

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

№01/03 - АК 2024 от 25 марта 2024 г.

Определение рыночной стоимости имущества
Открытого акционерного общества "Балко"

Дата определения стоимости объекта оценки:

25 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	9
3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	15
4	Заявления о соответствии, допущения и ограничительные условия, использованные для проведения оценки	17
5	Используемые стандарты оценки	18
6	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	19
7	Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	19
8	Основные тенденции политического и социально-экономического развития РФ	25
9	Краткая характеристика региона расположения объекта оценки	43
10	Анализ рынка недвижимости	48
11	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	54
12	Общие сведения об объекте оценки	55
13	Анализ наиболее эффективного использования	232
14	Оценка рыночной стоимости объекта и анализ результатов.	234
15	Итоговая величина стоимости объекта оценки	462
16	Список использованной литературы и руководящих документов	467
17	Перечень использованных при проведении оценки данных	467
18	Приложения	468

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 25 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 25 марта 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 раздельно, 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 недвижимого имущества, принадлежащего ОАО "Балко», по состоянию на дату оценки, округленно, составляет:

141 247 646

(сто сорок один миллион двести сорок семь тысяч шестьсот сорок шесть) рублей 00 копеек;

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 недвижимого имущества принадлежащего** Открытому акционерному обществу "БАЛКО", **определенная в рамках конкурсного производства по состоянию на 25 марта 2024 года приведена в таблице:**

№ п/ п	Наименование	кадастровый (или условный) номер объекта	Рыночная стоимость руб.
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ			
1	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 13445 кв.м.	39:18:060021:335	5 401 663
2	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 17983 кв.м.	39:18:060021:339	7 224 850
3	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 2367 кв.м.	39:18:060021:344	1 319 082
4	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 42247 кв.м.	39:18:060021:347	13 525 799
5	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 1282 кв.м.	39:18:060021:349	777 610
6	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 11217 кв.м.	39:18:060021:337	4 535 258
7	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 5859 кв.м.	39:18:060021:338	3 176 046
8	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 981 кв.м.	39:18:060021:343	539 942
9	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 6870 кв.м.	39:18:060021:345	3 820 819
10	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 26940 кв.м.	39:18:060021:351	9 913 920
11	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 80 кв.м.	39:18:060021:382	52 710
12	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 29858 кв.м.	39:18:060021:383	11 656 563
13	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 6358 кв.м.	39:18:060021:384	3 529 962
14	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 1765 кв.м.	39:18:060021:385	1 315 419
15	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 1300 кв.м.	39:18:060021:14	788 320
16	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 11716 кв.м.	39:18:060021:340	5 708 035
17	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 15570 кв.м.	39:18:060021:341	6 776 064
18	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 23751 кв.м.	39:18:060021:342	9 112 784
19	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 9509 кв.м.	39:18:060021:348	5 480 227
20	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 9610 кв.м.	39:18:060021:350	5 038 715
	ИТОГО		99 693 790

ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ			
21	Здание управления, Год постройки 1973, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1827.80 кв.м.	39:18:060021:334	2 976 000
22	Живорыбный цех, Год постройки н/у, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, площадь 1144.80 кв.м.	39:18:060021:172	632 342
23	Склад кислорода, Год постройки 1991, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 20.10 кв.м.	39:18:060002:122	54 061
24	Здание насосной /пит.вода/, Год постройки 1961, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 80.30 кв.м.	39:18:060021:648	99 773
25	Склад (тузлучный), Год постройки 1991, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 110.20 кв.м.	39:18:060002:11	238 850
26	Гараж, Год постройки 1965, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1535.60 кв.м.	39:18:060002:123	700 449
27	Деревообрабатывающая мастерская, Год постройки 1962, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 786.50 кв.м.	39:18:060002:124	228 894
28	Шпротный цех бытовым корпусом, Год постройки 1990, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 277.50 кв.м.	39:18:060002:125	1 548 487
29	Материальный склад, Год постройки 1965, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 431.10 кв.м.	39:18:060002:126	288 412
30	Холодильник, Год постройки 1977, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 21651.00 кв.м.	39:18:060002:127	3 631 777
31	Склад (ацетилена), Год постройки 1991, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 77.30 кв.м.	39:18:010009:980	70 790
32	Автозаправочная станция, Год постройки 1976, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 132.10 кв.м.	39:18:020012:187	20 610
33	Канализационная насосная станция, Год постройки 1954, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 132.90 кв.м.	39:18:020012:188	59 926
34	Здание парокотельной, Год постройки 1965, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 719.40 кв.м.	39:18:060021:649	562 820
35	Здание ж/б фабрики, Год постройки 1955, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 3664.80 кв.м.	39:18:060021:650	424 302
36	Склад соли, Год постройки 1990, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 89.60 кв.м.	39:18:060021:651	258 654
37	Ультизавод, Год постройки 1946, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1346.80 кв.м.	39:18:060021:652	149 105
38	Механич.мастер.р./завода, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул.	39:18:060021:653	128 427

