

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«БЮРО ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ»

---

ОГРН 1203900006254 ИНН/КПП3906391711/390601001

Адрес местоположения: 238300, Калининградская область, город Гурьевск, Пражский бульвар, д. 3а,  
помещение 22

ОТЧЕТ

№02/03 - АК 2024 от 02 апреля 2024 г.

Определение рыночной стоимости имущества  
Открытого акционерного общества "Балко"

Дата определения стоимости объекта оценки:

29 марта 2024 года

Заказчик оценки: конкурсный управляющий  
Открытого акционерного общества "Балко"

Подготовлено в целях определения рыночной стоимости имущества

2024 года

## СОДЕРЖАНИЕ:

1	Основные факты и выводы	4
2	Определение задания на оценку	5
3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	10
4	Заявления о соответствии, допущения и ограничительные условия, использованные для проведения оценки	12
5	Используемые стандарты оценки	13
6	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	14
7	Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	14
8	Основные тенденции политического и социально-экономического развития РФ	20
9	Краткая характеристика региона расположения объекта оценки	40
10	Анализ рынка котельного оборудования	45
11	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	47
12	Общие сведения об объекте оценки	48
13	Подходы, применяемые при расчете стоимости объекта оценки	57
14	Анализ наиболее эффективного использования	60
15	Описание процесса оценки объекта. Постановка цели и задачи.	61
16	Оценка рыночной стоимости объекта и анализ результатов.	61
17	Итоговая величина стоимости объекта оценки	73
18	Список использованной литературы и руководящих документов	74
19	Перечень использованных при проведении оценки данных	74
20	Приложения	75

## Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему  
ОАО "Балко"  
Волкову Александру Сергеевичу

Уважаемый Александр Сергеевич!

На основании Договора №05/02-2024 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объекта оценки от 19 февраля 2024 г. Общество с ограниченной ответственностью "Бюро оценки и экспертизы" провело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Открытому акционерному обществу "Балко"

Оценка проведена по состоянию на 29 марта 2024 г. в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III; №7; Стандартами и правилами оценочной деятельности «Сообщества специалистов-оценщиков «СМАО». Дата составления отчета 02 апреля 2024 г.

Обращаем Ваше внимание, что это сопроводительное письмо не является частью отчета об оценке, а лишь предваряет его.

Подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов представлены в расчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В результате проведенного анализа и расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого имущества, принадлежащего ОАО "Балко», а именно: модульная котельная установка, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет:

**384 160,0**

**(Триста восемьдесят четыре тысячи сто шестьдесят) рублей**

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ (редакция от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.



Генеральный директор  
ООО "Бюро оценки и экспертизы"

Мусатова Е.А.

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Договором №05/02-2024 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объекта оценки от 19 февраля 2024 года определена рыночная стоимость имущества принадлежащего Открытому акционерному обществу "БАЛКО", определенная в рамках конкурсного производства по состоянию на 29 марта 2024 года приведена в таблице:

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер объекта	Рыночная стоимость руб.
1	Модульная котельная установка железная комбинированная, 1995 года выпуска, фирмы kra unison oy, серии № 8857, страна производитель Финляндия, в нерабочем состоянии	н/у	384 160,0
	ИТОГО		<b>384 160,0</b>

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным Законом №135 от 09.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России №200, от 14.04.2022 года, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциация "Русское общество оценщиков"



Генеральный директор  
ООО "Бюро оценки и экспертизы"



Мусатова Е.А.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

<b>Основание проведения оценки</b>	Договор №05/02-2024 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объекта оценки от 19 февраля 2024г.
<b>Объекты оценки:</b>	Модульная котельная установка комбинированная
<b>Имущественные права</b>	Собственность
<b>Наименование собственника</b>	Открытое акционерное общество "Балтийский комбинат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
<b>Текущее использование объекта оценки</b>	Объект оценки давно не используется по назначению и не эксплуатируется
<b>Цель оценки, задачи оценки</b>	Определение рыночной стоимости в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для определения рыночной стоимости в целях принятия решения о продаже в процедуре конкурсного производства
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:</b>	Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором №05/02-2024 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объекта оценки от 19 февраля 2024г.
<b>Дата оценки</b>	«29» марта 2024 года
<b>Дата обследования объекта оценки:</b>	Оценщик не проводит визуальный осмотр объекта оценки, полагаясь на верность информации, предоставленной Исполнителем оценки – юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор. Объем исходных данных достаточен для проведения оценки и получения достоверного результата оценки.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	- н/у
<b>сроки проведения оценки:</b>	с «19» февраля 2024 года по «31» марта 2024 года.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость объекта оценки ( <i>федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200), ФСО №10, утвержденные приказом Минэкономразвития России от №611 от 25.09.2014г.</i> )
<b>Предпосылки стоимости</b>	1. Предполагается сделка с объектом оценки. 2. Участниками сделки или пользователи объекта являются неопределенные лица (гипотетические участники)
<b>Балансовая (остаточная) стоимость</b>	Нет данных
<b>Использованные подходы</b>	Сравнительный – не применялся Затратный – применялся Доходный – не применялся;
<b>Результаты оценки, полученные при применении подходов</b>	Сравнительный – не применялся Затратный – стоимость 384 160 рублей. Доходный – не применялся;
<b>Наиболее эффективное использование</b>	По назначению
<b>Срок экспозиции</b>	Обычный: 8–12 месяцев; Ликвидационный: 6–8 месяца ( <a href="http://microhelper.ru/srok-ehkspozicii-obekta-ocenki-soglasno-70522/">http://microhelper.ru/srok-ehkspozicii-obekta-ocenki-soglasno-70522/</a> )
<b>Ограничения оценки</b>	Полученная итоговая стоимость может быть использована не иначе как для реализации объекта оценки в ходе проведения конкурсного производства в отношении ОАО "БАЛКО" (Согласно Федерального

	закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26 октября 2002г. №127-ФЗ (в действующей редакции)).
<b>Ограничения использования, распространение и публикации отчета об оценке объекта оценки,</b>	Полученный отчет можно публиковать только в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Распространение отчета лицам, не являющимся Заказчиками оценки запрещено. Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия Оценщика.
<b>Положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки</b>	Оценка имущества производится в рамках процедуры банкротства ОАО "БАЛКО" в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ (редакция от 21.11.2022) «О несостоятельности (банкротстве)».
<b>Соблюдение требований законодательства Российской Федерации</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	Отчет по оценке составляется на бумажном виде и (или) в форме электронного документа в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года
<b>Форма предоставления итоговой стоимости</b>	Итоговая стоимость указывается в виде интервала значений, в рублях РФ
<b>Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)</b>	Итоговая стоимость указывается в виде числа, являющегося результатом математического округления, в рублях РФ
<b>Суждение оценщика о возможных границах интервала итогового результата оценки стоимости недвижимости</b>	Не предусмотрено
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	- инвентарная опись ОАО «БАЛКО» - письмо конкурсного управляющего о состоянии объекта оценки
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	В состав оценки входит: модульная котельная установка металлическая, габариты, м 12,5x5,8x3,8
<b>Соответствие стандартом оценки</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года и стандартами оценки
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Собственность
<b>Сведения о предполагаемых</b>	Только заказчик оценки – конкурсный управляющий

<b>пользователях результата оценки и отчета по оценке</b>	
<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	Отсутствует
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки</b>	н/у
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Не привлекались
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценщик гарантирует должную достоверность и точность результатов настоящей оценки исключительно для цели и на дату, указанные в Отчете об оценке;</li> <li>2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для использования при продаже в рамках процедуры конкурсного производства на ОАО «БАЛКО»;</li> <li>3. Мнение оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки, и, таким образом, повлиять на его стоимость;</li> <li>4. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;</li> <li>5. Оценщик основывается на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки;</li> <li>6. Оценщик исходит из предположения, что права на Объект оценки оформлены надлежащим образом и что права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если Отчетом установлено иное;</li> <li>7. Оценщик исходит из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Юридическая экспертиза прав на Объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производится. Там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности;</li> <li>8. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности;</li> <li>9. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально;</li> <li>10. Оценщик исходит из того, что все необходимые документы на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого</li> </ol>

	<p>производились расчеты;</p> <p>11. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное;</p> <p>12. Перед Оценщиком не ставится задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, техническую, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу;</p> <p>13. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях;</p> <p>14. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта оценки. Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов.</p> <p>15. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применяет предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, оценщиками делается вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих;</p> <p>16. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабжаются ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;</p> <p>17. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. Не учитывается возможное присутствие в Объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование Объекта оценки. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость Объекта оценки;</p> <p>18. При проведении оценки предполагается разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки. От Оценщика не требуется и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки;</p> <p>19. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;</p> <p>20. Помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость ;</p> <p>21. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете;</p> <p>22. В связи с нахождением объектов оценки у третьих лиц и невозможностью обследовать данные объекты, Оценщиком только проводилось визуальное обследование. Информация об Объекте предоставляется Заказчиком. Оценщик исходит из предположения о достоверности информации, предоставленной Заказчиком;</p> <p>23. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный</p>
--	--

	характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона
--	--

### **Принятые при проведении оценки допущения.**

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета об оценке, ограничивается следующими условиями и допущениями:

*Общие условия.* 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, которые должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия, даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

*Положение об ответственности.* Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к объекту оценки. Ответственность за такого рода отчетность несет владелец объекта. Оценщик исходит из того, что предоставленная исходная юридическая, техническая и иная информация об исследуемом объекте являлась точной и правдивой, и не проводил ее проверки (за исключением неточностей, которые можно выявить путем визуального осмотра объекта, а также изучения технической документации).

*Освобождение от ответственности.* Заказчик оценки принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику вследствие использования третьими сторонами результатов настоящей работы, 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 выполнения обязательств по настоящему договору.

*Дополнительные работы.* Согласно положению настоящего отчета об оценке от Оценщика не требуется проведение каких-либо дополнительных консалтинговых работ или дача показаний в суде в связи с оцениваемым объектом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если не будут заключены иные соглашения.

*Описание имущества.* Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Объект оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.

*Скрытые характеристики и дефекты.* Оценщик не несет ответственности за состояние объекта оценки, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения технической и иной документации.

*Использование результатов оценки.* В ходе оценки, Оценщиком определена рыночная стоимость объекта оценки. Результаты оценки предназначены не иначе как для реализации объекта оценки на торгах в ходе проведения конкурсного производства в отношении ОАО "Балтийский комбинат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1.

*Заключительные положения.* Информация, полученная от сторонних специалистов и из различных источников, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности, поэтому для таких сведений указывается первоисточник.

## СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Заказчик, реквизиты Заказчика</b>	Открытое акционерное общество "Балтийский комбинат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1) в лице конкурсного управляющего Волкова Александра Сергеевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Калининградской области по делу № А21-142/2016 от 07 апреля 2021 года.
<b>Оценщик</b>	Воронянский Юрий Александрович, зарегистрирован: 440026, Российская Федерация, г. Пенза, ул. Антонова, 19-3
<b>Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации:</b>	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация "Русское общество оценщиков" от 22 июля 2020г. №0000799. Включен в реестр членов РОО 24 декабря 2007г., регистрационный № 002175.
<b>Наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков</b>	Ассоциация «Русское общество оценщиков», г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
<b>Сведения о профессиональной подготовке</b>	Диплом Пензенского завода ВТУЗ при заводе ВЭМ, филиал Пензенского Политехнического Института. Серия РВ № 247427, дата выдачи 7 июня 1988года. Диплом о профессиональной переподготовке Института Профессиональной Оценки (г. Москва) по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Серия ПП №926587 от 22 декабря 2005г.
<b>Сведения о гражданской ответственности Оценщика</b>	Договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/23/0325R/776/0000001/23-002175 от 19 июня 2023 года. Состраховщики СПАО "Ингосстрах", АО "АльфаСтрахование". Период страхования с 01 июля 2023г. по 31 декабря 2024г.
<b>Сведения о прохождении переподготовки</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031978-2 от 26 ноября 2021г. по направлению оценочной деятельности "Оценка движимого имущества"
<b>Практический стаж работы в оценочной деятельности:</b>	С 2005 года
<b>Данные о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью «БЮРО ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ» ИНН 3906391711, ОГРН 1203900006254. Зарегистрировано МИ ФНС России №1 по г. Калининграду от 10.06.2020 года. Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-702-056222/20 от 16 июля 2020 года по 15 июля 2021 года. Местоположение: Калининградская область, город Гурьевск, Пражский бульвар, За, помещение 22.
<b>Сведения о гражданской ответственности Оценщика</b>	Страховой полис ПАО «Ингосстрах» №433-702-086296/23 сроком до 15 июля 2024 года.
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	- Оценщик гарантирует, что по отношению к Заказчику оценки не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. - В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика.</li> <li>- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами, выводов и заключений, содержащихся в Отчете</li> </ul>
<p><b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ООО "БОЭ" гарантирует, что по отношению к Заказчику оценки не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</li> <li>- В отношении объекта оценки ООО "БОЭ" не имеет вещные или обязательственные права вне договора;</li> <li>- ООО "БОЭ" не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика.</li> <li>- Вознаграждение ООО "БОЭ" не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами, выводов и заключений, содержащихся в Отчете.</li> </ul>
<p><b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</b></p>	<p>Не привлекались</p>
<p><b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b></p>	<p>Договор №05/02-2024 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объекта оценки от 19 февраля 2024г.</p>

Основные сведения об Исполнителе оценки – юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор, представлен в **Таблице**

<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью "Бюро оценки и экспертизы"
<b>Сокращенное наименование</b>	ООО "БОЭ"
<b>Адрес (место нахождения)</b>	238300, Калининградская область, город Гурьевск, Пражский бульвар, д. 3А, помещение 22.
<b>ИНН / КПП</b>	3906391711/390601001
<b>ОГРН</b>	1203900006254
<b>Информация о страховании ответственности юридического лица</b>	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433–702–086296/23 от 15 июля 2023г. Период страхования (срок действия договора страхования): с 16 июля 2023г. по 15 июля 2024г.
<b>Контактная информация</b>	E-mail: <a href="mailto:ozenka_expertiza@mail.ru">ozenka_expertiza@mail.ru</a>

## **ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.**

Изложенные в отчете факты верны и соответствуют действительности.

Сделанные расчеты действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий.

У меня нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта, являющегося предметом данного отчета, или какой бы ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон.

Настоящая оценка произведена в соответствии с действующим законодательством, регулирующую оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральными стандартами оценки (ФСО), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией "Русское общество оценщиков"

Сертификат качества оценки, являющийся частью данного отчета, ограничивается следующими условиями:

-настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

-оценщик исходит из того, что информация, предоставленная заказчиком, является надежной и тем не менее, оценщик не может принять на себя полную ответственность за точность этих сведений.

-ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором №05/02-2024 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объекта оценки от 19 февраля 2024г.

-вознаграждение Оценщика ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов отчета.

-задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата.

-мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночную стоимость объектов.

-при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых и иных аварийных дефектов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.

-имущество рассматривается свободным от обременений, арестов и претензий третьих лиц.

-специальная юридическая экспертиза прав собственности, техническая экспертиза состояния и параметров имущества Оценщиком не проводилась. Все характеристики объектов оценки установлены на основании данных, предоставленных Заказчиком.

-Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику в следствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно не правомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по оценке.

-итоговая величина стоимости объектов оценки, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с этими объектами, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или до даты представления публичной оферты, прошло не более шести месяцев.

-объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;

-расчеты, проведенные оценщиками, включали налог на добавленную стоимость (НДС), однако итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, поскольку согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11 при продаже в ходе конкурсного производства имущества организаций – плательщиков НДС арбитражные управляющие или привлекаемые ими специализированные компании не являются налоговыми агентами, которые обязаны из вырученных с торгов денег выделять и уплатить сумму НДС;

- в отчете использованы достоверные источники информации.

### ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Наименование	обоснование использования
ФСО I Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200)	Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оценки (МСО).
ФСО II «Виды стоимости» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200)	Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оценки (МСО).
ФСО III «Процесс оценки» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200)	Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оценки (МСО).
ФСО IV «Задание на оценку» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200)	Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оценки (МСО).
ФСО V «Подходы и методы оценки» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200)	Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оценки (МСО).
ФСО VI «Отчет об оценке» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200)	Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оценки (МСО).
ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года №611)	Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оценки (МСО).
СПОД-2022, утвержден Советом РОО Протоколом №31-С от 25 ноября 2022г.	Стандарты обязательны к применению для членов Ассоциации «Русское общество оценщиков», разработаны на базе Международных стандартов оценки (МСО) Международного комитета по стандартам оценки и Европейской группы ассоциаций оценщиков.
Прочие стандарты	не применялись
Иные документы методического характера	не применялись

### *ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*

В соответствии с требованием Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 №135-ФЗ (статья 20), стандарты оценочной деятельности определяют требования к порядку проведения оценки и осуществлению оценочной деятельности, и подразделяются на федеральные стандарты и стандарты и правила оценочной

деятельности.

Федеральные стандарты оценки, разработаны с учетом международных стандартов оценки, и являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», не противоречат федеральным стандартам оценки и предназначены для применения в Российской Федерации. Их применение целесообразно, исходя из обобщения опыта различных субъектов оценочной деятельности и унификации терминологии и методологии оценочной деятельности. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» являются обязательными к применению для действительных членов РОО.

## **СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки.
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор метода оценки и осуществления необходимых расчетов.
- согласование, обобщение результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- составление отчета об оценке
- определение рыночной стоимости объекта оценки.

## **ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ**

В настоящем отчете в соответствии с условиями заключенного с Заказчиком договора и Федеральным стандартом оценки ФСО II «Виды стоимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200 определению подлежит **рыночная стоимость**.

**Рыночная стоимость объекта оценки** – это, наиболее вероятная цена, за которую 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. Это определение подразумевает, что совершение продажи на определенную дату и передача юридических прав (титула) от продавца к покупателю происходит при соблюдении следующих условий:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права, требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте;

Оценка – это мнение эксперта – оценщика о стоимости оцениваемого объекта, а также процесс определения стоимости объекта.

Отчет об оценке – документ, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки и выполненное в соответствии с федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ ОТ 29.07.98 года, Федеральными стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными СРО оценщиков.

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

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Согласование – процесс разрешения противоречий в показателях, полученных в процессе определения рыночной стоимости разными методами, и получение наиболее вероятной оценки рыночной стоимости объекта.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и метод оценки.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при исходных условиях.

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

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

Право собственности – право владеть, пользоваться и распоряжаться каким-либо имуществом, совершать в отношении него любые действия, не противоречащие закону.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все то, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания сооружения, а так же подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Движимое имущество – вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

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.

Неспециализированная недвижимость - недвижимость, на которую существует спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

## **Основная терминология, используемая в затратном подходе.**

**Стоимость воспроизводства** - затраты на строительство (включая прибыль предпринимателя), в ценах на дату оценки точной копии объекта оценки из таких же материалов, с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с применением тех же технологий, как и для объекта оценки.

**Стоимость замещения** - затраты на строительство (включая прибыль предпринимателя) объекта с полезностью, равной полезности объекта оценки, с применением современных материалов, современных стандартов, проектов и технологий.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой строительными элементами здания или сооружения эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

**Накопленный износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений, которое может иметь место в результате их физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

**Неустраняемый (неисправимый) износ** - износ, для которого затраты на устранение причин, его вызывающих, больше, чем добавляемая в результате устранения стоимость недвижимости.

**Устранимый (исправимый) износ** - износ, для которого затраты на устранение причин, его вызывающих, меньше, чем добавляемая в результате устранения этих причин стоимость недвижимости.

**Общая физическая жизнь строительного элемента (здания, сооружения):** нормативный либо прогнозируемый оценщиком срок службы строительного элемента (здания, сооружения).

**Остаточная экономическая жизнь** - период времени, в течение которого улучшения, по ожиданиям, будут продолжать вносить вклад в стоимость недвижимости.

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

**Фактический возраст** - время от сдачи объекта в эксплуатацию до даты оценки, устанавливаемое по техническому паспорту объекта, свидетельству о его регистрации, акту приемки объекта в эксплуатацию, либо другим источникам.

## **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

**Единица сравнения** - удельный показатель цены объекта недвижимости.

## **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

**Реконструированный (нормализованный) отчет о доходах** - специальная форма финансового отчета, применяемая для прогнозирования будущих доходов при оценке рыночной стоимости недвижимости.

**Метод дисконтированных денежных потоков** - метод капитализации, при котором будущие денежные потоки, ассоциируемые с объектом оценки, выражаются в терминах настоящей (текущей) стоимости путем применения процедуры дисконтирования.

