:70	976,1	3 716	3 627 188	3 627 000
2	Нежилое здание - Склад, кад.№ 39:15:150824:71	479,4	3 716	1 781 450	1 781 000
3	Нежилое здание - Насосная. Литер: 4, кад.№ 39:15:150824:98	17,2	3 716	63 915	64 000
Итого		1472,7	-	-	5 472 000

Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления:

РСр.	Нежилые здания кад.№ 39:15:150824:70, 39:15:150824:71, 39:15:150824:98, расположенные на земельном участке кад.№ 39:15:150824:116	5 472 000,00 рублей
------	---	---------------------

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таким образом, в результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилые здания кад.№ 39:15:150824:70, 39:15:150824:71, 39:15:150824:98, расположенные на земельном участке кад.№ 39:15:150824:116	5 472 000,00

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

Отчет составил оценщик:

Богомолов Дмитрий Александрович

Дата составления отчета: «04» декабря 2023 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

К ОТЧЕТУ

№1657-2023/11

**об оценке рыночной стоимости за объект недвижимого имущества:
Нежилые здания кад.№ 39:15:150824:70, 39:15:150824:71, 39:15:150824:98,
расположенные на земельном участке кад.№ 39:15:150824:116**

https://www.avito.ru/polesk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3232_m_2897180419

[illegible][illegible][illegible]

354246

[illegible]

Расположение

Земельный участок, Московская область, Звенигородский муниципальный округ, Звенигород, ул. Давыдова, д. 15

Ссылка на карту

8 864 000 ₽

4 000 кв.м

8 811 134-86-97

Написать сообщение

Связаться с продавцом

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Будьте первым!

Спросите у продавца

Как вы можете помочь?

AG Real Estate - Krasnoe
Krasnoe
На Липовом шоссе 17/18
Звенигородский ОТД недвижимости
Звенигород, Московская область

3 объявления от этого продавца

Спросите у продавца

Продавец не ответил

Гос. кадастр. номер: 50:08/003/010/024

Гос. кадастр. номер: 50:08/003/010/024

Гос. кадастр. номер: 50:08/003/010/024

Средства для похудения, предназначенные для использования с центральными сетями теплоснабжения:

Используется исключительно на теплоузел.

Требуется проведение капитального ремонта.

Стоимость продажи указана за один.

Продажа осуществляется путем открытого аукциона электронной подписи на сайте Газпромбанк.

864 000 Р

4 000 Р за м²

8 911 134-86-97

Написать сообщение

Отправить в избранное

О здании

Состояние: **в эксплуатации**

Тип здания: **другое**

Параметры: **нет**

Спросите у продавца

Задать вопрос

Задать вопрос?

Задать вопрос?

Кому можно написать?

№ 19168054.66 - 1 ноября в 15:00 - 3:00 просмотров (110 человек)

Показать фото

[illegible]

Купить помещения свободного назначения 2033 кв.м Ленинградская ул., 41С, Советск, Калининградская область - Била (ИП) объявил

фотографии (0) Описание На карте Контактная информация Показывать объявления

Свободная площадь: 2 033,5 м²

Показать район Инфраструктура Показать



5 000 000 ₽

Создать из объявлений таблицу

Подпишитесь на объявления

Настроить: 4 500 000

Цена за м²: 2 459 ₽

Матр: НДС включен: 553 333 ₽

+7 906 234-41-21

Позвонить только для звонков, сообщения не придет

Все заявки отправят заявку, нажмите сам

Написать

41119-001.0000000 ID 410665

Отметить принадлежность недвижимости продавцу

Написать

Тип здания	Производственно-складской комплекс	Классификация здания	Действующее
Площадь участка	1,48 га	Общая площадь	2 033,5 м²
Статус участка	Варенки		

Иллюстрации Объекта оценки





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023118-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Богомолу Дмитрию Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.

АО «ФРЦ» - Москва, 2021 г. - 40 7240 000

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R2885

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Энергостар»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 404120, Волгоградская область, город Волжский, проспект им Ленина, 104-109		
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)		Страховая премия 3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,07% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «11» мая 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «11» мая 2023 г. по «10» мая 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по настоящему Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, вооруженные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:



/А.С. Иванов/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «11» апреля 2023 г.

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R4156
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Богомолов Дмитрий Александрович	
Дата рождения	27/04/1987	
Место рождения	г. Саранск МАССР	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.	
Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.		
При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.		
Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».		



Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКЦЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.

ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ».

СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

ИНН 7710026574

КПП 997950001

Р./сч. 40701810600020001241

Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва

БИК 044525225

ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220

Тел./Факс. (495) 727-44-44

От имени Страховщика:

А.Н. Мочалова

М. П.

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи/заключения: 31.05.2023



ДОКУМЕНТАЦИЯ

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Калининградской области
полное наименование органа регистрации права

24.04.2023г.