	Пионерская 1, общая площадь 92.70 кв.м.		
39	Склад ж/б банки, Год постройки 1955, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 956.00 кв.м.	39:18:060021:654	22 234
40	Здание прачечной, Год постройки н/у, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 529.20 кв.м.	39:18:060021:655	92 106
41	Здание лаборатории КИП, Год постройки 1955, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 104.30 кв.м.	39:18:060021:656	104 006
42	Склад гофротары, Год постройки 1990, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1403.60 кв.м.	39:18:060021:657	87 086
43	Здание предсклада, Год постройки 1971, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 4140.30 кв.м.	39:18:060021:658	742 026
44	Механический цех, Год постройки 1948, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 716.60 кв.м.	39:18:060021:659	134 127
45	Коптильный цех №2, Год постройки 1975, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1421.10 кв.м.	39:18:060002:128	1 263 730
46	Компрессорная, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 405.90 кв.м.	39:18:060002:129	259 454
47	Здание диспетчерской, Год постройки 1953, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 138.70 кв.м.	39:18:060002:130	36 482
48	Помещение пилорамы, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 832.10 кв.м.	39:18:060002:131	223 224
49	Здание управления, Год постройки 1950, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 10125.80 кв.м.	39:18:060002:132	3 753 016
50	Вагон-бытовка, Год постройки 1989, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 103.00 кв.м.	39:18:060002:133	218 695
51	Склад консервов, Год постройки 1969, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 3489.00 кв.м.	39:18:060002:134	1 432 206
52	Здание проходной, Год постройки 1973, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 185.10 кв.м.	39:18:060002:135	224 376
53	Здание насосной станции к шпр., Год постройки 1990, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 135.80 кв.м.	39:18:060002:136	282 496
54	Склад для цемента, Год постройки 1955, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, площадь 67.80 кв.м.	39:18:060021:661	29 809
55	Здание здравпункта, Год постройки 1961, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 446.00 кв.м.	39:18:060021:662	356 660
56	Здание клуба, Год постройки 1958, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1,	39:18:060021:664	263 142

	общая площадь 447.70 кв.м.		
57	Дефростерная конс.цеха, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1054.20 кв.м.	39:18:060021:663	986 987
58	Здание магазина, Год постройки 1990, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 119.50 кв.м.	39:18:060021:665	322 613
59	Склад опилок, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 18.80 кв.м.	39:18:060021:660	25 734
60	Растворный узел, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 180.50 кв.м.	39:18:060021:666	181 697
61	Склад цемента, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 741.80 кв.м.	39:18:060021:667	719 929
62	Здание консервного, Год постройки 1964, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 7938.50 кв.м.	39:19:060021:668	3 543 482
63	Рыбопосольный цех, Год постройки 1948, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 2153.30 кв.м.	39:18:060021:669	363 377
64	Склад охлаждения, Год постройки 1958, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 5201.60 кв.м.	39:19:060021:670	76 127
65	Мат. склад копильн.цеха, Год постройки 1950, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 971.90 кв.м.	39:18:060021:674	440 266
66	Здание центр.склада, Год постройки 1948, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1713.60 кв.м.	39:18:060021:673	863 262
67	Здание бандарного цеха, Год постройки 1960, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 928.90 кв.м.	39:18:060021:672	481 173
68	Станция насосная/мор.вода/, Год постройки 1947, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 67.90 кв.м.	39:18:060021:671	18 455
69	ТП98-4, Год постройки 1996, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Инженерная 5а, общая площадь 40.40 кв.м.	39:18:060007:143	319 025
70	ТП98-8, Год постройки 1980, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Кирова 16а, общая площадь 34.60 кв.м.	39:18:060018:234	230 611
71	ТП98-3, Год постройки 1965, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1а, общая площадь 12.40 кв.м.	39:18:060021:386	45 673
72	ЦРП, Год постройки 1981, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Луговая 19б, общая площадь 105.8 кв.м.	39:18:060020:261	606 172
73	ТП98-1, Год постройки 1961, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 92.90 кв.м.	39:18:060021:379	154 236
74	ТП98-2, Год постройки 1948, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1,	39:18:060021:380	18 237