**Дисконтирование** - математическая процедура, применяемая для пересчета сумм, предполагаемых к получению в определенные будущие моменты времени, в их настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с применением ставок дисконтирования (коэффициентов дисконтирования).

**Ставка дисконтирования** - предполагаемая ставка процента, которая по ожиданиям будет соответствовать альтернативной стоимости капитала (рisku инвестиции) в течение периода дисконтирования.

**Метод прямой капитализации** - метод капитализации, при котором будущие денежные потоки, ассоциируемые с объектом оценки, выражаются в терминах настоящей (текущей) стоимости путем применения коэффициента капитализации.

**Коэффициент капитализации** - отношение чистого операционного дохода, приходящегося на конкретное право на объект недвижимости, к рыночной стоимости данного права на объект недвижимости.

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

### **Основные этапы и объем процесса оценки**

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного

#### **Объем исследования**

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

#### **Заключение договора, получение документов**

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

#### **Сбор общих данных и их анализ**

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

#### **Сбор специальных данных и их анализ**

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

#### **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта**

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем – с учетом существующих улучшений.

#### **Применение подходов и методов оценки**

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

**Затратный подход.** Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

**Сравнительный подход.** Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;

4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

**Доходный подход.** Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

#### **Согласование результатов оценки и подготовка отчета об установленной стоимости**

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

Далее представлен план процесса оценки и степень его выполнения:

<b>Наименование этапа оценки</b>	<b>Степень выполнения</b>
1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	<i>Проведено</i>
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	<i>Проведено</i>
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	<i>Проведено</i>
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	<i>Проведено</i>
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	<i>Проведено</i>
6. Осуществление расчетов	<i>Проведено</i>
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	<i>Проведено</i>
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	<i>Проведено</i>

Оценщиком произведен анализ предоставленной Заказчиком информации. Итоги данного анализа представлены в таблице ниже.

<b>Параметр</b>	<b>Пояснение</b>	<b>Оценка</b>
<b>Информация о виде и объеме прав на Объект оценки</b>	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в право удостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)	Проведено – документы получены полностью.
<b>Сопоставление</b>	Установление конструктивных особенностей Объекта	Проведено –

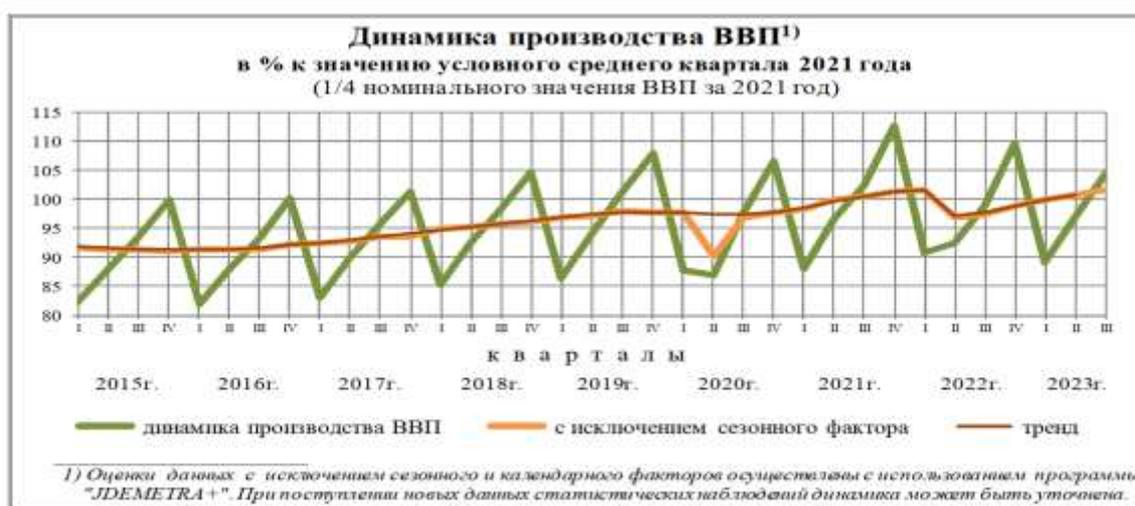
<b>данных об Объекте оценки</b>	оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	объект соответствует предоставленным документам на него
<b>Установление данных об обременений на Объект оценки</b>	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено – ограничения Не зарегистрированы
<b>Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым</b>	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено – установлены
<b>Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества</b>	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено – Не установлены
<b>Сбор сведений о расходах</b>	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Проведено: Заказчиком данные не предоставлены

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ПОЛИТИЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

Федеральной службой государственной статистики (Росстат) опубликована информация о социально-экономическом положении России за январь-ноябрь 2023г.

### Производство ВВП.

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за III квартал и январь-сентябрь 2023 года. Объем ВВП России за III квартал 2023 г. составил в текущих ценах 44151,3 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2022 г. составил 105,5%. Индекс дефлятор ВВП за III квартал 2023 г. по отношению к ценам III квартала 2022 г. составил 109,4%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2023 г. составил в текущих ценах 119542,8 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2022 г. составил 103,0%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2023 г. по отношению к ценам января-сентября 2022 г. составил 104,4%.



**Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности** в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,8%, в январе-ноябре 2023 г. - 105,1%.

**Индекс промышленного производства** в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в январе-ноябре 2023 г. - 103,6%.



**Индекс производства** по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,6%, в январе-ноябре 2023 г. - 98,9%.



Таблица 3

**ИНДЕКСЫ ПРОИЗВОДСТВА  
ПО ОСНОВНЫМ ВИДАМ ДОБЫВАЮЩИХ ПРОИЗВОДСТВ<sup>1)</sup>**

	Ноябрь 2023 г. в % к		Январь-ноябрь 2023 г. в % к январю-ноябрю 2022 г.
	ноябрю 2022 г.	октябрю 2023 г.	
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>99,6</b>	<b>97,7</b>	<b>98,9</b>
добыча угля	96,0	97,9	101,3
добыча металлических руд	99,1	94,7	98,1
добыча прочих полезных ископаемых	126,6	109,1	97,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	99,2	96,2	100,4

*1) Индексы рассчитаны в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.*

**Индекс производства** по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,1%, в январе — ноябре 2023 г. - 107,5%.



**Производство пищевых продуктов.** Индекс производства пищевых продуктов в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,5%, в январе-ноябре 2023 г. - 106,2%.

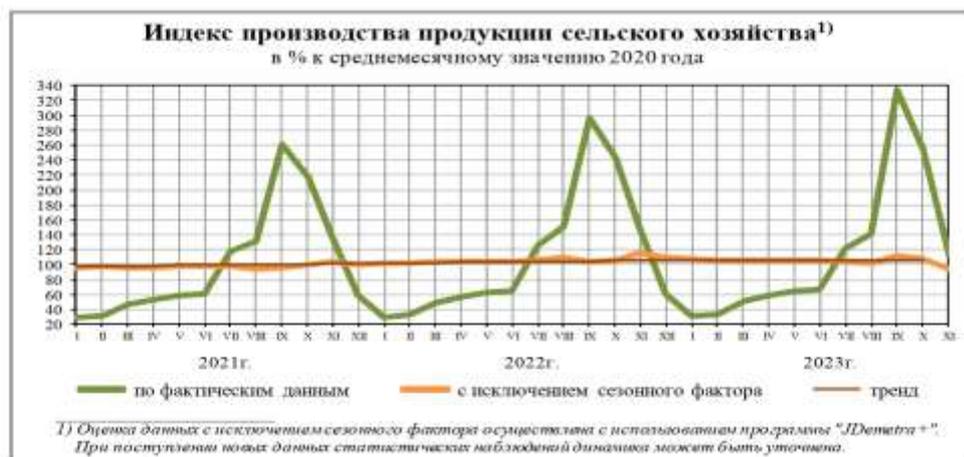
**Индекс производства** по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-ноябре 2023 г. - 100,1%.



Доля электроэнергии, произведенной тепловыми электростанциями, в общей выработке электроэнергии увеличилась с 62,5% в январе-ноябре 2022 г. до 63,3% в январе-ноябре 2023 г., атомными электростанциями - уменьшилась с 19,4% до 18,6%, гидроэлектростанциями - сохранилась на уровне прошлого года - 17,5%.

**Индекс производства** по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январе-ноябре 2023 г. - 98,5%.

**Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей** (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 686,8 млрд рублей, в январе-ноябре 2023 г. - 8354,2 млрд рублей.



**Растениеводство.** В 2023 г., по предварительным данным, в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) намолочено 142,6 млн тонн зерна в весе после доработки, 16,7 млн тонн семян подсолнечника, накопано 46,5 млн тонн сахарной свеклы, 20,5 млн тонн картофеля, собрано 13,8 млн тонн овощей. В текущем году зерна намолочено на 9,5% меньше уровня предыдущего года, семян подсолнечника получено больше на 2,0%, сахарной свеклы - меньше на 5,0%. Сбор картофеля и овощей увеличился на 8,6% и 1,2% соответственно.

Как и в предыдущие годы, основная доля зерна (68,0%), сахарной свеклы (89,4%) и подсолнечника (60,8%) выращена в сельхозорганизациях; картофеля (58,1%) и овощей (47,7%) - в хозяйствах населения. В крестьянских (фермерских) хозяйствах собрано 31,0% от общего сбора зерна, семян подсолнечника - 38,8%, сахарной свеклы - 10,5%, овощей - 23,4%.

Под урожай будущего года озимые на зерно в сельхозорганизациях на 1 декабря 2023 г. посеяны на 11,7 млн гектаров, что на 8,1% больше, чем в предыдущем году. Зябь вспахана на 17,5 млн гектаров против 18,1 млн гектаров на эту же дату в 2022 году.

**Животноводство.** На конец ноября 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,4 млн голов (на 1,7% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,6 млн (на 1,5% меньше), свиней - 28,5 млн (на 1,5% больше), овец и коз - 20,8 млн голов (на 1,7% меньше).

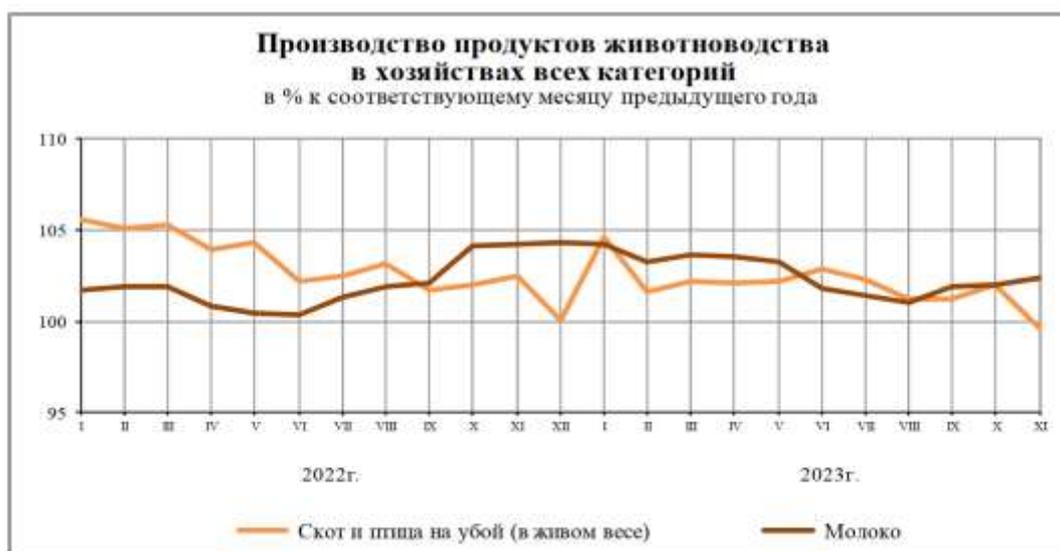
В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 37,9% поголовья крупного рогатого скота, 6,1% свиней, 45,0% овец и коз (на конец ноября 2022 г. - соответственно 38,3%, 6,9%, 45,4%).

В сельскохозяйственных организациях на конец ноября 2023 г. по сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 1,6%, коров - на 1,8%, овец и коз - на 1,8%, птицы - на 0,5%, поголовье свиней - выросло на 2,4%.

В январе-ноябре 2023 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 14,6 млн тонн, молока - 31,2 млн тонн, яиц - 42,8 млрд штук.

**ПРОИЗВОДСТВО ОСНОВНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ ЖИВОТНОВОДСТВА  
В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ**

	Ноябрь 2023 г. млн тонн	В % к		Январь- ноябрь 2023 г. в % к январю- ноябрю 2022 г.	Справочно		
		ноябрю 2022 г.	октябрю 2022 г.		ноябрь 2022 г. в % к		январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.
					ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.	
Скот и птица на убой (в живом весе)	1,7	99,6	110,2	101,9	102,4	112,9	103,4
Молоко	2,5	102,4	91,3	102,5	104,2	90,9	101,8
Яйца, млрд штук	3,6	99,7	93,9	101,3	104,6	93,0	102,6



Во всех сельскохозяйственных организациях в ноябре 2023 г. по сравнению с ноябрем 2022 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 0,6% (в ноябре 2022 г. по сравнению с ноябрем 2021 г. - увеличилось на 5,8%), молока - на 4,8% (на 7,0%), производство яиц - снизилось на 0,2% (увеличилось на 5,0%).

В сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) **надои молока на 1 корову** в январе-ноябре 2023 г. составили 7878 килограммов против 7495 килограммов в январе-ноябре 2022 г., **яйценоскость кур-несушек** - 286 штук яиц против 288 штук год назад.

В январе-ноябре 2023 г. в **структуре производства скота и птицы на убой** (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства крупного рогатого скота и свиней на убой по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

**Реализация продукции.** В январе-ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных видов продукции сельского хозяйства.

За этот период реализовано по всем каналам 69,8 млн тонн зерна, 12,1 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 17,9 млн тонн молока, 31,3 млрд штук яиц.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2023 г. составил 1442,4 млрд рублей, или 104,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2023 г. - 12639,0 млрд рублей, или 107,8%.

**Стройки.** В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной президиумом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации на 2023 г. (с уточнениями на 1 декабря 2023 г.), выделены ассигнования в размере 980,1 млрд рублей, из них из федерального бюджета – 833,4 млрд рублей, на строительство 914 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты).

Из общего количества объектов по 162 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 202 объектов, намеченных к вводу в 2023 г., введено в эксплуатацию 47 объектов, из них 35 - на полную мощность, 12 объектов - частично.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 102,8 млрд рублей. На 1 декабря 2023 г. полностью профинансировано 540 объектов. На 245 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

**Жилищное строительство.** В ноябре 2023 г. возведено 1,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 18,1 тыс. жилых домов. Всего построено 114,5 тыс. новых квартир.

В январе-ноябре 2023 г. возведено 11,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 383,6 тыс. жилых домов. Всего построено 1192,2 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 52,3 млн кв. метров, или 56,1% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2023 года.



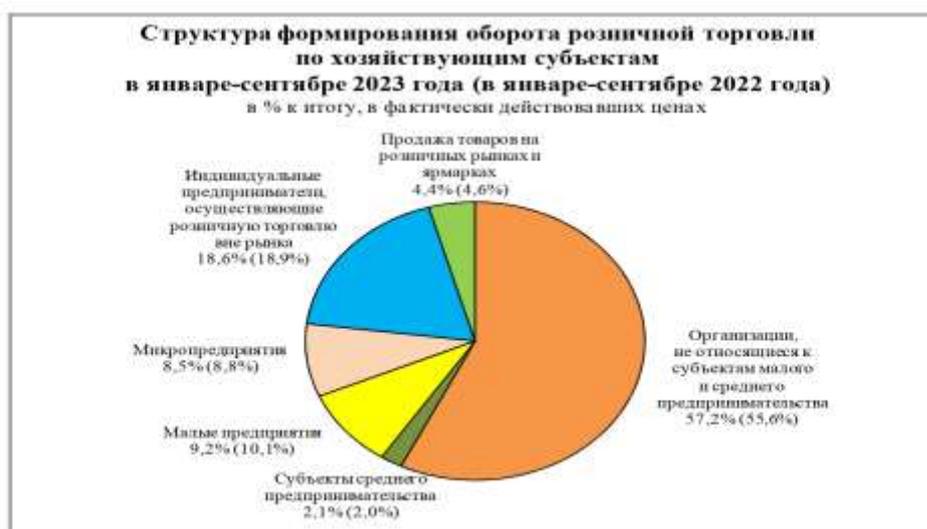
**Грузовые перевозки.** В январе-ноябре 2023 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5076,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2428,8 млрд, автомобильного - 350,3 млрд, морского - 43,0 млрд, внутреннего водного - 53,3 млрд, воздушного - 1,5 млрд, трубопроводного - 2199,9 млрд тонно-километров.

**Пассажирские перевозки.** Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-ноябре 2023 г. составил 458,8 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 127,9 млрд, автомобильного - 85,6 млрд, воздушного - 244,5 млрд пасс.-километров.

**Оборот розничной торговли** в ноябре 2023 г. составил 4195,2 млрд рублей, или 110,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2023 г. - 42461,4 млрд рублей, или 105,9%.



В ноябре 2023 г. оборот розничной торговли на 95,6% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,4% (в ноябре 2022 г. - 95,1% и 4,9% соответственно).

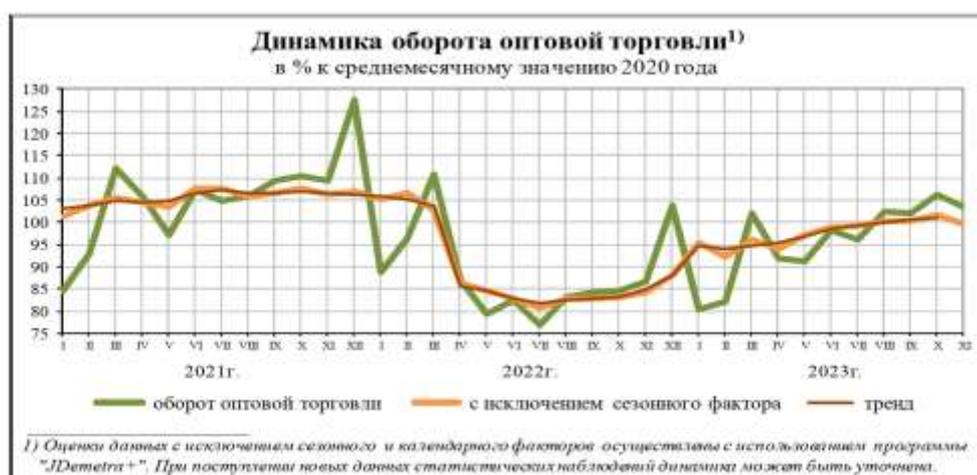


В ноябре 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,5%, непродовольственных товаров - 52,5% (в ноябре 2022 г. - 49,5% и 50,5% соответственно).



**Оборот общественного питания** в ноябре 2023 г. составил 252,6 млрд рублей, или 108,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2023 г. - 2550,6 млрд рублей, или 112,5%.

**Оборот оптовой торговли** в ноябре 2023 г. составил 12490,8 млрд рублей, или 119,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-ноябре 2023 г. - 122621,4 млрд рублей, или 110,5%. На долю субъектов малого предпринимательства в ноябре 2023 г. приходилось 27,9% оборота оптовой торговли



В ноябре 2023 г. оборот оптовой торговли на 76,2% формировался организациями оптовой торговли (в ноябре 2022 г. - на 78,2%), оборот которых составил 9514,8 млрд рублей, или 116,3% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2022 года.