№ КУВИ-001/2023-96433578

На основании запроса от 24.04.2023, поступившего на рассмотрение 24.04.2023, сообщаем, что правообладателю ООО "Альянс"; ИНН: 3904065310; ОГРН: 1053900037971., в период с 01.01.2019 по 24.04.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	39:15:150824:70
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	складское
		Местоположение:	Калининградская область, г. Калининград, ул. Судостроительная, д. 4
		Площадь:	976.1
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.01.2020
		номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2020-12
		основание государственной регистрации:	Решение суда, выдан 15.07.2019, Арбитражный суд Калининградской области Решение суда, выдан 17.10.2014, Арбитражный суд Калининградской области
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2022-41
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2022-40
	1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2022-39
	1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2022-38
	1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2022-37

полное наименование должности	 Сертификат: 3094207974B3CABE1F07A347CFAD66A7E Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Введен в действие с 17.05.2012 по 10.01.2023	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2022-36
1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2022-35
1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2022-34
1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2022-33
1.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2022-32
1.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2022-31
1.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2022-30
1.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2022-29
1.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2022-28
1.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2022-27
1.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2022-26
1.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2022-25
1.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2022-24
1.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2021-23
1.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2021-22

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 309487974035A8E1907A3405FAE0FA7E Издано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			

1.3.2	1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2021-21
	2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2021-20
	3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/023/2020-17
	4	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2020-16
	5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2020-15
	6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2020-14
	7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	39:15:150824:70-39/021/2020-13
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	39:15:150824:71
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	складское
		Местоположение:	Калининградская область, г. Калининград, ул. Судостроительная, д. 4
		Площадь:	479,4
		вид права, доля в праве:	Собственность
	2.2	дата государственной регистрации:	22.01.2020
		номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2020-12
		основание государственной регистрации:	Решение суда, выдан 15.07.2019, Арбитражный суд Калининградской области Решение суда, выдан 17.10.2014, Арбитражный суд Калининградской области
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		2.3.1 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2022-42

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 30948797(8)САВЕИ607А347СРАД6А76 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2012 по 10.08.2024			

2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2022-41
2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2022-40
2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2022-39
2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2022-38
2.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2022-37
2.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2022-36
2.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2022-35
2.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2022-34
2.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2022-33
2.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2022-32
2.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2022-31
2.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2022-29
2.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2022-28
2.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2022-27
2.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2022-26

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 7094B7974B3CAE1970437F04347FAD7E Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023		

3	2.3.1	7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2022-25
		8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2022-24
		9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2021-23
		0	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2021-22
		1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2021-21
		2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2021-20
		3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/023/2020-17
		4	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2020-16
		5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2020-15
		6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2020-14
		7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	39:15:150824:71-39/021/2020-13
3	3.1		Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	39:15:150824:98
			Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
			Местоположение:	Калининградская область, г Калининград, ул Судостроительная, д 4
			Площадь:	17.2

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3054B7974B3CAE1F07A27C8AD6F4E Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.05.2033			

3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	22.01.2020
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2020-12
	основание государственной регистрации:	Решение суда, выдан 15.07.2019, Арбитражный суд Калининградской области Решение суда, выдан 17.10.2014, Арбитражный суд Калининградской области
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2022-42
3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2022-41
3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2022-40
3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2022-39
3.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2022-38
3.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2022-37
3.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2022-36
3.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2022-35
3.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2022-34
3.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2022-33
3.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2022-32

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 365467974E3CA8E1F01A347CFAD6FA7B Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2025			

3.3.1 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2022-31
3.3.1 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2022-29
3.3.1 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2022-28
3.3.1 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2022-27
3.3.1 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2022-26
3.3.1 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2022-25
3.3.1 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2022-24
3.3.1 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2021-23
3.3.2 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2021-22
3.3.2 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2021-21
3.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2021-20
3.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/023/2020-17
3.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2020-15
3.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2020-14
3.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	39:15:150824:98-39/021/2020-13
4	Получатель выписки	Киселев Вадим Анатольевич

Полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 306487974835AEE1F07A347CFAD4FA78 Выдан: 04.04.2021 Регистрации: КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2012 по 16.05.2023			

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННОВАЦИИ, ФИНАНСИРОВАНИЕ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094879749XCAE1P07AMT0CFAD0FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.05.2023			

Конкурсный управляющий ООО "Альянс" Киселев Валим Анатольевич

- ул. Горького, д.148, а/я 671, Калининград, Калининградская область, 236011. Контактный телефон:
+7(906)239-99-92, эл.почта: k.vds@yandex.ru, факс:

**Директору ООО «Энергостар»
Богомолу Дмитрию Александровичу
404101, Волгоградская обл., г. Волжский,
ул. Волжской Военной Флотилии, дом 52, кв.45**

**Конкурсного управляющего
ООО «Альянс» Киселева Вадима Анатольевича
236029, г. Калининград, ул. Горького, д.148, а/я 515**

Тел: +7-906-239-99-92

В связи с проведением оценки недвижимости земельного участка с кадастровым номером 39:15:50824:116 площадью 2972,41 кв. м расположенный по адресу : г. Калининград, ул.Судостроительная д.4 уведомляем Вас ,что договор аренды заключен на 49 лет с 05.02.1998 г. по 05.02.2047 г.

**Конкурсный управляющий
ООО "Альянс "**



В.А. Киселев