	общая площадь 170.20 кв.м.		
75	ТП98-7, Год постройки 1972, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Строительная 156, общая площадь 40.30 кв.м.	39:18:060011:382	230 806
76	ТП98-9, Год постройки 1971, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 25а, общая площадь 61.80 кв.м.	39:18:060001:12	221 080
77	ТП91-6, Инв.№ 026, Год постройки н/у, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 25б, общая площадь 42 кв.м.	н/у	281 858
78	Скважина артезианская № 33102/3, Год постройки н/у, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская, глубина до 50 м.	39:18:000000:244	88 592
79	Скважина артезианская № 33154/5, Год постройки н/у, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская, глубина до 45 м.	39:18:000000:245	79 737
80	Скважина артезианская № 33216/2, Год постройки 1973, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская, глубина до 45 м.	39:18:000000:247	88 181
81	Скважина артезианская № 33153/4, Год постройки 1972, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская, глубина до 45 м.	39:18:060001:4	79 737
82	Берегоукрепление, Год постройки 1989, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская, общая площадь 4224,2 кв.м.	39:18::060021:677	9 493 206
	ИТОГО		41 553 856
	ВСЕГО		141 247 646

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 САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЙ АССОЦИАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.

Генеральный директор
ООО "Бюро оценки и экспертизы"