### Запасы топлива.

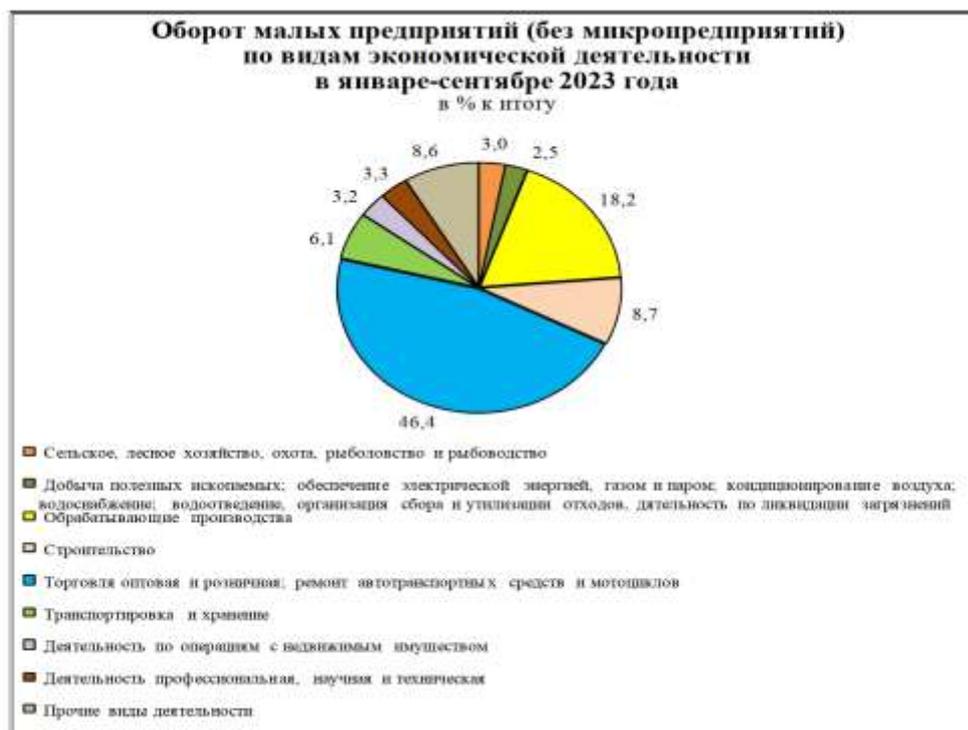
Запасы угля для продажи населению и организациям социальной сферы на 1 ноября 2023 г. были созданы на топливных складах 42 субъектов Российской Федерации (на 1 ноября 2022 г. - 45 субъектов) и составили 0,3 млн тонн, что на 1,9% меньше, чем на соответствующую дату предыдущего года. Из 21 субъекта Российской Федерации, где запасы угля меньше, чем на 1 ноября 2022 г., в 10 субъектах они сократились более чем на 30%.

В котельных, находящихся в ведении муниципалитетов, и в ведомственных котельных запасы угля на 1 ноября 2023 г. составили 5,0 млн тонн, что на 11,5% меньше, чем на соответствующую дату предыдущего года. По сравнению с 1 ноября 2022 г. запасы угля увеличились в 31 субъекте Российской Федерации, уменьшились - в 46 субъектах.



Экспорт России, по данным Банка России, в январе-октябре 2023 г. составил 350,6 млрд долларов США, или 71,2% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 250,0 млрд долларов, или 113,4%.

В ноябре 2023 г. зарегистрировано 22,0 тыс. организаций (в ноябре 2022 г. - 27,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 48,3 тыс. (в ноябре 2022 г. - 20,8 тыс. организаций).



В январе-сентябре 2023 г. оборот малых предприятий (без микропредприятий) составил 24699,9 млрд рублей, средняя численность работников (работники списочного состава, внешние совместители и работавшие по договорам гражданско-правового характера) составила 5326,9 тыс. человек.

## ЦЕНЫ.

### ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			Ноябрь 2023 г. к		Январь-ноябрь 2023 г. к январю-ноябрю 2022 г.	Среднего ноябрь 2022 г. к декабрю 2021 г.
	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрю 2022 г.	ноябрю 2022 г.		
Индекс потребительских цен	100,9	100,8	101,1	106,6	107,5	105,7	111,1
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	104,7	102,0	99,9	123,0	121,9	102,7	97,5
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	102,1	103,4	102,2	107,3	107,2	96,5	96,5
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения <sup>2)</sup>	100,8	100,9	99,1	108,6	108,8	109,3	114,5
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,2	93,0	104,3	113,6	113,9	120,0	127,4

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.  
2) С апреля 2022 г. по март 2023 г. данные рассчитаны без учета влияния валютного курса на цены приобретения импортных машин и оборудования инвестиционного назначения.

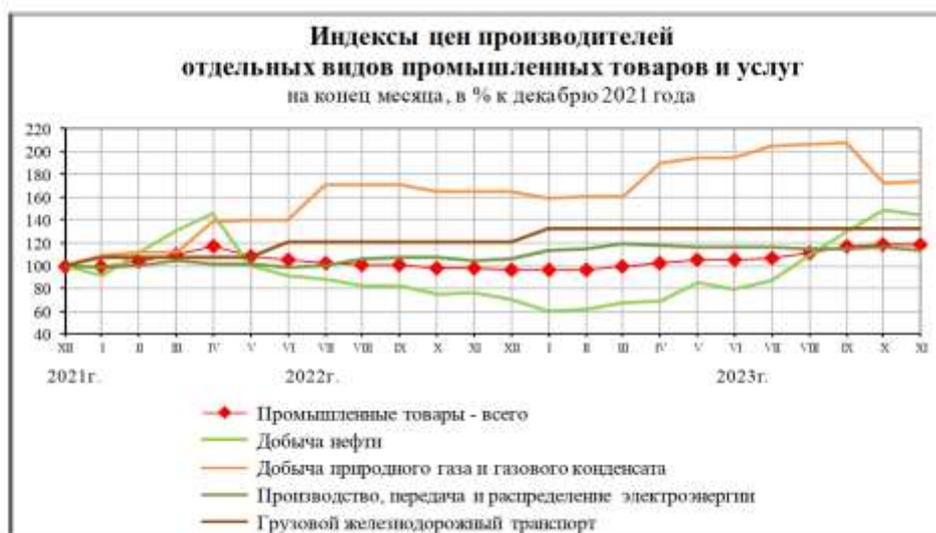


В ноябре 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары - 101,6%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 101,2%.

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре 2023 г. составил 101,0%, с начала года - 106,4% (в ноябре 2022 г. - 100,2%, с начала года - 114,3%).

В ноябре 2023 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,6% (в ноябре 2022 г. - на 0,4%).

**Индекс цен производителей промышленных товаров** в ноябре 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 99,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 98,8%, в обрабатывающих производствах - 100,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,2%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,3%.



В ноябре 2023 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 102,2%, в том числе в растениеводстве - 102,2%, в животноводстве - 102,2%.

В ноябре 2023 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 99,1%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 99,9%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 97,3%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 101,1%.

С апреля 2022 г. по март 2023 г. информация о сводном индексе цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения и индексе цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения рассчитана без учета влияния валютного курса на цены приобретения импортных машин и оборудования инвестиционного назначения.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в ноябре 2023 г., по предварительным данным, составил 104,3%.

## Государственные финансы.

Доходы федерального бюджета в январе-октябре 2023 г. составили 88,4% от прогнозируемого на 2023 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов" от 05.12.2022 № 466-ФЗ.

Расходы федерального бюджета в январе-октябре 2023 г. составили 74,3% от уточненной бюджетной росписи на 2023 год.

**Дефицит федерального бюджета** в январе-октябре 2023 г. сложился в сумме 1049,9 млрд рублей.

В январе-октябре 2023 г., по оперативным данным, **сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций** (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 29010,9 млрд рублей (43,2 тыс. организаций получили прибыль в размере 33189,4 млрд рублей, 15,7 тыс. организаций - убыток на сумму 4178,5 млрд рублей).

В январе-октябре 2023 г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизилась на 1,6 процентного пункта и составила 26,7%.

На конец октября 2023 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 216315,4 млрд рублей, из нее просроченная - 4847,7 млрд рублей, или 2,2% от общей суммы задолженности (на конец октября 2022 г. - 2,7%, на конец сентября 2023 г. - 2,2%).

	Октябрь 2023 г., млрд рублей	В % к		Сравнительно октябрь 2022 г. в % к сентябрю 2022 г.
		октябрю 2022 г.	сентябрю 2023 г.	
в том числе:				
кредиторская задолженность	105517,6	123,2	101,3	101,0
задолженность по кредитам банков и займам	110797,8	127,6	102,1	102,5
в том числе:				
кредиторская задолженность	4401,0	102,0	103,4	104,8
задолженность по кредитам банков и займам	446,7	107,7	98,9	100,3

В целом по России на конец октября 2023 г., по оперативным данным, составила 105517,6 млрд рублей, из нее просроченная - 4401,0 млрд рублей, или 4,2% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец октября 2022 г. - 5,0%, на конец сентября 2023 г. - 4,1%).

**Задолженность по полученным кредитам банков и займам** в целом по России на конец октября 2023 г., по оперативным данным, составила 110797,8 млрд рублей, в том числе просроченная - 446,7 млрд рублей, или 0,4% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец октября 2022 г. - 0,5%, на конец сентября 2023 г. - 0,4%).

**Дебиторская задолженность** в целом по России на конец октября 2023 г., по оперативным данным, составила 103143,4 млрд рублей, из нее просроченная - 5438,1 млрд рублей, или 5,3% от

общего объема дебиторской задолженности (на конец октября 2022 г. - 5,2%, на конец сентября 2023 г. - 5,4%).

### ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНАЯ СИСТЕМА

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 ноября 2023 г. составил 91134,7 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 ноября 2022 г. на 20,5%, по сравнению с 1 октября 2023 г. - на 0,6% при увеличении потребительских цен на 6,7% и на 0,8% соответственно.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 декабря 2023 г. составило 360 единиц и сократилось по сравнению с 1 декабря 2022 г. на 1 организацию, по сравнению с 1 ноября 2023 г. - осталось без изменения.

**Объем кредитов, депозитов и прочих средств, предоставленных корпоративным клиентам, физическим лицам и кредитным организациям** (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 ноября 2023 г. составил 121472,6 млрд рублей.

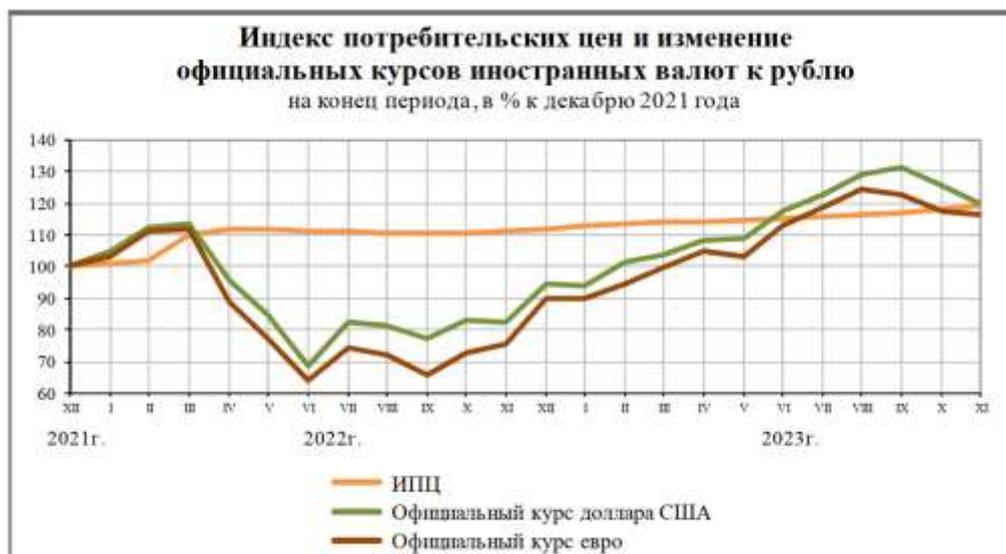
Доля кредитов и прочих средств (в рублях и иностранной валюте), предоставленных корпоративным клиентам на срок свыше 1 года, в общем объеме выданных им кредитов и прочих средств, распределенных по срокам погашения, на 1 ноября 2023 г. составила 75,0% против 75,2% на 1 октября 2023 года.

**Рынок государственных ценных бумаг.** По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец ноября 2023 г. составил 19861,6 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2022 г. на 20,3%, по сравнению с концом октября 2023 г. - на 1,7%.

**Валютный рынок.** По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 декабря 2023 г. составили 592,4 млрд долларов США и увеличились по сравнению с 1 декабря 2022 г. на 4,4%, по сравнению с 1 ноября 2023 г. - на 2,8%.



В ноябре 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,1%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 95,3% и 99,0% соответственно.



## ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА И ПЕНСИИ

**ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ  
ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ И ПЕНСИЙ**

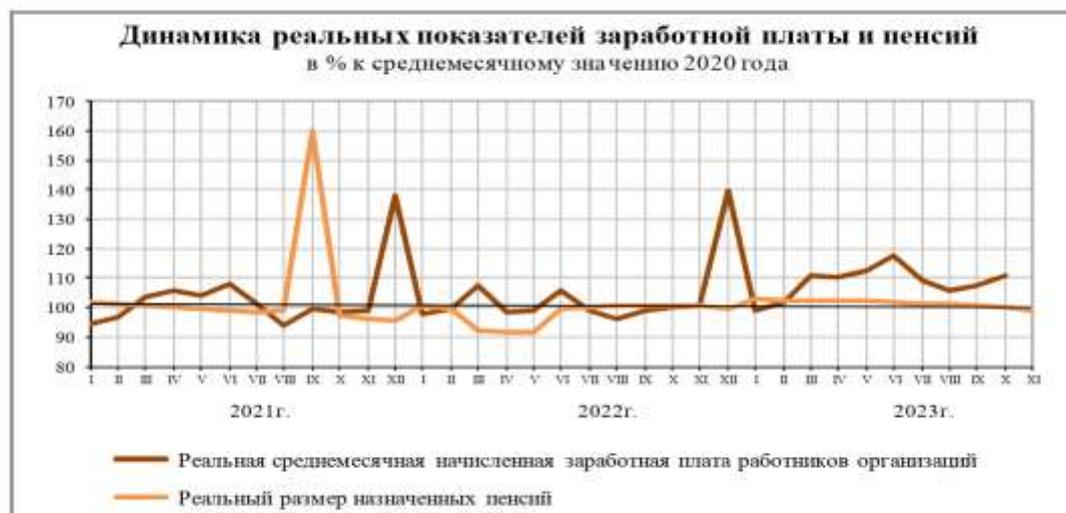
Таблица 1.1

	Октябрь 2023 г.	В % к		Январь- октябрь 2023 г. в % к январю- октябрю 2022 г.	Справочно		январь- октябрь 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.
		октябрю 2022 г.	сентябрю 2023 г.		октябрь 2022 г. в % к		
					октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.	
<b>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:</b>							
номинальная, рублей	73830	117,2	103,9	113,7	113,1	100,7	112,7
реальная		109,9	103,0	107,7	100,4	100,5	98,7

Таблица 1.2

	Ноябрь 2023 г. <sup>1)</sup>	В % к <sup>2)</sup>		Январь- ноябрь 2023 г. в % к январю- ноябрю 2022 г. <sup>3)</sup>	Справочно		январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г. <sup>3)</sup>
		ноябрю 2022 г.	октябрю 2023 г.		ноябрь 2022 г. в % к <sup>2)</sup>		
					ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.	
<b>Пенсии:</b>							
средний размер назначенных пенсий, рублей	19626	105,9	100,1	109,7	116,9	100,1	
без учета ЕВ-2021 <sup>3)</sup>							112,4
с учетом ЕВ-2021							106,2
реальный размер назначенных пенсий		98,6	99,0	103,7	104,4	99,8	
без учета ЕВ-2021							98,6
с учетом ЕВ-2021							93,3

1) Приведены данные Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации.  
2) Показатели рассчитаны на основе Методики расчетов основных показателей пенсионного обеспечения, утвержденной приказом Росстата от 23 июля 2009 г. № 118.  
3) ЕВ-2021 - единовременная денежная выплата в сентябре 2021 г. в размере 10 тыс. рублей, назначенная в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 24 августа 2021 г. № 486.



**Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2023 г. составила 73830 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 17,2%

**Просроченная задолженность** по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2023 г. составила 433,3 млн рублей и по сравнению с 1 ноября 2023 г. снизилась на 26,6 млн рублей (на 5,8%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 декабря 2023 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности. Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2023 г., приходится 222,6 млн рублей (51,4%), в 2022 г. - 83,2 млн рублей (19,2%), в 2021 г. и ранее - 127,5 млн рублей (29,4%). На 1 декабря 2023 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 39 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 19 субъектах, осталась без изменения - в 13 субъектах, выросла - в 14 субъектах Российской Федерации. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2023 г. составила 1 млн рублей, или 0,2% общего объема просроченной задолженности по заработной плате. Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 100% приходилось на местные бюджеты, задолженность из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации отсутствовала. На 1 декабря 2023 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 83 субъектах Российской Федерации.

**Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств** организаций за ноябрь 2023 г. уменьшилась на 24 млн рублей (5,2%) и на 1 декабря 2023 г. составила 432 млн рублей, или 99,8% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

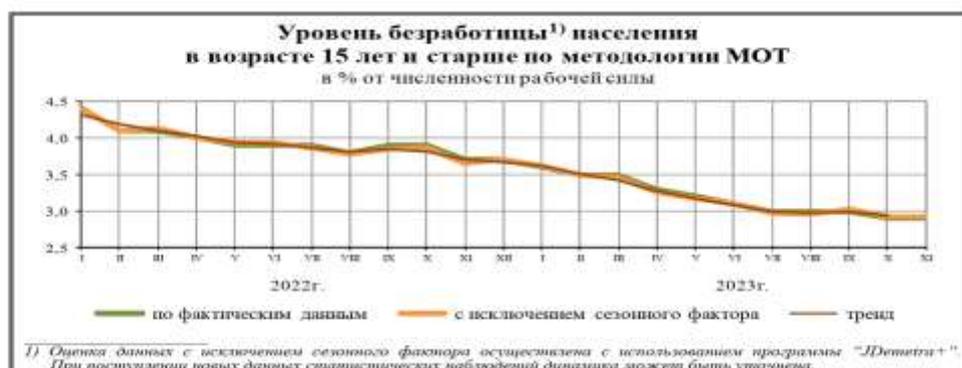
**Пенсии.** В ноябре 2023 г. средний размер назначенных пенсий составил 19626 рублей и по сравнению с ноябрем 2022 г. увеличился на 5,9%.

## ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2023 г. составила 76,3 млн человек, из них 74,0 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,2 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

**Занятость населения. Уровень занятости населения** (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2023 г. составил 61,1%. Среди занятых доля женщин в ноябре составила 48,8%. Уровень занятости сельских жителей (56,4%) ниже уровня занятости городских жителей (62,7%).

**Безработица.** В ноябре 2023 г. 2,2 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2023г. составил 2,9% (без исключения сезонного фактора).



Средняя продолжительность поиска работы безработными в ноябре 2023 г. и у женщин, и у мужчин составила 5,8 месяца. Увеличилась доля безработных, искавших работу от 1 до 3 месяцев, на 1,7 п.п. по сравнению с октябрём 2023 г. и составила 28,6% (в городской местности - 28,8%, в сельской - 28,3%). Находились в состоянии застойной безработицы (искали работу более 12 месяцев) - 15,9% безработных (в городской местности - 15,6%, в сельской - 16,6%).

По данным проведенного обследования, в ноябре 2023 г. 23,9% безработных использовали в качестве способа поиска работы обращение в органы службы занятости населения, 69,6% безработных - обращение к друзьям, родственникам и знакомым.

В ноябре 2023 г. среди безработных в возрасте 15 лет и старше доля женщин составила 51,0%, уровень безработицы женщин (3,1%) выше уровня безработицы мужчин (2,8%).

Из 2,2 млн безработных 0,7 млн составляют сельские жители, 1,5 млн - городские. Уровень безработицы среди сельских жителей (4,2%) превышает уровень безработицы среди городских жителей (2,5%). Средний возраст безработных в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2023 г. составил 37,4 года. Молодежь до 25 лет составляет среди безработных 17,8%, лица в возрасте 50 лет и старше - 20,9%, лица, не имеющие опыта трудовой деятельности - 26,4%.

**Зарегистрированные безработные (данные Роструда).** К концу ноября 2023 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,5 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,4 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,3 млн человек получали пособие по безработице.

В течение ноября 2023 г. получили статус безработного 94,5 тыс. человек, трудоустроено за месяц 52,8 тыс. человек. Размеры трудоустройства безработных были на 18,3 тыс. человек, или на 25,7% меньше, чем в ноябре 2022 года.



В ноябре 2023 г. нагрузка **не занятого трудовой деятельностью населения**, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на 100 заявленных вакансий составила 25,9 человека.

### **ЗАБОЛЕВАЕМОСТЬ**

В октябре 2023 г. зарегистрировано 1110 случаев заболевания корью (за аналогичный месяц 2022 г. - 6 случаев), не зарегистрировано ни одного случая заболевания дифтерией (как и за аналогичный месяц 2022 г.).

Среди заболевших инфекционными болезнями в январе-октябре 2023 г. дети в возрасте 0-17 лет составляли: по коклюшу - 92,8%, острым кишечным инфекциям - 70,6%, менингококковой инфекции - 44,7%, паротиту эпидемическому - 53,5%, острому гепатиту А - 32,6%.

Самые высокие показатели заболеваемости туберкулезом на 100 тыс. человек населения в январе-октябре 2023 г. зарегистрированы в Республике Тыва - в 5,3 раза выше среднероссийского показателя, Приморском и Хабаровском краях, Амурской, Кемеровской и Курганской областях, Еврейской автономной области и Чукотском автономном округе в 1,9-4,1 раза выше, чем в среднем по России.

При относительно благополучной ситуации в целом по стране в ряде субъектов Российской Федерации в январе-октябре 2023 г. оставался значительным уровень заболеваемости сифилисом на 100 тыс. человек населения. Так, в Москве он был в 4,0 раза выше среднероссийского показателя. Высокие показатели заболеваемости сифилисом наблюдались в Республике Тыва, Ненецком автономном округе и Амурской области (в 2,0–3,8 раза выше, чем в среднем по России).

В январе-октябре 2023 г. зарегистрировано 48944 человека с болезнью, вызванной вирусом иммунодефицита человека, и бессимптомным инфекционным статусом, вызванным вирусом иммунодефицита человека (ВИЧ), в том числе детей в возрасте 0-17 лет - 415 человек. Половина всех выявленных больных ВИЧ-инфекцией учтена в 13 субъектах Российской Федерации: Краснодарском и Красноярском краях, Москве, Санкт-Петербурге, Иркутской, Кемеровской, Московской, Новосибирской, Ростовской, Самарской, Свердловской и Челябинской областях и Республике Башкортостан.

### ДЕМОГРАФИЯ

По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 ноября 2023 г. составила 146,2 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 215,5 тыс. человек, или на 0,15% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 505,8 тыс. человек, или на 0,34%). Миграционный прирост на 45,4% компенсировал естественную убыль населения.



## Общая характеристика воспроизводства населения в Российской Федерации.

Таблица 1

### ПОКАЗАТЕЛИ ЕСТЕСТВЕННОГО ДВИЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

	Январь-октябрь					Сравочно на 1000 чело- век населения за 2022 г. в целом
	тысяч			на 1000 человек населения <sup>1)</sup>		
	2023 г.	2022 г.	прирост (+), снижение (-)	2023 г.	2022 г.	
Родившихся	1059,7	1092,1	-32,4	8,7	8,9	8,9
Умерших	1454,3	1593,7	-139,4	11,9	13,0	12,9
из них детей в возрасте до 1 года	4,4	4,9	-0,5	4,1 <sup>2)</sup>	4,3 <sup>2)</sup>	4,4
Естественный прирост (+), убыль (-)	-394,6	-501,6		-3,2	-4,1	-4,0
Браков	800,4	868,7	-68,3	6,6	7,1	7,2
Разводов	566,8	567,0	-0,2	4,7	4,6	4,7

1) При расчете показателей используется численность населения с учетом итогов Всероссийской переписи населения 2020 года.  
2) На 1000 родившихся живыми.

В январе-октябре 2023 г., так же как и за аналогичный период 2022 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 81 субъектах Российской Федерации) и снижение числа умерших (в 82 субъектах).

В целом по стране в январе-октябре 2023 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-октябре 2022 г. - в 1,5 раза), в 56 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,4-2,6 раза.

Естественный прирост населения в январе-октябре 2023 г. зафиксирован в 15 субъектах Российской Федерации, в январе-октябре 2022 г. - в 12 субъектах Российской Федерации.

За январь-октябрь 2023 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 2,7 тыс. человек, или на 0,09% по сравнению с предыдущим годом.

С начала года продолжает наблюдаться миграционный прирост населения России.

Число выбывших из Российской Федерации сократилось на 224,2 тыс. человек, или на 38,3%, как за счет эмигрантов в государства-участники СНГ - на 199,2 тыс. человек, или на 38,8%, так и за счет выбывших в страны дальнего зарубежья - на 24,9 тыс. человек, или на 35,1%.



В январе-октябре 2023 г. в обмене населением практически со всеми государствами-участниками СНГ отмечается увеличение миграционного прироста. Сокращение прироста наблюдается в

миграционном обмене с Украиной - на 19,8 тыс. человек по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

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

## КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА.

### Характеристика региона расположения объекта оценки.

**Калининградская область** (до 4 июля 1946 — Кёнигсбергская область) — субъект Российской Федерации, самый западный регион страны. Территория области охватывает примерно северную треть территории бывшей исторической Восточной Пруссии (т.е. бывшую территорию провинции, исключая Литовскую Мемельяндию и польские области Вармии, Мазурии и Оберляндии).

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. км<sup>2</sup> (13,3 тыс. км<sup>2</sup> 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.

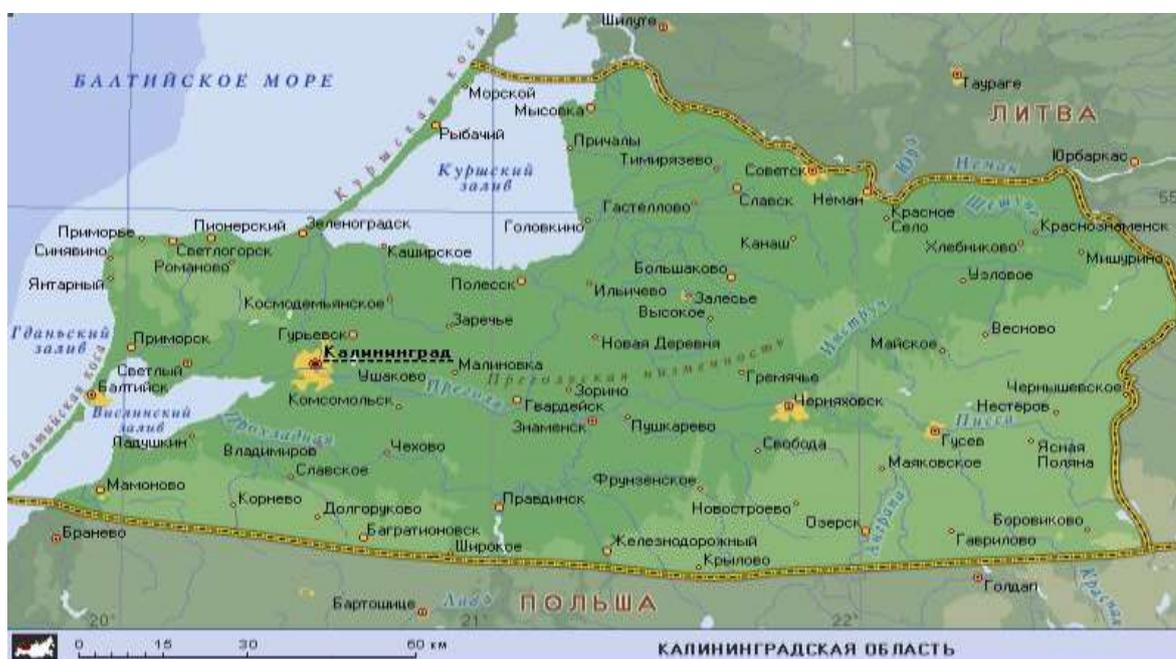


Рис.1. Калининградская область

### 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.

### Часовой пояс



Смещение относительно UTC составляет +2:00. Калининградское время отличается от московского времени на –1 час, время в течение года не меняется (летнее время не вводится), как и во всей России, поэтому здесь с апреля до октября то же самое время, что и в Центральной Европе, где из-за летнего перехода время на час больше.

### Рельеф

Вид на Куршскую косу в районе дюны Эфа

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 Инстроч тянется Инстрочская 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.



**Рис.2.**  
Карта административного деления  
Калининградской области

Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Калининградской области», субъект РФ включает объекты административно-территориального деления (административно-территориальные единицы):

- 8 городов областного значения (Калининград; Балтийск; Ладушкин; Мамоново; Пионерский; Светлый; Светлогорск; Советск).

- 1 поселок городского типа областного значения (Янтарный);

- 13 административных районов.

В рамках муниципального устройства области, в границах административно-территориальных единиц Калининградской области, образованы 22 муниципальных образования со статусом городских округов.

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

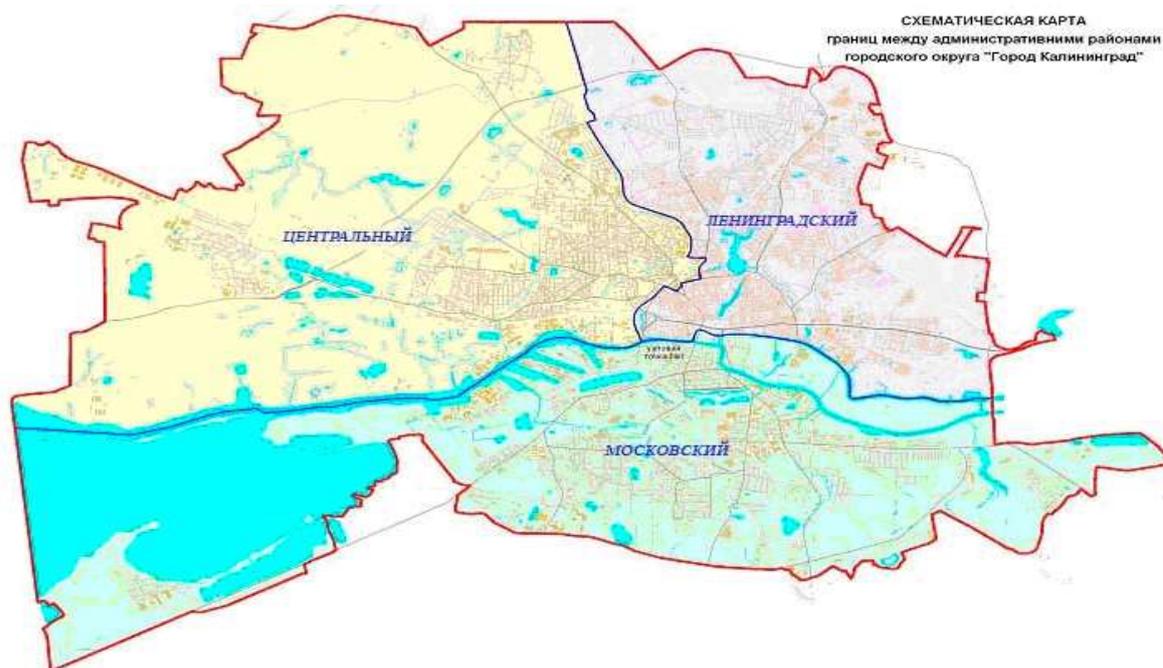
Расположен при впадении реки Преголи в Калининградский залив. Город областного значения, образует городской округ.

Население — 489 735 человек (2023). По сведениям КалининградОблСтата, на 1 января 2022 года в городе проживало 498 260 человек. По утверждениям городских властей к ним следует добавить ещё от 120 до 180 тысяч жителей области и приезжих из других регионов страны[9]. Калининград — второй по численности населения (первый — Санкт-Петербург, третий — Вологда) 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.

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

В Калининграде расположены музеи (музей Мирового океана, музей янтаря, музей изобразительных искусств, историко-художественный, научный морской музей Атлантического НИИ морского рыбного хозяйства и океанографии, гидробиологический музей имени Н. С. Гаевской, музеи фортификации), театры, крупные библиотеки (в частности, фрагменты средневекового книжного собрания — библиотеки Валленродта), один из самых больших и старейших зоопарков в современной России, ботанический сад. В центре города расположен кафедральный собор в стиле кирпичной готики. До 2010 года Калининград имел статус «исторического города». В 2018 году в городе проведены матчи Чемпионата мира по футболу.

Административно, город областного значения делится на три внутригородских административных района: Ленинградский, Московский и Центральный.



**Рис.3.**  
**Карта-схема административного деления**  
**г. Калининград**

Калининград – крупный центр машиностроения, развиты металлургия, легкая и полиграфическая отрасли промышленности. В городе сформировался ряд отраслей, являющихся локомотивами промышленного производства: машиностроение и судостроение, пищевая переработка, электронная промышленность, мебельная промышленность. Активно развивается химическая промышленность, фармацевтическая промышленность и производство медицинских изделий.

Оцениваемое имущество находится в городе Светлый Калининградской области.

**Свѣтлый** (до 1947 года — *Циммербуде*, нем. *Zimmerbude*, лит. *Simerbūdė*) — город в Калининградской области Российской Федерации.

Город Светлый является административным, деловым и культурным центром Светловского городского округа. Занимает площадь 2635 гектаров. Население — 21 114 чел. (2021). Расположенный на северном побережье Калининградского судоходного канала, Светлый — промышленный спутник Калининграда, центр муниципального образования и самый молодой в регионе город.

Город расположен на берегу Калининградского морского судоходного канала, соединяющего Калининград с Балтийским морем, в 30 км от Калининграда. Светлый находится на Земландском полуострове.

По данным Всероссийской переписи населения 2020 года, на 1 октября 2021 года по численности населения город находился на 639-м месте из 1120 городов Российской Федерации.

Средний возраст жителей — 35 лет. Численность экономически активного населения составляет 13,5 тыс. чел (2008).

(По данным сайтов сети ИНТЕРНЕТ:  
[https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининградская\\_область;](https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининградская_область;) [https://kaliningrad.gks.ru/publications\\_2;](https://kaliningrad.gks.ru/publications_2;)  
[https://kaliningrad.gks.ru/storage/mediabank/zhazdKWO/%D0%98%201.1%2009\\_20d.pdf;](https://kaliningrad.gks.ru/storage/mediabank/zhazdKWO/%D0%98%201.1%2009_20d.pdf)  
<https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининград;> [https://www.klgd.ru/activity/economy/results/;](https://www.klgd.ru/activity/economy/results/)  
[https://www.klgd.ru/activity/economy/results/1polyg\\_0809.pdf\).](https://www.klgd.ru/activity/economy/results/1polyg_0809.pdf)

### **ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЕГИОНА**

Под инвестиционным климатом чаще всего предполагают среду, в которой протекают какие-либо процессы. Данные процессы формируются под влиянием экономических, политических, юридических, социальных и других факторов, которые в свою очередь определяют условия инвестиционной деятельности в регионе и степень риска инвестиций. Не трудно

предположить, что отсутствие или рост темпов инвестиций в регионе может быть вызвано рядом причин, что подразумевает под собой совокупность экономических, правовых, организационных, политических и социальных условий, воздействующих на динамику и структуру инвестиций, об этом будет говориться далее. Если в целом по России рост промышленного производства составил 14,6%, то в Калининграде промышленное производство за одиннадцать месяцев 2023 г. сократилось на 7,7%. В Калининградской области открылось новое производства кремниевых пластин на предприятии ООО «Энкор Групп» в Черняховске. На предприятии смогут ежегодно выпускать свыше 200 млн кремниевых пластин. Следующим этапом технологической цепочки станет запуск до конца I квартала 2024 г. завода по обеспечению фотоэлектрических ячеек на 1 ГВт. Инвестиции в создание нового производства в особой экономической зоне Калининградской области оцениваются в 30 млрд руб. На предприятии уже работает более 300 специалистов, всего будет создано более 700 рабочих мест. Разработки используемых здесь технологий были профинансированы из бюджета на 185 млн руб. Кроме того, предусмотрена поддержка проекта через механизм корпоративных программ повышения конкурентоспособности. Общий объем субсидии до 2027 г. составит около 3,5 млрд руб.

Особое внимание, по словам Правительства Калининградской области, должно быть уделено реализации туристического и рекреационного потенциала региона. «В этой сфере у региона, очень большие возможности, раскрытие которых будет служить укреплению, диверсификации экономики и позволит создать, тысячи дополнительных рабочих мест».

В рамках создания морского курорта «Белая Дюна» в области будет вложено более 400 млрд руб. частных инвестиций, сообщают «РИА Новости». Реализация проекта позволит увеличить турпоток в регион на 1,1 млн человек.

«По предварительным оценкам региона, объем частных инвестиций в туристическую инфраструктуру составит порядка 400 млрд руб. На обеспечивающую инфраструктуру потребуется порядка 37–40 млрд руб. начиная с 2027 г. до 2033 г.», Соглашение о строительстве большого курорта недалеко от поселка Янтарный было подписано летом 2023 г. между правительством Калининградской области и корпорацией АО «Туризм. РФ». Инвестиции в проект могут составить 416 млрд руб., из которых 37 млрд руб. – средства государства. Эти деньги направят на создание инженерной инфраструктуры, в том числе железнодорожной и коммунальной. Администрация Зеленоградского района в настоящее время проводит общественные обсуждения поправок в генплан муниципалитета о переводе земель сельхозназначения в курортную зону. Предполагается, что на площади в 160 га будут построены санаторные объекты площадью около 2 млн кв. м. Еще 320 га земли планируется отнести к многофункциональной общественно-деловой зоне, где построят коммерческие и непосредственно связанные с обслуживанием курорта здания. Их общая площадь составит примерно 4,7 млн кв. м.

Одним из важных направлений развития области – поддержание транспортной доступности для жителей. Губернатор Калининградской области Антон Алиханов предлагает сделать субсидии на авиабилеты только для жителей региона и студентов. «Сейчас, на субсидированные билеты правительство выделяет 450 млн руб. в год и воспользоваться плоским тарифом могут все льготные категории граждан, вне зависимости от региона их проживания. Из-за этого билеты заканчиваются в течение первых четырех месяцев».

В 2023 году регион существенно продвинулся в рейтинге инвестиционной привлекательности. Сейчас Калининград занимает 11 место. Индекс физического объема инвестиций в области превысил 158,4%.

С таким индексом Калининградская область занимает пятое место в России и первое в Северо-Западном федеральном округе. В планах региона – привлечь 36 миллиардов рублей инвестиций и создать еще 2 тысячи рабочих мест. Ранее «МК в Калининграде» сообщал, что госдума в первом чтении приняла законопроект об увеличении срока инвестиций для некоторых резидентов особой экономической зоны в Калининграде с трех до шести лет.

<https://moluch.ru/archive/78/13711/kaliningrad.ru/economics/2023/06/24/kaliningradskaya-oblast-zanimaet-11-mesto-v-reytinge-investicionnoy-privlekatelnosti.html>

[https://www.mk-](https://www.mk-kaliningrad.ru/economics/2023/06/24/kaliningradskaya-oblast-zanimaet-11-mesto-v-reytinge-investicionnoy-privlekatelnosti.html)

## АНАЛИЗ РЫНКА КОТЕЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

После введения европейских санкций, рынок настенных газовых котлов претерпел значительные изменения, которые затронули практически весь спектр поставки, монтажа и сервисного обслуживания котельного оборудования. На первый план выходят компании, которые локализовали свои производственные мощности за пределами Европейского союза, сохранив при этом поставки и качество отдельных комплектующих.

Еще одной чертой рынка отопительной техники в 2024 году является серьезный рост цен на продукцию европейских брендов, который определил стремительный рывок сбыта азиатских производителей. Ярким примером такого успеха служит компания Китурами, у которой реализация настенных котлов серии World Alpha увеличилась в разы. При этом компания совершила довольно впечатляющий рывок в качестве своих изделий, что положительно сказалось на общем имидже бренда.

В 2022 году российскими предприятиями было выпущено 21 786 МВт, что на 16.2% выше по сравнению с результатами 2021 года. Среднегодовой прирост производства (CAGR) за период 2017-2022 гг. составил 1.9%. Лидирующий федеральный округ РФ по производству – Приволжский ФО (25.9% производства за период с 2017 по 2022), на втором месте – Сибирский ФО (21.2% производства).

В январе 2024 года средние цены производителей на котлы водогрейные центрального отопления для производства горячей воды или пара низкого давления составили 54 936,1 руб./шт.

Результаты функционирования российского рынка отопительных приборов в 2022 году напрямую связаны с имевшими место событиями в геополитике и глобальной экономике, изменениями в международной торговле. В частности, одним из основных событий на российском рынке отопительных приборов стал практически полный уход с него продукции из Европы, которая ранее была наиболее широко представлена в сегменте стальных панельных радиаторов.

В результате в структуре рынка увеличилась доля сегмента алюминиевых и биметаллических секционных радиаторов отопления, а образовавшуюся нишу в поставках стальных панельных радиаторов успешно смогли заместить их отечественные производители и в определенной части поставщики из Турции. Соответственно, у отечественных производителей стальных панельных радиаторов отопления значительно возрос уровень загрузки производственных мощностей.

В результате, «за трехлетку» с 2019 года объемы импорта отопительных приборов в целом упали вдвое, а доля отечественной продукции на внутреннем рынке достигла рекордного показателя в 70%.

Вместе с тем в сегменте алюминиевых и биметаллических радиаторов отопления отечественные заводы в основном смогли лишь сохранить текущие объемы производства, в то время как весьма значительно, на 50% возросли поставки из Китайской Народной Республики. Такой ситуации способствовал высокий курс рубля и неблагоприятная для отечественных предприятий ценовая конъюнктура на рынке металлургического сырья.

При этом внутри сегмента сохраняется устойчивый многолетний тренд по увеличению доли биметаллических радиаторов отопления при одновременном снижении доли алюминиевых радиаторов отопления.