Мусатова Е.А.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

основание проведения оценки	Договор №05/02-2024 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объекта оценки от 19 февраля 2024г.
объекты оценки:	<ul style="list-style-type: none"> - Земельный участок, площадь 13445 кв.м., Земельный участок, площадь 17983 кв.м., Земельный участок, площадь 2367 кв.м., - Земельный участок, площадь 42247 кв.м., Земельный участок, площадь 1282 кв.м., Земельный участок, площадь 11217 кв.м., - Земельный участок, площадь 5859 кв.м., Земельный участок, площадь 981 кв.м., Земельный участок, площадь 6870 кв.м., - Земельный участок, площадь 26940 кв.м., Земельный участок, площадь 80 кв.м., Земельный участок, площадь 29858 кв.м., - Земельный участок, площадь 6358 кв.м., Земельный участок, площадь 1765 кв.м., Земельный участок, площадь 1300 кв.м., - Земельный участок, площадь 11716 кв.м., Земельный участок, площадь 15570 кв.м., Земельный участок, площадь 23751 кв.м., - Земельный участок, площадь 9509 кв.м., Земельный участок, площадь 9610 кв.м., - Здание управления, площадь 1827.80 кв.м., Живорыбный цех, , площадь 1144.80 кв.м., Склад кислорода, , площадь 20.10 кв.м., Здание насосной /пит.вода/, площадь 80.30 кв.м., Склад (тузлучный), площадь 110.20 кв.м., Гараж, площадь 1535.60 кв.м., Деревообрабатывающая мастерская, площадь 786.50 кв.м., Шпротный цех бытовым корпусом, площадь 277.50 кв.м., Материальный склад, площадь 431.10 кв.м., Холодильник, площадь 21651.00 кв.м., Склад (ацетилена), , площадь 77.30 кв.м., Автозаправочная станция, , площадь 132.10 кв.м., Канализационная насосная станция, площадь 132.90 кв.м., Здание парокотельной, площадь 719.40 кв.м., Здание ж/б фабрики, площадь 3664.80 кв.м., Склад соли, , площадь 89.60 кв.м., Утильзавод, , площадь 1346.80 кв.м., Механич.мастер.р./завода, площадь 92.70 кв.м., Склад ж/б банки, площадь 956.00 кв.м., Здание прачечной, площадь 529.20 кв.м., Здание лаборатории КИП, площадь 104.30 кв.м., Склад гофротары, площадь 1403.60 кв.м., Здание предсклада, , площадь 4140.30 кв.м., Механический цех, площадь 716.60 кв.м., Коптильный цех №2, площадь 1421.10 кв.м., Компрессорная, площадь 405.90 кв.м., Здание диспетчерской, площадь 138.70 кв.м., Помещение пилорамы, площадь 832.10 кв.м., Здание управления, площадь 10125.80 кв.м., Вагон-бытовка, площадь 103.00 кв.м., Склад консервов, площадь 3489.00 кв.м., Здание проходной, площадь 185.10 кв.м., Здание насосной станции к шпр., площадь 135.80 кв.м., Склад для цемента, площадь 67.80 кв.м., Здание здравпункта, площадь 446.00 кв.м., Здание клуба, 447.70 кв.м., Дефростерная конс.цеха, площадь 1054.20 кв.м., Здание магазина, площадь 119.50 кв.м., Склад опилок, площадь 18.80 кв.м., Растворный узел, площадь 180.50 кв.м., Склад цемента, площадь 741.80 кв.м., Здание консервного, площадь 7938.50 кв.м., Рыбопосольный цех, площадь 2153.30 кв.м., Склад охлаждения, площадь 5201.60 кв.м., Мат. склад копильн.цеха, площадь 971.90 кв.м., Здание центр.склада, площадь 1713.60 кв.м., Здание бандарного цеха, площадь 928.90 кв.м., Станция насосная/мор.вода/, площадь 67.90 кв.м. <p>Объекты, расположены по адресу: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская</p> <ul style="list-style-type: none"> - ТП98-4, площадь 40.40 кв.м., ТП98-8, площадь 34.60 кв.м., ТП98-3, площадь 12.40 кв.м., ЦРП, площадь 105.8 кв.м., ТП98-1, 92.90 кв.м., ТП98-2, площадь 170.20 кв.м., ТП98-7, площадь 40.30 кв.м., ТП98-9, площадь 61.80 кв.м., ТП91-6, Инв.№ 026, площадь 42 кв.м., - Скважина артезианская № 33102/3, глубина до 50 м., Скважина

	артезианская № 33154/5, глубина до 45 м., Скважина артезианская № 33216/2, глубина до 45 м., Скважина артезианская № 33153/4,, глубина до 45 м. - Берегоукрепление, площадь 4224,2 кв.м.
имущественные права	собственность
Наименование собственника	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)
текущее использование объекта оценки	Объекты оценки давно не используются по назначению и не эксплуатируются
цель оценки, задачи оценки	определение рыночной стоимости в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения рыночной стоимости в целях принятия решения о продаже в процедуре конкурсного производства
ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	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.
дата оценки	«25» марта 2024 года
дата обследования объекта оценки:	Сведения о состоянии и информация об объекте оценки была представлена Заказчиком оценки.
допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	- Все сведения об ограничениях, указаны в выписке из ЕГРН от 18.08.2023г. № КУВИ-001/2023-189088399, находящейся в приложении к настоящему отчету по оценке (ТОМ 2)
сроки проведения оценки:	с «19» февраля 2024 года по «19» марта 2024 года.
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки (<i>федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200), ФСО №7, утвержденные приказом Минэкономразвития России от №611 от 25.09.2014г.</i>)
Предпосылки стоимости	1. Предполагается сделка с объектом оценки. 2. Участниками сделки или пользователи объекта являются неопределенные лица (гипотетические участники)
Балансовая (остаточная) стоимость	Нет данных
Использованные подходы	Сравнительный – применялся (только для земельных участков) Затратный – применялся (только, для зданий и сооружений) Доходный – не применялся;
Результаты оценки, полученные при применении подходов	Сравнительный – применялся только для земельных участков, общая стоимость - 99 693 790 рублей Затратный – применялся только для зданий и сооружений, общая стоимость 41 553 856 рублей. Доходный – не применялся;
Наиболее эффективное использование	по назначению
Срок экспозиции	Обычный: 8–12 месяцев; Ликвидационный: 6–8 месяца (http://microhelper.ru/srok-ehkspozicii-obekta-ocenki-soglasno-70522/)
Ограничения оценки	Полученная итоговая стоимость может быть использована не иначе как для реализации объекта оценки на торгах в ходе проведения конкурсного производства в отношении ОАО "БАЛКО" (Согласно Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26 октября 2002г. №127-ФЗ (в действующей редакции)).
Ограничения использование,	Полученный отчет можно публиковать только в Едином федеральном