В сегменте стальных панельных радиаторов отопления отечественные производители в результате «ухода европейцев» довели свою долю на рынке до 90%, практически максимально загрузив имеющиеся производственные мощности. При этом ценовую конкурентоспособность российской продукции сегмента при ее высоком качестве подтверждает то, что взрывного роста импорта отопительных приборов из Турции не произошло.

В сегменте конвекторов также продолжается структурный сдвиг, связанный с ростом доли более маржинальных конвекторов с медно-алюминиевым теплообменником при снижении доли стальных конвекторов. При этом если по стальным конвекторам практически весь внутренний спрос всегда обеспечивался товарами отечественного производства, то в отношении медно-алюминиевых конвекторов продолжает иметь место устойчивый тренд по росту доли продукции российского производства.

Стабильно и весьма ощутимо растет объем премиального сегмента стальных трубчатых радиаторов отопления – рост в три раза за 5 лет! При этом в прошлом году данный сегмент также серьезно пострадал от прекращения поставок из Европы. В этой связи показательно, что в прошлом году число российских предприятий, освоивших выпуск стальных трубчатых радиаторов, возросло с одного завода до трех, в результате чего доля отечественной продукции в сегменте возросла до 40%.

Важным результатом в отрасли по итогам прошлого года также стало то, что отечественным предприятиям удалось сохранить набранные темпы производства отопительных приборов, несмотря на возникшие трудности с импортом иностранных материалов и комплектующих. Более того наметился позитивный тренд по дальнейшему повышению уровня локализации производства.

В 2023 году для отрасли отечественного производства отопительных приборов можно было отметить три основных рисков фактора, которые сдерживали ее дальнейший рост и в целом масштабирование российского внутреннего рынка.

Во-первых, в макроэкономических условиях снижение темпов роста нового строительства, как по жилому фонду, так и по зданиям промышленного и общественного назначения.

Соответствующие корректировки планов уже были внесены в документы государственного долгосрочного планирования, а именно в Стратегию развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года. Данная ситуация будет сдерживать рост спроса на отопительные приборы для монтажа на новых строительных объектах.

Во-вторых, в последние годы значительную долю спроса на внутреннем рынке обеспечивали мероприятия по замене отопительных приборов, в том числе в рамках региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов. Вместе с тем масштабы этих программ в последнее время были значительными и их масштабы в ближайшие годы могут сокращаться, поскольку основной объем замен уже произведен. Этот фактор также может сдерживать рост спроса на продукцию отрасли.

В-третьих, с точки зрения регулирования по-прежнему сохраняется возникшая с 1 июля 2021 года парадоксальная ситуация по отсутствию государственного контроля и надзора за обращением радиаторов отопления и конвекторов. Это создает риски недобросовестной конкуренции со стороны иностранных товаров и роста рыночной ниши импортной продукции.

Вместе с тем в целом необходимо отметить, что российские производители отопительных приборов благодаря инвестиционному буму и созданию надежной технологической базы с оптимизмом смотрят в будущее, а события 2022 года даже положительно сказались на нивелировании рисков возникновения на рынке кризиса перепроизводства и затоваривания.

Рынок газовых котлов в 2022 году оценивался в 49,3 млрд. долл. и, как ожидается, в период с 2023 по 2030 год будет расти с темпом CAGR 7,8%. В 2022 году рынок газовых котлов характеризовался устоявшимися технологиями, известными своей надежностью. Эти котлы нашли широкое применение в промышленности и торговле, обеспечивая паром технологические процессы и обогревая большие помещения. Кроме того, газовые котлы широко используются в системах отопления жилых домов, особенно в более холодных регионах.

Вопросы энергоэффективности рассматривались, но не так активно, как в более поздние годы. Экологическое регулирование, связанное с выбросами, было относительно мягким по сравнению с современностью, и усилия по снижению выбросов парниковых газов предпринимались реже. Динамика рынка зависела от таких факторов, как цены на энергоносители и экономическая ситуация. Рынок был глобальным и в большей степени был представлен в развитых странах с развитой газовой инфраструктурой. Продолжался технологический прогресс, направленный на повышение эффективности сжигания топлива и совершенствование систем управления. Возможности цифровизации и дистанционного мониторинга, характерные для современных котлов, были ограничены. Для обеспечения нормальной работы котлов необходимо техническое и сервисное обслуживание, причем поставщики услуг и производители предлагают контракты и услуги по техническому обслуживанию.

### **Текущие и будущие тенденции рынка газовых котлов**

Увеличение спроса на высокоэффективные котлы: Высокоэффективные котлы более энергоэффективны, чем традиционные, что позволяет снизить затраты на электроэнергию и выбросы в атмосферу. В результате в ближайшие годы ожидается рост спроса на высокоэффективные газовые котлы.

Растущий спрос на конденсационные котлы: Конденсационные котлы - это разновидность высокоэффективных котлов, способных улавливать тепло дымовых газов и использовать его для предварительного нагрева поступающей воды. Это позволяет повысить КПД котла до 30%. В связи с этим в ближайшие годы ожидается рост спроса на конденсационные котлы.

Переход на возобновляемые источники энергии: В настоящее время все большее распространение получают возобновляемые источники энергии, такие как солнечная и ветровая энергия. Однако возобновляемые источники энергии работают нестабильно, то есть не всегда производят электроэнергию тогда, когда это необходимо. Котлы могут использоваться для обеспечения резервного питания и надежного снабжения электроэнергией.

Источники: <https://teplomatica.ru/blog/rejting-proizvoditelej-gazovyh-kotlov-v-rossii-v-2024-godu-po-prodazham/>, <http://aproea.ru/uncategorized/rossijskij-rynok-otopitelnyh-priborov-itogi-2022-goda-i-dalnejshe-perspektivy-razvitiya/>, <https://www.icrowdru.com/2023/>.

### **ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

- инвентарная опись ОАО 2БАЛКО»
- письмо конкурсного управляющего о состоянии объекта оценки

Копии документов, представлены в ПРИЛОЖЕНИИ №1 настоящего отчета.

## ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.

Блочно-модульные котельные (БМК) полностью заменяют обычные, но гораздо проще монтируются, требуют меньше затрат на проектирование и прокладку коммуникаций. В программе энергетического развития России предусмотрено приоритетное применение таких установок при замене устаревших котельных в системе ЖКХ. Очевидно, что этот рынок будет динамично развиваться, поскольку объемы потребления БМК обеспечены на многие годы вперед.

Блочно-модульная котельная (БМК) — это автономная установка, предназначенная для отопления и снабжения горячей водой объектов различного назначения. По своему конструктивному исполнению БМК делятся на три группы:

- Водогрейные. Устанавливаются в жилых, производственных и административных зданиях.
- Паровые. Обеспечивают тепло- и пароснабжение различных технологических процессов.
- Комбинированные. Используются для тех и других целей одновременно.

Технические характеристики современных БМК

Наибольшим спросом пользуются модульные котельные со следующими характеристиками:

- мощность 100 кВт–200 МВт;
- температурный режим (прямая/обратная линия) — 90/70 °С;
- теплоноситель — вода, перегретый пар, незамерзающие жидкости, масло;
- топливо — природный или сжиженный газ, дизельное топливо, мазут, нефть, уголь, древесные или сельскохозяйственные отходы.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ; п. 10.2 ст. 1 ГрК РФ под модульной котельной установкой понимается некапитальное строение (сооружение), не относящееся к объектам недвижимости. Государственной регистрации подлежат только права на недвижимое имущество, а модульная котельная установка объектом недвижимости не является. Поэтому, право на такой объект не подлежит государственной регистрации.

Модульная котельная установка	г. Светлый, ул. Пионерская 1
Имущественные права:	Собственность
Сведения о Собственниках:	Открытое акционерное общество "Балтийский комбинат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Тип	газо-мазутная котельная (комбинированная)
серия	8857
Наименование (на иностранном языке)	кра unicon oy КПА Уникон АО
Страна производителя	Финляндия
Минимальная мощность, кВт	770
Максимальная мощность, кВт	4 000
номер	9317015
Вес, кг	340 кг
Котел Ойлон	Комбинированный GKP-300 M
Горелка Ойлон	комбинированная дизель/газ GKP серии 300 M
Текущие использование	Не эксплуатируется,
Год выпуска	1995

Назначение	Нежилое
Площадь, кв. м	72.5
Высота. м.	3.8
Фундамент	Отсутствует
Стены	Металлические
Крыша	Металлическая
Перекрытия	Отсутствуют
Полы	Металлические
Проемы	Металлические ворота
Подключение	Отключена от электроэнергии, отсутствует проводка
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Транспортная доступность	плохая
Подъездные дороги	Дорога с мягким покрытием
Локальное окружение	Производственные и складские здания
Особые условия	Не выявлены
Неблагоприятные условия окружающей среды	Не выявлены



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки (котел)



Фото объекта оценки

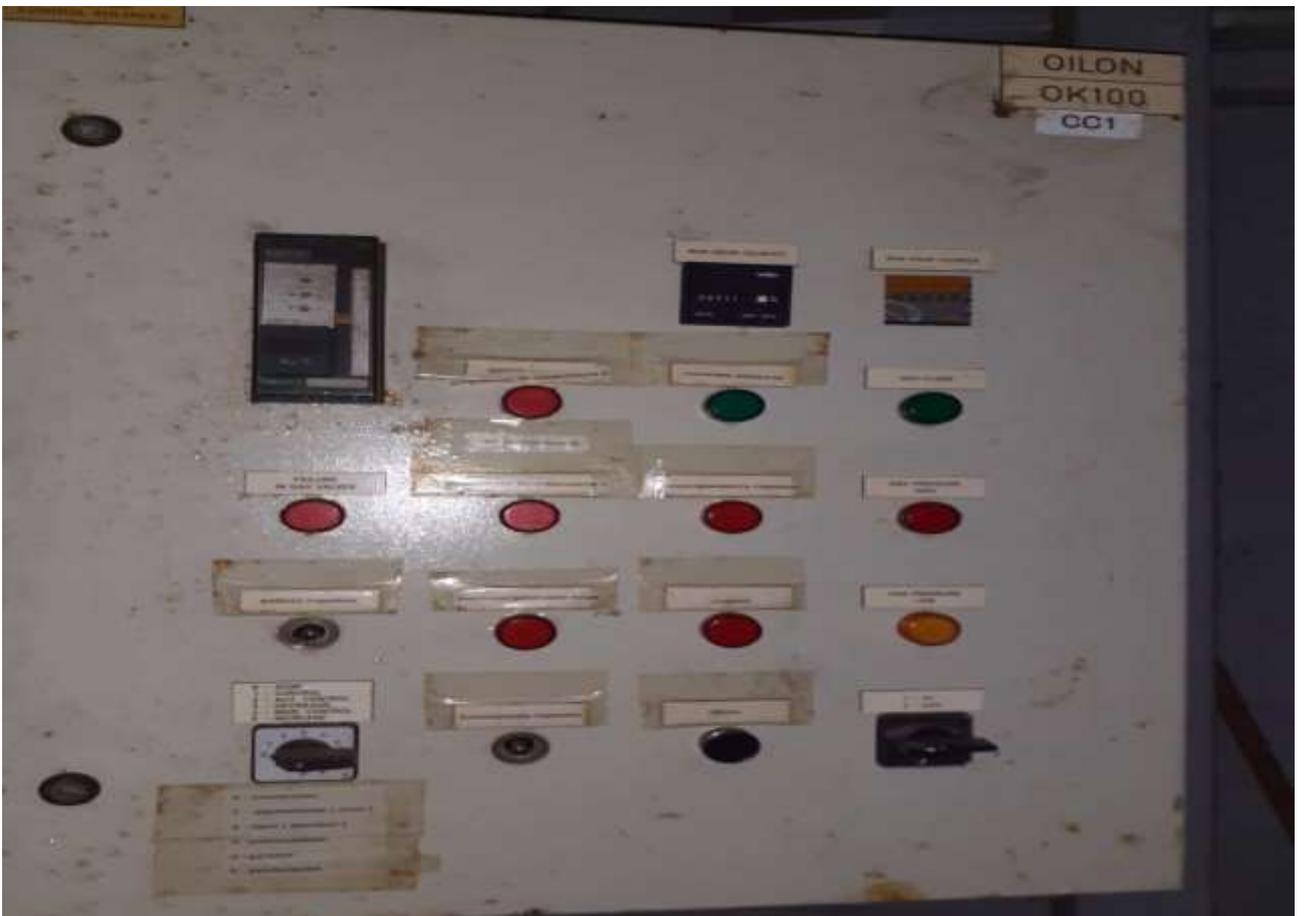


Фото объекта оценки (внутри котельной)



Фото объекта оценки

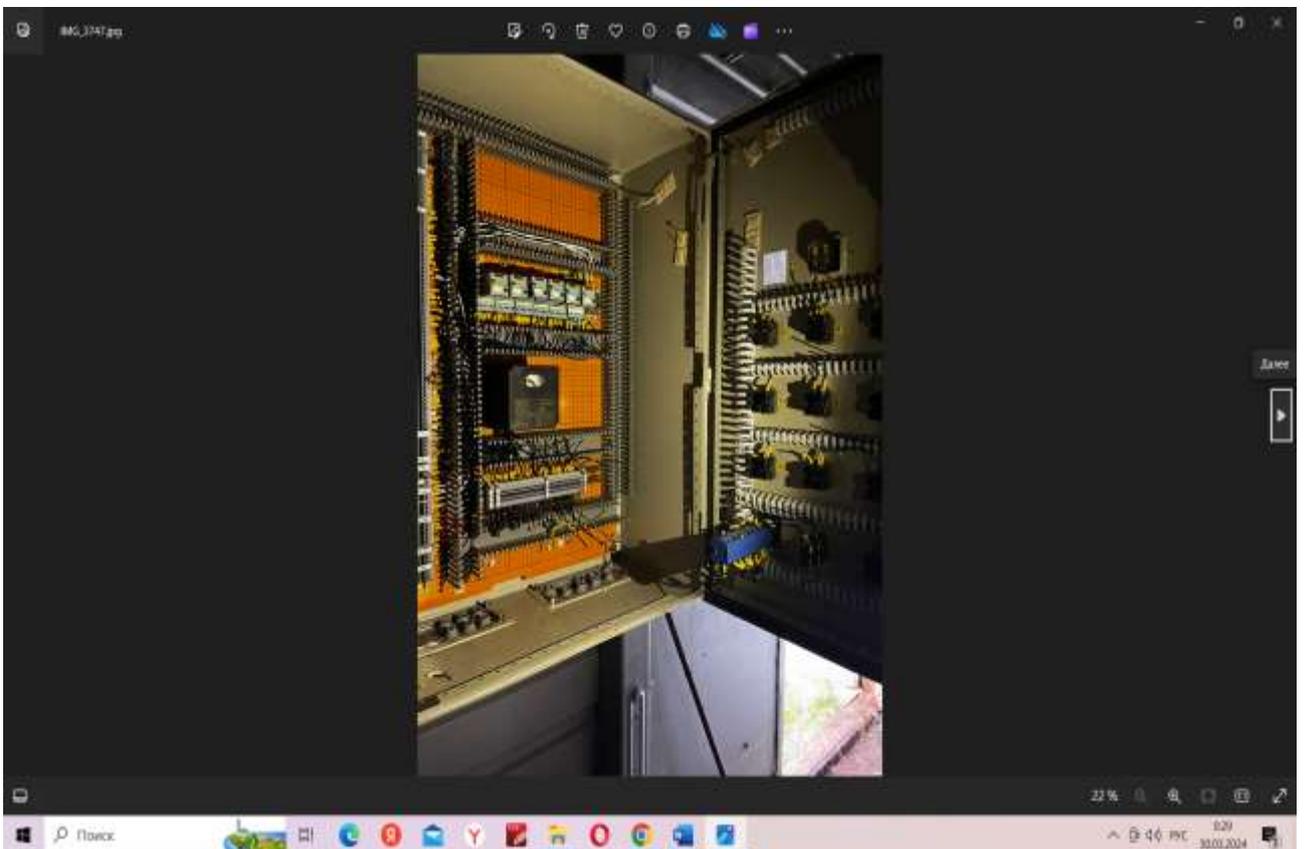


Фото объекта оценки (внутри котельной)

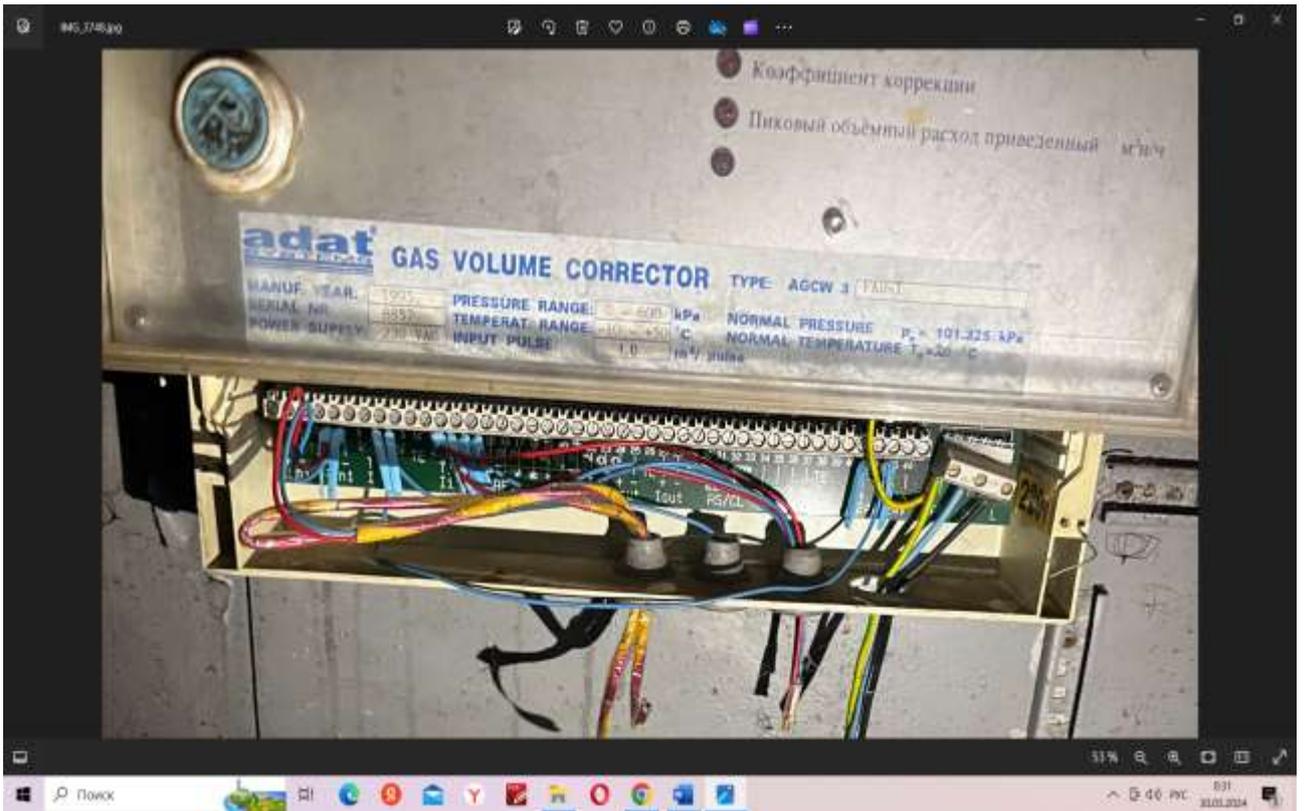


Фото объекта оценки

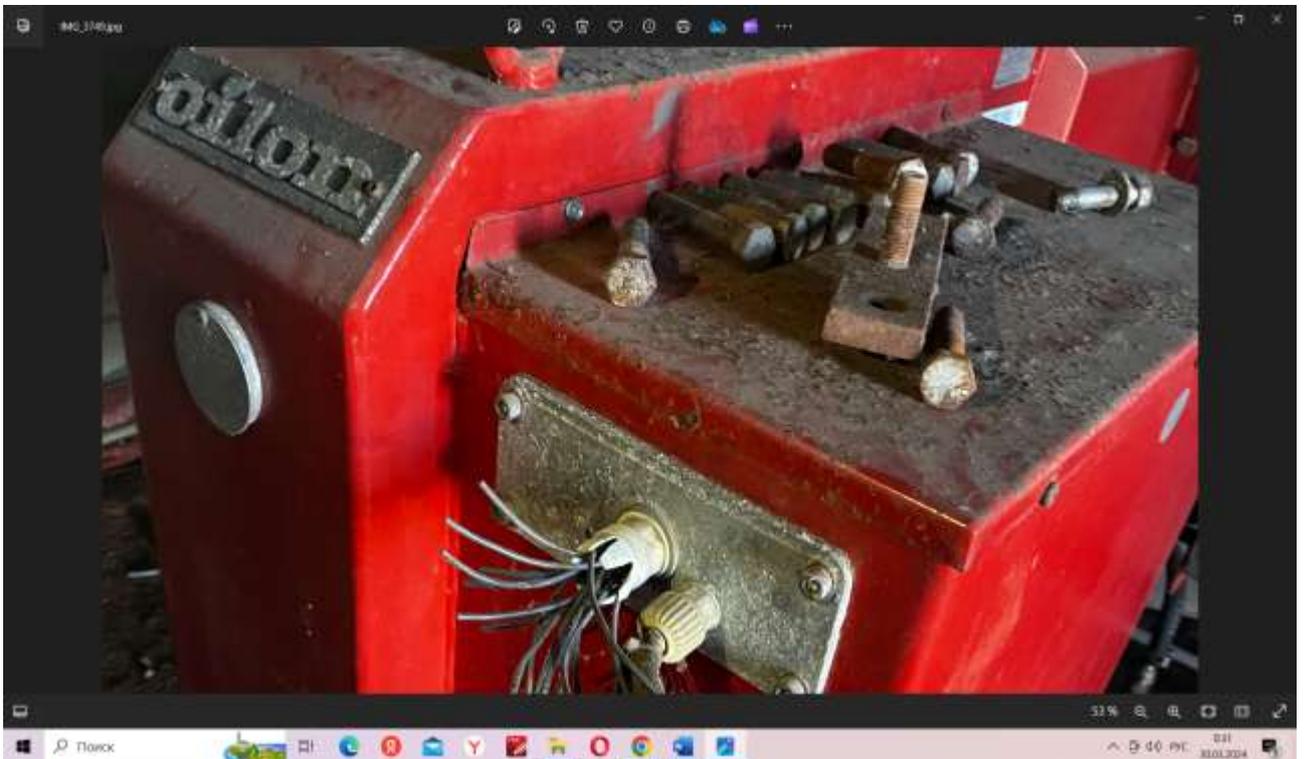


Фото объекта оценки

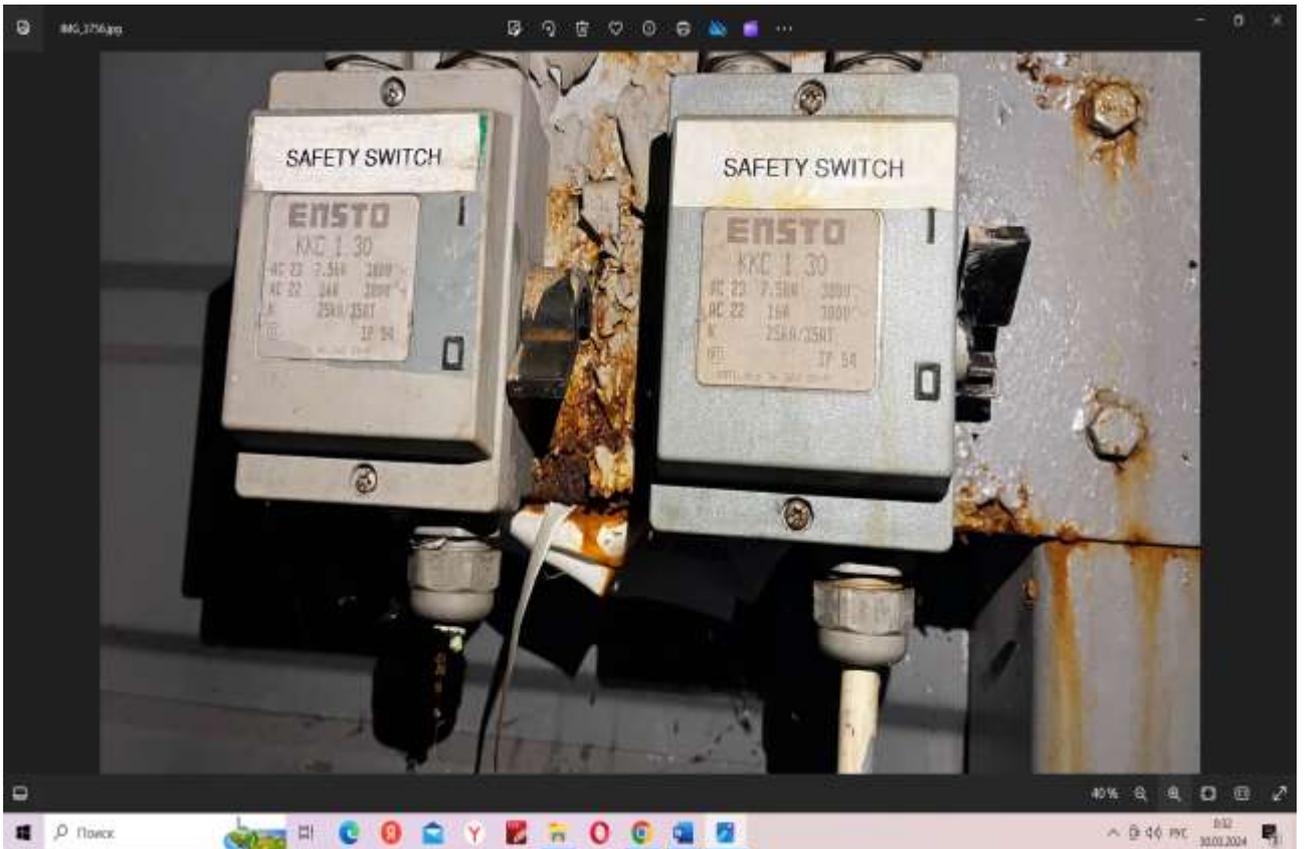


Фото объекта оценки

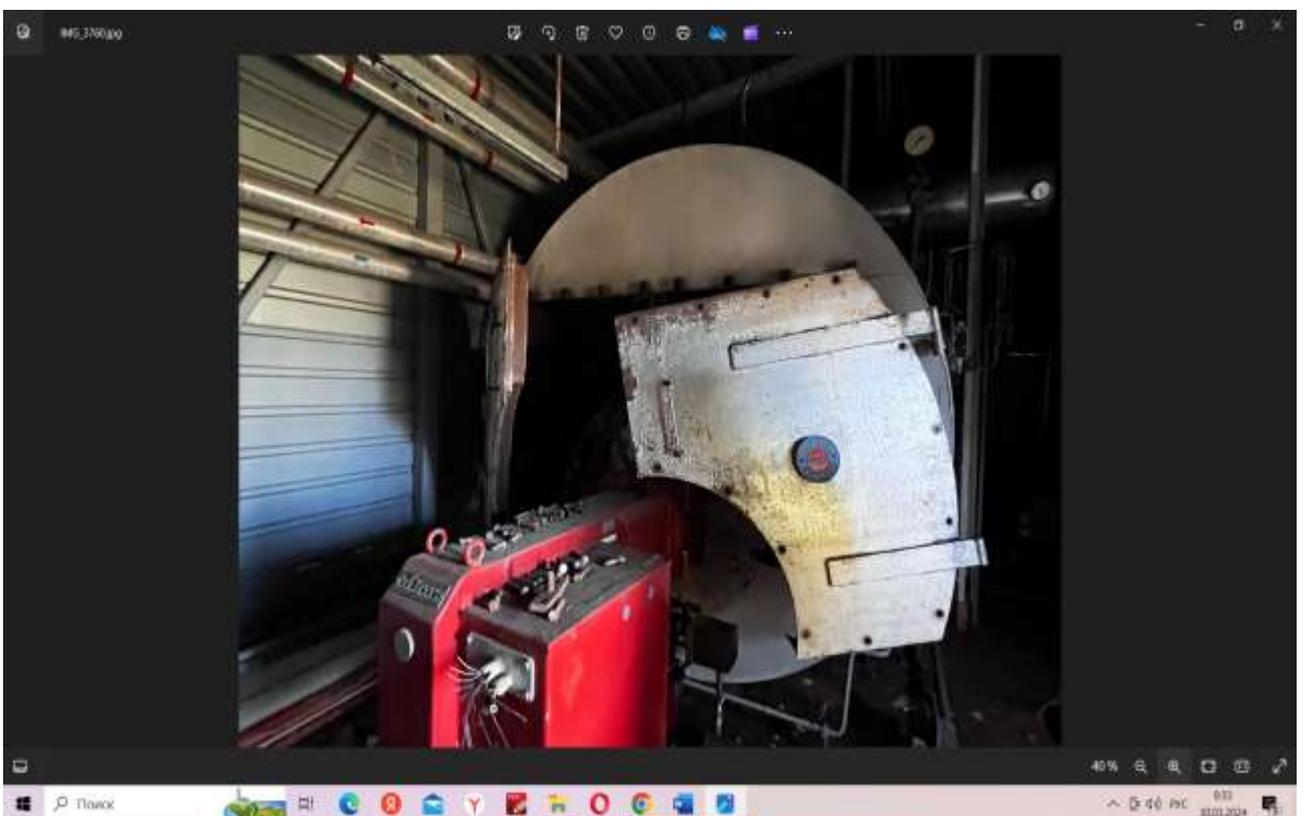


Фото объекта оценки (котел)



Фото объекта оценки (характеристики котельной)



Фото объекта оценки (характеристики котла)

Согласно информации, предоставленной Заказчиком оценки – конкурсным управляющим, должник ОАО «БАЛКО» давно не ведет финансово-хозяйственной деятельности и с 2016 года находится в процедуре банкротства.

Объект движимого имущества – модульная котельная, принадлежащая должнику - ОАО «БАЛКО» находится в неудовлетворительном состоянии, давно не эксплуатируется и в настоящий момент отсутствует возможность ее подключения.

## **ПОДХОДЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В основе определения рыночной стоимости лежат три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. Рассмотрим методику и условия применимости каждого из подходов к оценке рыночной стоимости рассматриваемого имущества.

### **Затратный подход:**

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.

Обобщенная последовательность оценочных операций при оценке движимого имущества затратным подходом, включает следующие этапы:

- сбор информации об изготовителе объекта; сбор исторической документации об условиях приобретения данного объекта, наличии контракта и других сведений об объекте оценки;
- выбор соответствующего метода оценки с учетом полноты и особенностей собранной информации, требований по точности результатов оценки;
- расчет стоимости оцениваемого объекта.

В рамках затратного подхода применяют различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства:

1. Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
2. Методы, основанные на расчете себестоимости:
  - метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога);
  - метод поагрегатного (поэлементного) расчета.
3. Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа:
  - метод расчета по удельным затратным показателям;
  - метод расчета с помощью затратных корреляционно-регрессионных моделей.

Методы затратного подхода достаточно универсальны и применимы практически к любым объектам оценки, хотя и не отражают рыночную ситуацию и влияние фактора спроса на оцениваемые объекты.

**Применение методов затратного подхода для оценки рыночной стоимости Объекта оценки считается целесообразным.**

### **Сравнительный подход.**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход основан на принципе замещения, который предполагает, что разумный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, за которую он может приобрести на открытом рынке объект аналогичной полезности.

При применении сравнительного подхода, Оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. Активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2. Доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. 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);
4. 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).

Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

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).

Основные методы сравнительного подхода при оценке движимого имущества:

1. Метод прямого сравнения с объектом-аналогом (метод сравнения продаж) – основной метод сравнительного подхода, в рамках которого для целей оценки подбираются объекты-аналоги, обладающие максимально схожими характеристиками, а затем, если между объектами-аналогами и объектом оценки есть различия, вносятся корректировки к ценам объектов-аналогов.

2. Метод сравнительной единицы (метод расчета по удельному ценовому показателю /по цене единицы главного ценообразующего параметра) – метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости воспроизводства/замещения сравнительной единицы аналогичного объекта. Для расчета полной стоимости воспроизводства/замещения оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц.

3. Метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа – используется для оценки множества однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Математически описывает связь основных технических и функциональных параметров и цены (стоимости) объектов.

Методы сравнительного подхода базируются на реальных рыночных данных и отражают конъюнктуру рынка.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий рыночную стоимость объекта оценки.

**Применение сравнительного подхода не является возможным по причине отсутствия или недостаточности информации рынка по соответствующему объекту оценки на исследуемом сегменте рынка.**

#### **Доходный подход.**

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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, необходимо учитывать:

1. Способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2. Степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Основные этапы доходного подхода:

1. Выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал.

2. Определение денежного потока.

- В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

- В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки.

3. Определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку.

4. Приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

В рамках доходного подхода при оценке движимого имущества применяются следующие методы:

1. Метод дисконтированных денежных потоков – метод расчета стоимости, основанный на приведении (дисконтировании) будущих денежных потоков доходов и расходов, связанных с объектом, в том числе от его продажи в конце прогнозного периода, к дате, на которую определяется стоимость.

2. Метод прямой капитализации дохода – применяется, когда объект оценки генерирует чистый операционный доход, величина которого либо относительно постоянна, либо изменяется равномерно.

3. Метод равноэффективного функционального аналога – метод доходного подхода, который позволяет оценить стоимость объекта, не прибегая к расчету его полного чистого операционного дохода

Методы доходного подхода дают оценку стоимости объекта с позиций интересов пользователя, однако имеют сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов.

**Применение доходного подхода не является возможным по причине отсутствия или недостаточности информации рынка по соответствующему объекту оценки на исследуемом сегменте рынка. И поэтому доходный подход был исключен из расчетов.**

**ВЫВОД:** Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости объекта оценки определяется характером объекта, целью оценки, условиями его использования и полнотой информационной базы о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

На основании проведенного анализа и располагая всей необходимой информацией для определения рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик счел возможным использовать только затратный подход.

*Определение итогового значения стоимости объекта.* Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов и определение итогового значения стоимости объекта оценки.

В оценочной практике существует несколько методов согласования результатов оценки:

1. Методика ранжированной оценки критериев стоимости.

2. Метод распределения весовых коэффициентов.

3. Метод анализа иерархий.
4. Метод интерполяции.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта 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.

### **АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится в целях адекватной оценки существующего варианта использования оцениваемого объекта, выработки рекомендаций по его оптимальному использованию в целях определения максимально возможной стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика по этому вопросу, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость оцениваемого объекта.

Наиболее действенным считается такой вид использования объекта оценки, который отвечает четырем критериям:

1. Юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов использования, которые разрешены законодательным актом.
2. Физическая осуществимость – 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 объекта оценки.
4. Максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Исходя из проведенного анализа и критериев наиболее эффективного использования объектов оценки, Оценщик сделал следующие выводы:

1. Юридическая правомочность. Оценщик не располагает информацией о наличии, каких либо ограничений текущего использования оцениваемого объекта.
2. Физическая возможность. Специфическая особенность объекта оценки делает невозможным использование его в другой форме или в иных целях, нежели предусмотренных конструктором-разработчиком.
3. Экономическая приемлемость. Изменение функционального назначения объекта оценки, будет являться экономически не приемлемым.
4. Максимальная эффективность использования. Анализируя характеристики объекта и его специфичность, Оценщик сделал вывод о том, что использование оцениваемого объекта по его текущему назначению, является максимально эффективным.

Учитывая вышесказанное, а также согласно визуальному осмотру и месторасположению объектов и представленным владельцем документам и в соответствии с действующим законодательством, функционально и физически возможным является использование объектов оценки только по назначению. Указанный вариант является юридически правомочным, физически допустимым, экономически приемлемым и максимально эффективным вариантом использования.

## **ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.**

### **Постановка цели и задачи на оценку.**

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке был определен процесс оценки.

Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости объекта и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала в себя интервью с экспертами, работниками и акционерами предприятия, исследование рынка продаж аналогичного имущества и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка, рассмотрение альтернативных вариантов приобретения и использования и определение наиболее эффективного. Целью и задачей настоящего отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделок или иных действий с объектом оценки, (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 20 мая 2015 г. № 135-ФЗ, ФСО II «Виды стоимости» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200).

Объектом данной оценки является движимое имущество Открытого акционерного общества "БАЛКО", ИНН: 5074030175, ОГРН: 1055014738899, адрес регистрации: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1

## **ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА И АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ**

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщик произвел расчеты по всем возможным с точки зрения теории и практики оценочной деятельности подходам оценки. Расчеты приведены в таблицах Приложений, ниже представлены краткие пояснения к расчетам.

Расчет рыночной стоимости затратным подходом

Затратный подход включает следующие этапы:

1. Рассчитывается стоимость нового, не бывшего в эксплуатации объекта, т.е. определяется восстановительная стоимость объекта.
2. Определяется величина накопленного (общего) износа объекта.
3. В качестве стоимости объекта принимается разность этих величин, т.е. стоимость приобретения нового объекта (восстановительная стоимость) за вычетом накопленного (общего) износа.

В общем виде расчет рыночной стоимости объекта оценки производится по формуле:

$$C = C_0 - \text{Ин}, \text{ где}$$

C – стоимость объекта на текущую дату;

C<sub>0</sub> – стоимость нового, не бывшего в эксплуатации, объекта на текущую дату (восстановительная стоимость);

Ин – величина накопленного (общего) износа объекта.

### **Определение восстановительной стоимости объекта оценки.**

Для расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта, Оценщик счел целесообразным применить метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога). Сущность метода заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирается конструктивный аналог, который похож на оцениваемый объект конструкцией, используемыми материалами и технологией изготовления. Причем однородный объект или конструктивный аналог может отличаться по применению и использоваться в другой отрасли. Об однородном объекте собирается необходимая техническая и ценовая информация. При этом предполагают, что полная себестоимость изготовления оцениваемого объекта близка к полной себестоимости изготовления однородного объекта и находится под влиянием общих для сравниваемых объектов производственных факторов. Источником ценовой информации для определения стоимости однородного объекта могут являться прайс-листы завода изготовителя; прайс-листы фирм посредников; информация, размещенная в сети ИНТЕРНЕТ или печатных изданиях. Допускается устная консультация с представителями фирм.

(источник: «Основы оценки стоимости машин и оборудования» А.П.Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев. Под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006).

Определение стоимости нового, не бывшего в эксплуатации, объекта, представлено в таблице

№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование объекта-аналога	Дата предлож.	Источник информации	Количество единиц, кв.м.	Стоимость объекта, руб.
1	Модульная котельная установка	Модульная котельная установка	27.03.2024	ООО «КПА УНИКОН», 127015 г. Москва, Большая Новодмитровская улица, дом 14, строение 7 Тел. +7 (495) 221-18-33, контактное лицо Станислав	80	25 000 000
		Модульная котельная установка	27.03.2024	ООО «Тепловые машины» Котельный завод «Терморобот», 633004, НСО, Бердск, ул. Химзаводская, 11/17, Офис: +7(383)318-11-67 Сервис: +7(913)202-85-77	80	26 102 000
		Модульная котельная установка		ООО Теплофорум, 196006, Санкт-Петербург г., вн.тер.г. муниципальный округ Московская застава, ул.Заставская, д. 31, к. 1, литера Р, помещение 3-Н, офис 34 тел.: +7 (812) 928-83-60 эл.почта: <a href="mailto:ftenergo@yandex.ru">ftenergo@yandex.ru</a>	80	25 730 000
				<b>Среднерыночная стоимость</b>		25 610 666

Примечание: В связи с введением в отношении России санкций и тем, что страной изготовителем объекта оценки является недружественная страна Финляндия, продажа аналогичных модульных котельных установок в России не производится. Соответственно Оценщик в качестве объектов-аналогов использовал аналогичные по характеристикам и размерам модульные котельные, производимые в России.

Исходя из допущения, что полная себестоимость изготовления оцениваемого объекта близка к полной себестоимости изготовления однородного объекта и находится под влиянием общих для сравниваемых объектов производственных факторов, в качестве стоимости нового, не бывшего в эксплуатации объекта оценки, принимается стоимость однородного объекта.

Таким образом, рыночная стоимость нового, не бывшего в эксплуатации объекта (восстановительная стоимость), по состоянию на дату оценки, с учетом стоимости материалов, доставки, а также монтажно-сборочных работ, составляет: **25 610 666,0 (Двадцать пять миллионов шестьсот десять тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей.**

#### **Определение накопленного (общего) износа.**

После расчета полной стоимости замещения (воспроизводства) объекта необходимо учесть величину накопленного износа объекта. Учет износа объекта — это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного объекта для определения стоимости оцениваемого объекта. Износ — это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, различают три типа износа: физический, функциональный, износ внешнего воздействия.