распространение и публикации отчета об оценке объекта оценки,	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.
Положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки	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)».
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Форма составления отчета об оценке	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
Форма предоставления итоговой стоимости	Итоговая стоимость указывается в виде интервала значений, в рублях РФ
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11
Суждение оценщика о возможных границах интервала итогового результата оценки стоимости недвижимости	Не предусмотрено
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> - выписка из ЕГРН от 18.08.2023г. № КУВИ-001/2023-189088399 - технические паспорта на здания и сооружения - выписки из ЕГРН на земельные участки - выписки из ЕГРН на здания и сооружения - инвентарные описи ОАО «БАЛКО» - технические планы на здания - письмо конкурсного управляющего о состоянии объектов оценки
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	В состав оценки входит: Нежилые здание, сооружения и земельные участки
Соответствие стандартом оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года и стандартами оценки
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета по оценке	только заказчик оценки – конкурсный управляющий

Специфические требования к отчету об оценке	отсутствует
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	н/у
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Оценщик гарантирует должную достоверность и точность результатов настоящей оценки исключительно для цели и на дату, указанные в Отчете об оценке;</p> <p>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»;</p> <p>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;</p> <p>4. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>9. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально;</p> <p>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 производились расчеты;</p> <p>11. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и</p>

сервитутов, которые оговорены в Отчете. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное;

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;

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;

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.

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;

16.Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабжаются ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;

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;

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;

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;

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 (п. 30 ФСО № 7);

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;

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;

Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный 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

Заказчик, реквизиты Заказчика		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.
Оценщик		Мусатова Елена Александровна, паспорт 27 17 712269, выдан 14.03.2018 года УМВД России по Калининградской области, зарегистрирована: Калининградская область, город Гурьевск, пер. Западный, дом 11, кв. 15. ИНН 390500280538.
Саморегулируемая организация оценщиков:		«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» №0001 от 28 июня 2007 года в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков. Свидетельство №3234 от 15 декабря 2010 года.
Сведения профессиональной подготовки	о	НОУ ВПО «Балтийский институт экономики и финансов» по программе: Оценка стоимости предприятия (бизнеса), диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №094839, регистрационный номер №273 от 06 июля 2006 года.
Сведения гражданской ответственности Оценщика	о	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №433-702-086289/23 Выдан страховым публичным акционерным обществом "ИНГОССТРАХ" Срок действия Договора страхования: с 16 июля 2023г. по 15 июля 2024г.
Сведения прохождении переаттестации	о	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034061-1 от 19.08.2022 года
Практический стаж работы в оценочной деятельности:		С 2010 года
Оценщик		Колобошников Альберт Борисович, паспорт 27 03 751343, выдан 29.07.2003 года ОВД Московского района города Калининграда, зарегистрирован: город Калининград, улица Машиностроительная 168-6., ИНН 390701577948
Саморегулируемая организация оценщиков:		«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» №0001 от 28 июня 2007 года в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков (119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8 А, помещение XXIII) Свидетельство №3343 от 08 июня 2011 года.
Сведения профессиональной подготовки	о	НОУ ВПО «Балтийский институт экономики и финансов» по программе: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №094836, регистрационный номер №270 от 06 июля 2006 года
Сведения гражданской ответственности Оценщика	о	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №433-702-162853/23 Выдан страховым публичным акционерным обществом "ИНГОССТРАХ" Срок действия Договора страхования: с 08 декабря 2023г. по 07 декабря 2024г.
Сведения прохождении переаттестации	о	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034060-1 от 19.08.2022 года
Практический стаж работы в оценочной деятельности:		С 2010 года

Данные о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор	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, 3а, помещение 22.
Сведения о гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис ПАО «Ингосстрах» №433–702–086296/23 сроком до 15 июля 2024 года.
Сведения о независимости оценщика	<ul style="list-style-type: none"> - 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; - Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика. - 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
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.	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - В отношении объекта оценки ООО "БОЭ" не имеет вещные или обязательственные права вне договора; - ООО "БОЭ" не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика. - 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.
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:	Не привлекались
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №05/02-2024 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объекта оценки от 19 февраля 2024г.

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

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Бюро оценки и экспертизы"
Сокращенное наименование	ООО "БОЭ"
Адрес (место нахождения)	238300, Калининградская область, город Гурьевск, Пражский бульвар, д. 3А, помещение 22.
ИНН / КПП	3906391711/390601001
ОГРН	1203900006254
Информация о страховании ответственности юридического лица	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.
Контактная информация	E-mail: ozenka_expertiza@mail.ru

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 «Сообществом специалистов-оценщиков «СМАО».

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 умышлено 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 №7 «Оценка недвижимости» (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).
СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ»	Стандарты обязательны к применению для членов Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», разработаны на базе Международных стандартов оценки (МСО) Международного комитета по стандартам оценки и Европейской группы ассоциаций оценщиков.
Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.	Рекомендуется при оценке земельных участков.
Прочие стандарты	не применялись
Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	не применялись (обоснование неиспользования - не учитывают специфику объекта оценки)
Иные документы методического характера	не применялись

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. Сводов стандартов оценки «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», гармонизированных с Международными стандартами оценки (2007) и обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

Применение ССО СМАО, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Применение Свода Стандартов СМАО обусловлено тем, что Стандарты оценки СМАО наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке различных видов имущества.

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 №2, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 298 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:

Наименование этапа оценки	Степень выполнения
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.

Параметр	Пояснение	Оценка
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	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.
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта 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)	Проведено – объект соответствует предоставленным документам на него
Установление данных об обременениях на Объект оценки	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 зарегистрированы
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	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 – не установлены
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено – установлены
Сбор сведений о расходах	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 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 ПРОИЗВОДСТВ¹⁾

	Ноябрь 2023 г. в % к		Январь-ноябрь 2023 г. в % к январю-ноябрю 2022 г.
	ноябрю 2022 г.	октябрю 2023 г.	
Добыча полезных ископаемых	99,6	97,7	98,9
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 индексов промышленного производства на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физических измерениях, 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%.

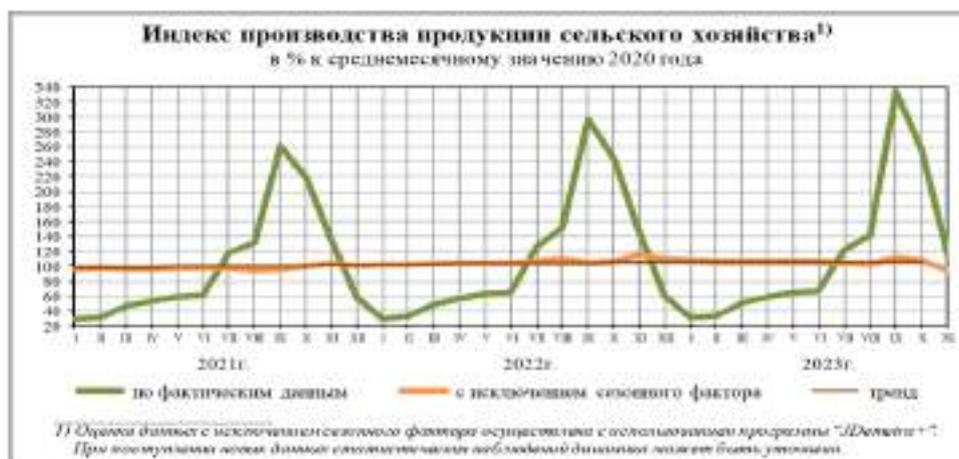
Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-ноябре 2023 г. - 100,1%.



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).