Физический износ — это потеря стоимости за счет воздействия естественных факторов на объект в процессе его эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Расчет физического износа объекта оценки производился методом расчета срока жизни объекта оценки. Данный метод основан на предположении о том, что соотношение между физическим износом (ФИ) и восстановительной стоимостью (ВС) определяется соотношением между эффективным возрастом (ЭВ) и типичным сроком экономической жизни (ФЖ):

$$\frac{\text{ФИ}}{\text{ВС}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}}$$

Физическая жизнь (ФЖ) — период эксплуатации, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов объекта соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т. п. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта оценки эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Хронологический возраст (ХВ) — период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Расчет износа исходя из данной формулы выглядит следующим образом:

$$\text{Иф} = (2024 - \text{год постройки}) / \text{нормативный срок службы}$$

Расчет физического износа для объекта оценки произведен с учетом норм срока службы объекта оценки:

В связи с техническими характеристиками объекта оценки и его оборудования, (котел GKP-300 М, горелка комбинированная дизель/газ GKP серии 300 М, газовое оборудование, насосы, теплообменник), Оценщик счел возможным применить к данному объекту оценки срок службы 30 лет (информация предоставлена сотрудниками компаний, указанных в таблице выше).

При определении норм срока службы объекта оценки Оценщик использовал Методические рекомендации МРР-3.2.23-97 по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений. При определении норм срока службы объекта Оценщик использовал «Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», утвержденных Постановлением Совета Министров СССР от 22.10.1990 года № 1072».

Фактическое использование Объекта оценки и эксплуатация привели к ухудшению физического состояния Объекта, и как следствие к возникновению признаков физического износа и устареваний.

По конструктивным элементам, которые недоступны для непосредственного осмотра, износ определяется косвенными способами. При этом учитываются такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом и его дополнительного оборудования.

Для обобщения результатов анализа данных, величина физического износа определена в соответствии со Шкалой экспертных оценок для определения величины физического износа (источник: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>).

Данная шкала разработана Международным оценочным консорциумом (МОК) и приведена ниже.

Таблица

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0-15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средним сроком эксплуатации	15-35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средним сроком эксплуатации	35-60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительным сроком эксплуатации	60-80
Аварийное	объект с продолжительным сроком эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80-100

Величина физического износа Объекта оценки определялась Оценщиком самостоятельно с использованием метода нормативного срока службы. Метод нормативного срока службы основан на положении, что износ здания в целом, его конструктивных элементов или инженерных систем зависит от группы капитальности и фактического срока эксплуатации, элемента или системы.

Расчет физического износа приведен в таблице ниже.

№ п/п	Наименование объекта	Полезный срок службы, лет	Год постройки	Хронологический (эффективный) возраст, лет	Величина физического износа, %
1	Модульная котельная установка	30	1995	29	96,67

Приложение: *В случае отсутствия информации о годе постройки объекта оценки, величина физического износа определяется Оценщиком в соответствии со Шкалой экспертных оценок для определения величины физического износа (источник: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>), указанной выше.*

Функциональный износ - снижение стоимости оцениваемого актива, вызванное появлением на рынке более совершенных (в технологическом плане) аналогов, что в свою очередь ведет к несоответствию оцениваемого объекта современным требованиям производства, безопасности, комфорта.

Данный вид износа определяет функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п. Функциональный износ определяется потерей части стоимости объекта вследствие несоответствия его основных параметров и эксплуатационных качеств (эксплуатационно-технических характеристик) современным требованиям к условиям труда и производства [Т.А. Фролова Экономика предприятия: лекции Таганрог: ТТИ ЮФУ, 2011].

Как и физический износ, функциональный износ может носить устранимый и неустранимый характер, в зависимости от целесообразности его устранения. Устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его исправления и вызывается недостатками, требующими добавления элементов;

- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

Недостатки, требующие добавления элементов представляют собой элементы оборудования, отсутствующие у существующего объекта, и без которых он не отвечает современным эксплуатационным стандартам. Количественной мерой устранимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при создании объекта оценки. Недостатки, требующие замены или модернизации элементов составляют элементы оцениваемого актива, присутствующие у

оцениваемого объекта и еще выполняющие свои функции, но уже не соответствующие современным эксплуатационным стандартам. Под «сверхулучшениями» принято понимать элементы объекта оценки, которые присутствуют у него, и наличие которых в настоящее время неадекватно современным эксплуатационным стандартам

Количественным измерителем функционального износа за счёт недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объектов оценки.

Значение функционального устаревания определялось согласно шкалы экспертных оценок, описанной в Методологии и руководству по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО "ЕЭС России" и ДЗО ОАО РАО "ЕЭС России", разработанной компаний "Делойт и Туш". Данная шкала основана на данных, представленных специалистами технических служб, где величина устаревания может быть определена методом экспертизы функционального состояния по приведенной ниже Таблице

Шкала экспертных оценок для определения функционального износа

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Величина износа функционального износа, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используется в составе имущественных комплексов	5-10
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени	15-35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревших	40-70
5	Безнадёжно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии	75-100

(Источник: <https://cyberleninka.ru/article/n/funktsionalnyy-iznos-prichiny-voznikoveniya-metody-rascheta/viewer>).

Исходя из анализа имеющейся информации представленной Заказчиком оценки, а также при визуальном осмотре, а именно, что объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии, давно не эксплуатируется, не соответствует требованиям эксплуатации и не возможности подключения и запуска по причине отсутствия кабелей и прочих элементов, приводящих его к работе, в качестве значения функционального устаревания Оценщик в основном принял среднее значение из соответствующего диапазона износов, т.е. от 55%.

№ п/п	Наименование объекта	Величина функционального износа, %
1	Модульная котельная установка	55,0

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости объекта оценки в результате негативного влияния факторов политической, экономической, социальной, экологической среды на региональном и государственном уровнях. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Данные причины могут оказывать влияние как отдельно, так и в своей совокупности. При этом, при расчете величины внешнего износа, следует строго разграничивать последствия действия именно внешних факторов, не учитывая негативные последствия ошибок внутренней среды (менеджмента, управленческих решений и пр.).

Внешний (экономический) износ является неустранимым, т.к. затраты на покупку окружающих объектов, устранение соответствующих вредных элементов или изменение рыночной ситуации ради увеличения стоимости одного оцениваемого объекта нерациональны. Износ внешнего воздействия может быть вызван как общим упадком района местоположения, так и состоянием рынка.

Признаков внешнего воздействия на оцениваемый объект не выявлено.

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Накопленный (общий) износ (Фи, Фиб) (в процентах) рассчитывается по формуле:

$$Ио = (1 - (1 - Ифиз / 100\%) * (1 - Ифунк / 100\%) * (1 - Ивн/100\%)) * 100\%, \text{ где:}$$

Ифиз - физический износ объекта (в процентах);

Ифунк - функциональный износ объекта (в процентах);

Ивн - внешний (экономический) износ объекта (в процентах).

Расчет накопленного (общего) износа объекта оценки, представлен в Таблице

№ п/п	Наименование объекта	Физический износ, %	Функциональное устаревание (износ), %	Внешний (экономический) износ, %	Накопленный (общий) износ, %
1	Модульная котельная установка	96,67	55	—	98,5

#### **Определение рыночной стоимости затратным подходом.**

Стоимость объекта оценки затратным подходом, определяется как разность стоимости приобретения нового аналогичного объекта (восстановительная стоимость) и накопленного (общего) износа соответствующего объекта.

Расчет стоимость объекта оценки затратным подходом, представлен в таблице

№ п/п	Наименование объекта	Восстановительная стоимость объекта, руб.	Накопленный (общий) износ, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Модульная котельная установка	25 610 666	98,5	384 160,0

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет: **384 160,0 (Триста восемьдесят четыре тысячи сто шестьдесят) рублей.**

#### **Обоснование отказа от подходов при расчете стоимости объекта оценки.**

##### **Обоснованный отказ от применения методов доходного подхода.**

Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО I)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 июля 2022г. №200, доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Доходный подход исходит из принципа ожидания, т.е. инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги, в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1. Способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка).
2. Степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода при оценке движимого имущества применяются следующие методы:

1. Метод дисконтированных денежных потоков – метод расчета стоимости, основанный на приведении (дисконтировании) будущих денежных потоков доходов и расходов, связанных с объектом, в том числе от его продажи в конце прогнозного периода, к дате, на которую определяется стоимость.

2. Метод прямой капитализации дохода – применяется, когда объект оценки генерирует чистый операционный доход, величина которого либо относительно постоянна, либо изменяется равномерно.

3. Метод равноэффективного функционального аналога – метод доходного подхода, который позволяет оценить стоимость объекта, не прибегая к расчету его полного чистого операционного дохода

Доходный подход рассматривает объект с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть, объект рассматривается как источник дохода и это качество объекта является основным ценообразующим фактором. Основным источником дохода от аналогичных объектов – это доход от сдачи объекта в аренду. При этом, в ходе анализа территориального рынка в сегменте объекта оценки, Оценщику не удалось получить полную и достоверную информацию по ставкам аренды при сдаче сопоставимых объектов в аренду.

Использование объектов-аналогов из других районов (административных округов) связано с внесением значительного количества поправок в цены предложения арендной ставки, а при определении ставки капитализации возникает необходимость введения большого количества допущений, что в конечном итоге снижает достоверность расчетов рыночной стоимости. Кроме того, 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.

Исходя из вышесказанного, Оценщик счел возможным не применять доходный подход при оценке объект оценки.

#### **Обоснованный отказ от применения методов сравнительного подхода**

Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО I), сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами аналогами.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. Активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2. Доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3. 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);

4. 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).

Основные методы сравнительного подхода при оценке объекта оценки:

1. Метод прямого сравнения с объектом-аналогом (метод сравнения продаж) – основной метод сравнительного подхода, в рамках которого для целей оценки подбираются объекты-аналоги, обладающие максимально схожими характеристиками, а затем, если между объектами-аналогами и объектом оценки есть различия, вносятся корректировки к ценам объектов-аналогов.

2. Метод сравнительной единицы (метод расчета по удельному ценовому показателю /по цене единицы главного ценообразующего параметра) – метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости воспроизводства/замещения сравнительной единицы аналогичного объекта. Для расчета полной стоимости воспроизводства/замещения оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц.

3. Метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа – используется для оценки множества однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Математически описывает связь основных технических и функциональных параметров и цены (стоимости) объектов.

При применении сравнительного подхода к оценке объекта движимого имущества, Оценщик учитывает следующие положения:

- при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

- недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

Независимо от используемого метода, обобщенная схема оценки включает следующие этапы:

1. Анализ рынка и его сегмента, к которому относится объект оценки.
2. Сбор текущей рыночной информации об объектах, которые могут быть признаны аналогами по отношению к объекту оценки.
3. Выбор метода оценки и расчет стоимости оцениваемого объекта.

Таким образом, возможность применения сравнительного подхода к оценке объекта оценки, зависит от наличия активного рынка объекта оценки, доступности и достоверности исходной информации. При этом, в связи со специфичностью объекта оценки, подобрать сопоставимый аналог достаточно затруднительно, а имеющаяся информация крайне ограничена. В условиях недостаточной неразвитости рынка, цена на объекты зачастую не подвержена каким-либо основным стоимостным факторам, а складывается из личных интересов собственника и не отражает общее состояние рынка. В виду данных обстоятельств, составление репрезентативной выборки по возможным предлагаемым к продаже объектам, носит затруднительный характер. Исходя из вышесказанного, Оценщик счел возможным не применять сравнительный подход при оценке объект оценки.

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

В рамках настоящей работы определение рыночной стоимости объекта оценки осуществлялось только затратным подходом, а именно методом сравнительной единицы. Применение доходного и сравнительного подходов для целей оценки Объектов капитального строительства представляется нецелесообразным.

По причине использования одного метода к оценке объекта оценки согласование результатов оценки в рамках настоящей работы не требуется.

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки соответствует результату, полученному в рамках затратного подхода.

Табл. 1– Согласование результатов оценки

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	рыночная стоимость, руб.
1	Модульная котельная установка железная комбинированная, 1995 года выпуска, фирмы кра unison оу, серии № 8857, страна производитель Финляндия, в нерабочем состоянии	384 160
	<b>ИТОГО</b>	<b>384 160</b>

Сравнительный и доходный подходы не использовались.

Рассчитав стоимость объекта оценки различными подходами, Оценщику необходимо решить задачу выбора между альтернативными значениями величины стоимости, тем более, что величины эти отличаются друг от друга.

Для того чтобы определить итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки была применена процедура принятия решения “Analytic hierarchy process” (АНР) разработанная в начале 1970 года американским математиком Томасом Саати 1 (Dr. Thomas Saaty). Авторы русского издания перевели это название как «Метод анализа иерархий»<sup>2</sup>.

Этот метод относится к классу критериальных, и занимает особое место, благодаря тому, что он получил исключительно широкое распространение и активно применяется по сей день, особенно в США.

Принятие решения, по существу, есть не что иное, как выбор. Принять решение – значит выбрать конкретный вариант действий из некоторого множества вариантов. Варианты выбора принято называть альтернативами. Задачу выбора можно решить, если каким либо образом структурировать множество альтернатив. Критериальное структурирование основано на сопоставлении альтернатив по некоторому набору критериев. Первым этапом применения АНР является структурирование проблемы выбора в виде иерархии.

В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели), через промежуточные уровни-критерии к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

В АНР элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику.

Для каждого критерия строится матрица попарных сравнений для альтернатив.

Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде

обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы  $a_{ij}$  является индекс важности элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемый по шкале качественных оценок параметров сравнения от 1 до 9, предложенной автором метода<sup>3</sup>, где оценки имеют следующий смысл:

Табл. - Шкала качественных оценок параметров сравнения

Шкала качественных оценок параметров сравнения		
Важность параметров оценки	«1-9»	«2n/2»
Одинаковая важность	1 – 2	1 – 1,414
Незначительное преимущество	3 – 4	2 – 2,828
Значительное преимущество	5 – 6	4 – 5,657
Явное преимущество	7 – 8	8 – 11,31
Абсолютное преимущество	9	16

1 Томас Саати (Thomas Saaty). Докторская степень по математике. Профессор Школы Бизнеса Каца, Питсбургского Университета (Katz School of Business of the University of Pittsburgh). Разработал метод «Аналитической иерархической процедуры» (Analytic Hierarchy Decision Process), известный в России как «Иерархия Саати». Разработал Сетевой аналитический процесс (Analytic Network Process).

2 (см. книгу: Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. - М.: Радио и Связь, 1993)

3 Из десяти известных шкал наименьшее среднеквадратическое отклонение имеют шкалы «1-9 и «2n/2»

Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено,  $a_{ij} = b$  то при сравнении второго

фактора с первым получаем:  $a_{ji} = \frac{1}{b}$ . Предполагается, что все факторы попарно сравнимы.

Опыт показал, что при проведении попарных сравнений в основном ставятся следующие вопросы.

При сравнении элементов А и Б:

Какой из них важнее или имеет большее воздействие ?

Какой из них более вероятен ?

Какой из них предпочтительнее ?

Для каждого фактора определяется вес, нормализованный к единице, по формуле:

$$w_i = \frac{w'_i}{\sum_{i=1}^n w'_i}, \quad w'_i = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n a'_{ij}}, \quad \text{где } a'_{ij} - \text{индекс важности.}$$

В совокупности веса факторов составляют нормализованные оценки вектора приоритета  $W_n$ .

Весьма полезным побочным продуктом теории является так называемый индекс согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности. Вместе с матрицей парных сравнений мы имеем меру оценки степени отклонения от согласованности. Если такие отклонения превышают установленные пределы, то тому, кто проводит суждения, следует перепроверить их в матрице. Индекс согласованности определяется по формуле:

$$ИС = \frac{(\lambda_{\max} - n)}{(n - 1)}, \quad \text{где}$$

$$\lambda_{\max} = \sum_{i=1}^n A_i \times W_i, \quad \text{где в свою очередь}$$

$$A_i = \sum_{j=1}^n a_{ji}$$

Для наших матриц всегда  $\lambda_{\max} \geq n$ .

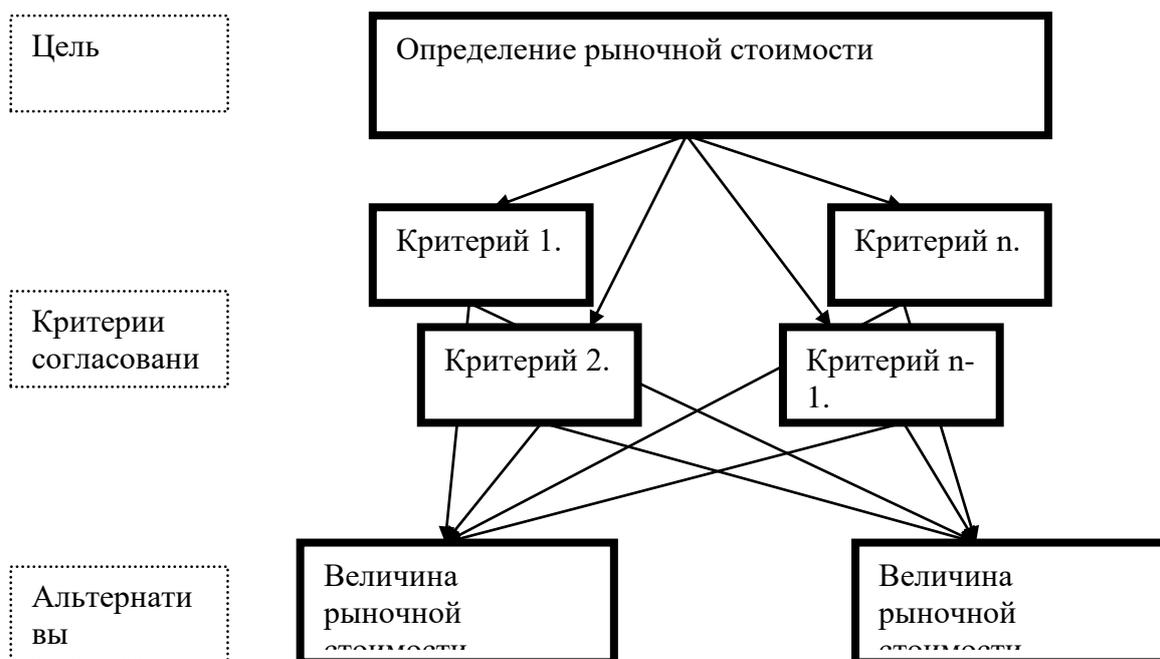
Теперь сравним эту величину с той, которая получилась бы при случайном выборе количественных суждений из нашей шкалы, и образовании обратно симметричной матрицы.

Табл. - Средние согласованности для случайных матриц разного порядка

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность	0	0	0.58	0.9	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49

Если разделить ИС на число, соответствующее случайной согласованности матрицы того же порядка, получим отношение согласованности (ОС). Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе необходима дополнительная проверка суждений осуществленных ранее.

Структура иерархии имеет следующий вид:



- верхний уровень это цель - определение рыночной стоимости;
- промежуточный уровень - критерии согласования;
- нижний уровень - альтернативы- значения стоимости, полученные различными методами оценки.

Табл. – Расчет весовых коэффициентов

№ п/п	Наименование фактора	Номер фактора					
		1	2	3	4	5	6
1	Учет влияния рыночной ситуации на дату оценки объекта	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	Наличие информации, необходимой для реализации метода	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	Достоверность используемой информации при реализации метода	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

№ п/п	Учет влияния рыночной ситуации на дату оценки объекта	ДП	СП	ЗП	Вес подхода	Приведенный вес, %
1	доходный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
2	затратный подход	1,00	1,0	6,0	1	100%
3	Сравнительный подход	0,00	0,0	0,0	0	0%
	Сумма:				0	100%

№ п/п	Наличие информации, необходимой для реализации метода	ДП	СП	ЗП	Вес подхода	Приведенный вес, %
1	доходный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
2	затратный подход	1,00	1,0	0,0	2,00	100%

3	Сравнительный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
	Сумма:				2,00	100%

№ п/п	Достоверность используемой информации при реализации метода	ДП	СП	ЗП	Вес подхода	Приведенный вес, %
1	доходный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
2	затратный подход	0,00	0,0	1,0	1,00	100%
3	Сравнительный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
	Сумма:				1,00	100%

№ п/п	Учет специфических особенностей объекта оценки	ДП	СП	ЗП	Вес подхода	Приведенный вес, %
1	доходный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
2	затратный подход	0,00	0,0	6,0	6,00	100%
3	Сравнительный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
	Сумма:				6,00	100%

№ п/п	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	ДП	СП	ЗП	Вес подхода	Приведенный вес, %
1	доходный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
2	затратный подход	0,00	0,0	1,0	1,00	100%
3	Сравнительный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
	Сумма:				1,00	100%

№ п/п	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	ДП	СП	ЗП	Вес подхода	Приведенный вес, %
1	доходный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
2	затратный подход	0,00	0,0	6,0	1	100%
3	Сравнительный подход	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
	Сумма:			6,0	0,00	100%

№ фактора	Среднее значение интенсивности	Вес фактора	ДП	СП	ЗП	Веса подходов		
						ДП	ЗП	СП
1	1,00	17%	0%	0%	1%	0,00%	15%	0,00%
2	1,00	17%	0%	0%	1%	0,00%	15%	0,00%
3	1,00	17%	0%	0%	1%	0,00%	15%	0,00%
4	1,00	17%	0%	0%	1%	0,00%	15%	0,00%
5	1,00	17%	0%	0%	1%	0,00%	15%	0,00%
6	1,00	17%	0%	0%	1%	0,00%	25%	0,00%
Сумма:	6,00	100%				0,00%	100%	0%

## ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №05/02-2024 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объекта оценки от 19 февраля 2024 года определена рыночная стоимость движимого имущества принадлежащего Открытому акционерному обществу "БАЛКО", определенная в рамках конкурсного производства по состоянию на 29 марта 2024 года приведена в таблице:

№п/п	Наименование	Инвентарный номер объекта	Рыночная стоимость руб.
1	Модульная котельная установка железная комбинированная, 1995 года выпуска, фирмы kra upicon oy, серии № 8857, страна производитель Финляндия, в нерабочем состоянии.	н/у	384 160
	<b>ВСЕГО</b>		<b>384 160</b>

Оценщик

Воронянский Ю.В.



Генеральный директор  
ООО "Бюро оценки и экспертизы"

Мусатова Е.А.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И РУКОВОДЯЩИХ ДОКУМЕНТОВ

1. Федеральный закон № 135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в РФ»
2. ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200)»
3. ФСО II «Виды стоимости» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200)ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №299)
4. ФСО III «Процесс оценки» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200)
5. ФСО IV «Задание на оценку» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200)
6. ФСО V «Подходы и методы оценки» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200)
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200.
- 8 . Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г. №328.
9. СПОД-2022, утвержден Советом РОО Протоколом №31-С от 25 ноября 2022г.
10. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. «Оценка бизнеса» - СПб.: Издательский дом «Питер», 2006г.
11. «Основы оценки стоимости машин и оборудования» А.П.Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев. Под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006.
12. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации» М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ

Статистические данные и сведения из СМИ

Калининградский государственный комитет по статистике.

## ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

1. Интернет-сайты
2. Газета «Из рук в руки»
3. Документация на объект оценки

# **ПРИЛОЖЕНИЕ**



Арбитражный суд Калининградской области  
Рокоссовского ул., д. 2, г. Калининград, 236040

E-mail: [info@kaliningrad.arbitr.ru](mailto:info@kaliningrad.arbitr.ru)

<http://www.kaliningrad.arbitr.ru>

### **О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Калининград

Дело № А21-142/2016

«07» апреля 2021 года

Резолютивная часть определения оглашена 05 апреля 2021г.

Полный текст определения изготовлен 07 апреля 2021г.

Арбитражный суд Калининградской области в составе:

Судьи Емельяновой Н.В.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Барботько Е.А.

рассмотрев в судебном заседании вопрос утверждения конкурсного управляющего в деле о банкротстве ОАО «БАЛКО»

при участии: представитель работников должника Доменя А.Н., от ООО «Балтрыбвест», ООО «Вестрыбфлот» -Шелег О.В. по дов., от ФНС – Батманов Е.И. по дов.

установил: Определением Арбитражного суда Калининградской области от 05 марта 2020г. назначено судебное заседание по вопросу утверждения конкурсного управляющего в деле о банкротстве ОАО «БАЛКО» на 05 апреля 2021г. на 09 часов 35 ,направлен запрос в Ассоциацию «Краснодарская межрегиональная саморегулируемая организации арбитражных управляющих «Единство» для представления кандидатуры конкурсного управляющего.

Ассоциация «КМ СРО АУ «Единство» представила кандидатуру Волкова Александра Сергеевича.

В судебном заседании представитель ФНС России и представитель работников должника поддержали утверждение Волкова А.С. в качестве конкурсного управляющего должником.

В судебном заседании представитель кредиторов заявил возражения с учетом представления ранее собранием кредиторов кандидатуры Решина Сергея Викторовича.

Заявление рассмотрено в отсутствие лиц, участвующих в деле о банкротстве, в соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Решением Арбитражного суда Калининградской области 01 ноября 2016г. ОАО «Балтийский комбинат» (далее- должник ОАО «БАЛКО») признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Чекутов В.А., о чем произведена публикация 26.11.2016г.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 24 мая 2019г. Чекутов Владимир Анатольевич освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ОАО «Балтийский комбинат» по ходатайству саморегулируемой организации.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 29 августа 2019г. конкурсным управляющим утвержден Надбитов Арслан Сергеевич.

Определением от 27 января 2021г. Надбитов А.С. освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ОАО «Балтийский комбинат» по собственному желанию.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 05 марта 2021г. отказано в утверждении Решина Сергея Викторовича конкурсным управляющим в ОАО «Балтийский комбинат».

Согласно пункту 2 статьи 144 Закона о банкротстве, в случае освобождения конкурсного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей арбитражный суд утверждает нового конкурсного управляющего в порядке, установленном пунктом 1 статьи 127 настоящего Федерального закона. Статья 127 Закона о банкротстве является отсылочной к норме ст.45 Закона о банкротстве.

Согласно пункту 6 статьи 45 Закона о банкротстве в случае, если арбитражный управляющий освобожден или отстранен арбитражным судом от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и решение о выборе иного арбитражного управляющего или иной саморегулируемой организации арбитражных управляющих не представлено собранием кредиторов в арбитражный суд в течение десяти дней с даты освобождения или отстранения арбитражного управляющего, саморегулируемая организация, членом которой является такой арбитражный управляющий, представляет в арбитражный суд в порядке, установленном данной статьей, кандидатуру арбитражного управляющего для утверждения в деле о банкротстве.

Определением от 05 марта 2021г. судом направлен запрос в Ассоциацию «Краснодарская межрегиональная саморегулируемая организации

арбитражных управляющих «Единство» для представления кандидатуры конкурсного управляющего.

Ассоциация «КМ СРО АУ «Единство» представила кандидатуру Волкова Александра Сергеевича (ИНН 151002828766, регистрационный номер в сводном реестре арбитражных управляющих 334, почтовый адрес: Россия, 197371 г. Санкт-Петербург, пр. Короллева, д. 43) и сведения о соответствии кандидатуры требованиям, установленным ст. 20, 20.2 Закона о банкротстве и согласно арбитражных управляющих на назначение в качестве конкурсного управляющего в деле о банкротстве.

Возражений по представленной кандидатуре не заявлено. Препятствий в утверждении Волкова Александра Сергеевича в качестве конкурсного управляющего должником не установлено. Конкурсному управляющему Волкову А.С. следует утвердить ежемесячное вознаграждение 30000 руб., определив источником выплаты имущество должника.

Руководствуясь ст. 45, 127, 144 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

Утвердить Волкова Александра Сергеевича конкурсным управляющим открытого акционерного общества «Балтийский комбинат».

Утвердить конкурсному управляющему Волкову Александру Сергеевичу ежемесячное вознаграждение 30000 руб., определив источником выплаты имущество должника.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в части освобождения конкурсного управляющего не позднее десяти дней со дня принятия в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

**Н.В. Емельянова**

Унифицированная форма № ИФ03-1  
Утверждена приказом Минфина России от 18.03.09 № 68

Код	0317001
00462338	

Форма по ОКУД  
по ОКТО

Открытое акционерное общество "Восточный Ембальер" (ОАО "Ембаль")

ИНН 40/0010001000

Счетные для проведения инвентаризации

Над. действителен	36.12
период	1-4
дата	01.08.2023
Дата после инвентаризации	01.08.2023
Дата окончания инвентаризации	24.01.2024
Вид операции	

Номер документа	4
Дата составления	24.01.2024

**ИНВЕНТАРИЗациОННАЯ ОПИСЬ  
основных средств**

Основные средства

находящиеся в собственности ОАО "Ембаль"

Местонахождение: 218140, Владимирская область, г. Суворов, д. Пономаревский д.1

Архивный №

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие по моему (нашему) ответу, оприходованы, и лишние списаны в расход.

Лица(а), ответственные(ые) за сохранность основных средств:

инвентарный номер(ы)	инвентарный номер(ы)	Видов А.С. (структурный элемент)
1	2	3

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

2-4 страница, форма № ИИВ-1

Получатель (ИНН)	Получатель (наименование организации)	Датум, количество и наименование предмета сделки			Сумма сделки (руб.)	Итого		Финансовый результат		По итогам бухгалтерского	
		дд.мм.гг.	шт.	наименование		дд.мм.гг.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
1	ООО «Восток», кадастровый номер 78-18-0000211-12, площадь 25,20 га м.к.	2	4	3	1091	8	102 813,26	1	102 813,26	12	12
2	ООО «Восток», кадастровый номер 78-18-0000211-12, площадь 25,20 га м.к.	2	4	3	1091	8	102 813,26	1	102 813,26	12	12
3	ООО «Восток», кадастровый номер 78-18-0000211-12, площадь 25,20 га м.к.	2	4	3	1091	8	102 813,26	1	102 813,26	12	12
4	ООО «Восток», кадастровый номер 78-18-0000211-12, площадь 25,20 га м.к.	2	4	3	1091	8	102 813,26	1	102 813,26	12	12
5	ООО «Восток», кадастровый номер 78-18-0000211-12, площадь 25,20 га м.к.	2	4	3	1091	8	102 813,26	1	102 813,26	12	12
6	ООО «Восток», кадастровый номер 78-18-0000211-12, площадь 25,20 га м.к.	2	4	3	1091	8	102 813,26	1	102 813,26	12	12
7	ООО «Восток», кадастровый номер 78-18-0000211-12, площадь 25,20 га м.к.	2	4	3	1091	8	102 813,26	1	102 813,26	12	12
8	ООО «Восток», кадастровый номер 78-18-0000211-12, площадь 25,20 га м.к.	2	4	3	1091	8	102 813,26	1	102 813,26	12	12
9	ООО «Восток», кадастровый номер 78-18-0000211-12, площадь 25,20 га м.к.	2	4	3	1091	8	102 813,26	1	102 813,26	12	12
10	ООО «Восток», кадастровый номер 78-18-0000211-12, площадь 25,20 га м.к.	2	4	3	1091	8	102 813,26	1	102 813,26	12	12
11	ООО «Восток», кадастровый номер 78-18-0000211-12, площадь 25,20 га м.к.	2	4	3	1091	8	102 813,26	1	102 813,26	12	12
12	ООО «Восток», кадастровый номер 78-18-0000211-12, площадь 25,20 га м.к.	2	4	3	1091	8	102 813,26	1	102 813,26	12	12
13	ООО «Восток», кадастровый номер 78-18-0000211-12, площадь 25,20 га м.к.	2	4	3	1091	8	102 813,26	1	102 813,26	12	12
14	ООО «Восток», кадастровый номер 78-18-0000211-12, площадь 25,20 га м.к.	2	4	3	1091	8	102 813,26	1	102 813,26	12	12
15	ООО «Восток», кадастровый номер 78-18-0000211-12, площадь 25,20 га м.к.	2	4	3	1091	8	102 813,26	1	102 813,26	12	12
16	ООО «Восток», кадастровый номер 78-18-0000211-12, площадь 25,20 га м.к.	2	4	3	1091	8	102 813,26	1	102 813,26	12	12
17	ООО «Восток», кадастровый номер 78-18-0000211-12, площадь 25,20 га м.к.	2	4	3	1091	8	102 813,26	1	102 813,26	12	12
18	ООО «Восток», кадастровый номер 78-18-0000211-12, площадь 25,20 га м.к.	2	4	3	1091	8	102 813,26	1	102 813,26	12	12
19	ООО «Восток», кадастровый номер 78-18-0000211-12, площадь 25,20 га м.к.	2	4	3	1091	8	102 813,26	1	102 813,26	12	12
20	ООО «Восток», кадастровый номер 78-18-0000211-12, площадь 25,20 га м.к.	2	4	3	1091	8	102 813,26	1	102 813,26	12	12
Итого по странице:											

Итого по странице:

а) количество поручаемых номеров \_\_\_\_\_

б) общее количество единиц фактически \_\_\_\_\_

в) на сумму фактически \_\_\_\_\_ руб.

14. Отрывной форму № 1000-1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Данная форма является отрывной формой № 1000-1 от 08.09.2017 г.												
21	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 1 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
22	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 2 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
23	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 3 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
24	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 4 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
25	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 5 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
26	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 6 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
27	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 7 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
28	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 8 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
29	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 9 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
30	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 10 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
31	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 11 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
32	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 12 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
33	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 13 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
34	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 14 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
35	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 15 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
36	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 16 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
37	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 17 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
38	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 18 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
39	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 19 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
40	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 20 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
41	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 21 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
42	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 22 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
43	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 23 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
44	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 24 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
45	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 25 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
46	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 26 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
47	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 27 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
48	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 28 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
49	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 29 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												
50	Материалы, подлежащие изъятию, в соответствии с п. 30 ст. 104 Закона № 120-ФЗ от 08.09.2017 г.												

Итого по странице: \_\_\_\_\_

а) количество перекладных листов \_\_\_\_\_

б) общее количество страниц (фотопечать) \_\_\_\_\_

в) по сумме фотопечать \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.



## **Конкурсный управляющий ОАО «Балтийский Комбинат»**

ИНН 3913000729, ОГРН 1023902092576, адрес: 238340, Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская, д. 1  
адрес для корреспонденции: 197371, Санкт-Петербург, пр. Королева, д. 43, корп. 1, кв. 137

Генеральному директору  
ООО «Бюро оценки и экспертизы  
Мусатовой Елене Александровне

Уважаемая Елена Александровна!

Между Обществом с ограниченной ответственностью «БЮРО ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ» (ИНН 3906391711, ОГРН 1203900006254, местоположение: Калининградская область, город Гурьевск, Пражский бульвар, 3а, помещение 22) и Открытым акционерным обществом «Балтийский комбинат» (ИНН 3913000729, ОГРН 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская, д. 1) (далее - Должник, ОАО «БАЛКО») заключен договор №05/02-2024 года на оказание услуг по определению рыночной стоимости движимого имущества от 19 февраля 2024 года.

На Ваш запрос относительно физического состояния объекта оценки и его технической характеристики сообщая следующее:

Объект движимого имущества – модульная котельная, принадлежащая должнику - ОАО «БАЛКО» находится в неудовлетворительном состоянии, давно не эксплуатируется. Год изготовления данного объекта оценки не установлен, в связи с отсутствием каких-либо технических документов на данный объект.

С уважением,

конкурсный управляющий  
ОАО «Балтийский комбинат»

  
 А.С. Волков



<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. ООО Виро оценки и экспертизы ИНН 3600391711 ул.Аксакова д.102 корп.1.лам.И
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Росси, Москва, ул. Петровка, 12 стр.2. Лицензия Центрального Банка Российской Федерации СИ № 0028 от 23.09.2016 г. Филиал СПАО «Ингосстрах» в Калининградской области 236036 г.Калининград, ул.Тригорная, д.35
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	3.1. С «16» июля 2023 г. по «16» июля 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. 3.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (лицензиатом, заключившим со Страхователем трудовой договор) в течение Периода страхования.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):</b>	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек). 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 330,09 (шесть тысяч триста рублей 09 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» июля 2023 г. 5.3. При неплатеже страховой премии в срок, установленный в п.5.2. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правых последствий для его сторон.
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования являются не предусмотренные законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателем (Третьим лицом), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (лицензиатом, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушением федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. Страховым случаем являются возникновение обязанности Страхователя возместить убыток, причиненный имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (лицензиатом, заключившим со Страхователем трудовой договор) и которым в том числе требуется в нарушение договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. 8.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования на настоящем Договоре. 8.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии с возмещением убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (лицензиата, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
<b>9. ТРЕТЬИ ЛИЦА:</b>	9.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 9.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем. 9.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (лицензиатом, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
<b>10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	10.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования. 10.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
<b>11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:</b>	11.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. 11.2. Также по настоящему Договору не признаются страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убыток, причиненные Третьими лицами вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_

12. Изменения, условия договора	12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительной к Договору, которая после ее подписания становится неотъемлемой частью Договора.
13. Уведомления	<p>13.1. Все письма и уведомления, направляемые Страхователем в адрес Страхователя в соответствии с настоящим Договором, эмитуются надлежащим образом при соблюдении следующих условий:</p> <p>13.1.1. уведомления направляются почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;</p> <p>13.1.2. уведомления направляются в виде сообщения электронной почты Страны-получателя по следующему адресу электронной почты: со стороны Страхователя - <a href="mailto:info@vsk.ru">info@vsk.ru</a>, со стороны Страховщика - <a href="mailto:ru@vsk@rosreos.ru">ru@vsk@rosreos.ru</a>;</p> <p>13.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - _____, со стороны Страховщика - +7(495)75-62-01.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО Векс Олени и Эксперты	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
От Страхователя: _____	От Страховщика: _____





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

о профессиональной подготовке

№ 926587

Настоящий диплом выдан Воронянскому

Юрию Александровичу

в том, что он(а) с 23 мая 2005 по 28 января 2005 г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (на) \_\_\_\_\_

Интимуме

профессиональной школы

по Программе "Выпуск

специальности "Морские

судна"

Государственная аттестация выполнена решением А.И. Рыжова

распорядителем Брянского

Юрия Александровича

на основе профессиональной деятельности в сфере судна

отдельности "Морские"

Специальность Морские

Специальность Морские

Специальность Морские



Секретарь государственной образовательной организации \_\_\_\_\_  
И.И. Рыжов

Формат: А4

Диплом является государственной собственностью  
и подлежит обязательному возврату



Диплом выдан (выдано) на основании решения  
государственной образовательной организации

Идентификационный номер: 580 / 2005



А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

**Воронянский Юрий Александрович**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 583404386705**

*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**

**24 декабря 2007 года, регистрационный № 002175**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



Ю.В. Козырь

0000799 \*

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/23 / 0325R/776/000001/23 – 002175 от «19» июня 2023 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОБЕЗЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в соответствии с тем, что изложено ниже. Сторонами и Страхователем являются: заключивший Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/000001/23 – 002175 от «19» июня 2023 г., в соответствии с Приказом страхования ответственности водителя от 06.05.2019 г. СТОАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Верховинский Юрий Александрович</b> Паспортные данные: Сер. 5610 3696478 выдан ОУ ФМС России по Пензенской области в Железнодорожном районе г.р. Пензы (под покровительством - 580-404) 04.09.2009 Адрес регистрации: 440072, Пензенская область, г. Пенза, ул. Азинами, д. 19, кв. №/ф. 3
<b>2. СОСТРАХОВЩИК:</b>	2.1. <b>СТОАО «Ингосстрах»</b> (далее – Состраховщик 1), в лице (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115033, г. Москва, ул. Патриаршая, д. 12, стр. 2, Лицензия ЦБ РФ СЧ № 0828 от 23.09.2015 г., т/адрес: info-otak@ingos.ru, тел: (495) 936-77-77 2.2. <b>АО «АльфаСтрахование»</b> (далее – Состраховщик 2), в лице (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СЧ № 2238 от 13.11.2017 г., тел: (495) 789-09-99, факс: (495) 785-08-88
<b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба автомобилю, заключившему договор на предоставление оценок, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются претензии третьих лиц в соответствии с законодательством Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением связанных с Состраховщиком 1 расходов Страхователем на его защиту при возникновении в судебном и арбитражном процессах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением страховой деятельности.
<b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражем Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительной (физической) Сострахователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциацией «Русское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при возникновении в судебном процессе, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.
<b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	5.1. С «01» июня 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор является исключительным требованием (имущественных претензий) и возмещением реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенный Страхователем в течение срока максимальной (3 года), установленной законодательством Российской Федерации.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникших ранее и течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
<b>8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):</b>	8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в совокупности с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b> . 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в совокупности с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .
<b>9. ФРАНШИЗА:</b>	9.1. По настоящему Договору франшизы не устанавливаются.
<b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Восточный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701199733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в составленной сумме и в установленный срок, Страхователь считается исполнившим исполнение свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу устанавливается за счет налогоплательщика, комиссия <b>банков-кредиторов</b> – за счет получателя. 10.2. При наступлении страховой премии, настоящим Договором предусмотрено, что Страхователь и (или) иное лицо несет какому-либо третьему лицу последствия для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Верховинский Юрий Александрович

СОСТРАХОВЩИК:

От Состраховщика:



115033, г. Москва, ул. Патриаршая, д. 12, стр. 2  
ИНН 50/01199733

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 031978-2 от « 26 » ноября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан **Воронянскому Юрию Александровичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 26 » ноября 20 21 г. № 228

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » ноября 20 24 г.

Федеральный ресурсный центр