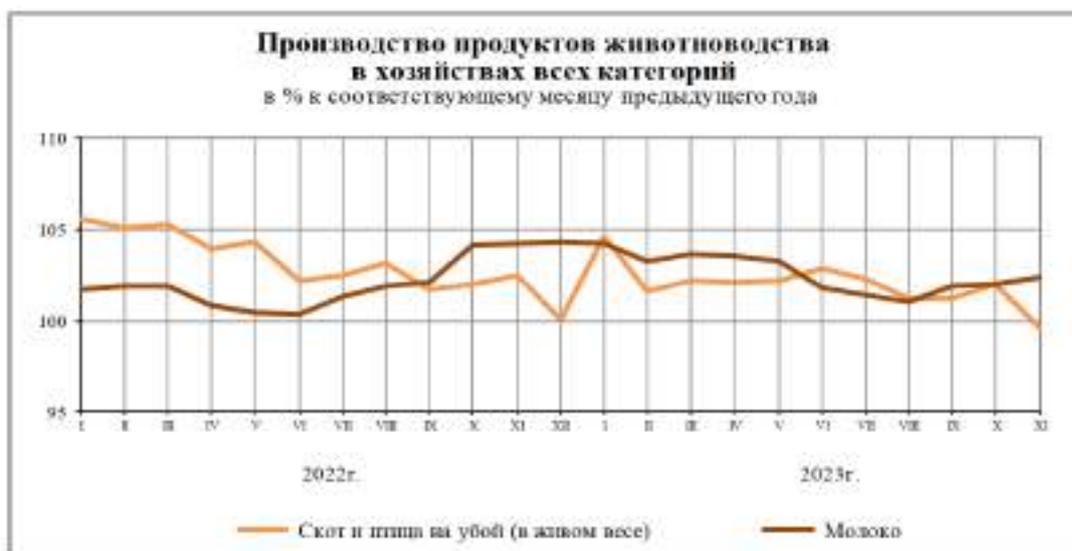
В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 37,9% поголовья крупного рогатого скота, 6,1% свиней, 45,0% овец и коз (на конец ноября 2022 г. - соответственно 38,3%, 6,9%, 45,4%).

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.	Сезонный		январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.
		ноябрю 2022 г.	октябрю 2023 г.		ноябрь 2022 г. в % к		
					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) **надон 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.



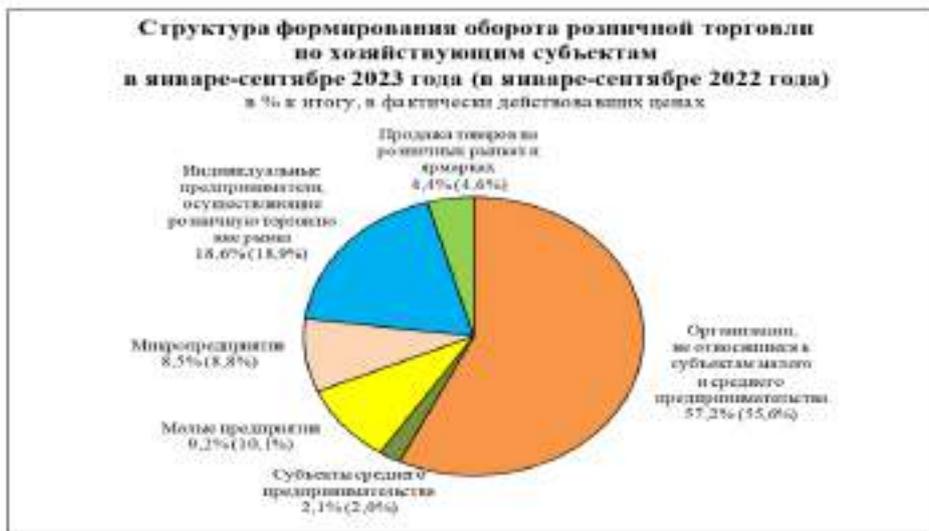
Грузовые перевозки. В январе-ноябре 2023 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5076,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2428,8 млрд, автомобильного - 350,3 млрд, морского - 43,0 млрд, внутреннего водного - 53,3 млрд, воздушного - 1,5 млрд, трубопроводного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

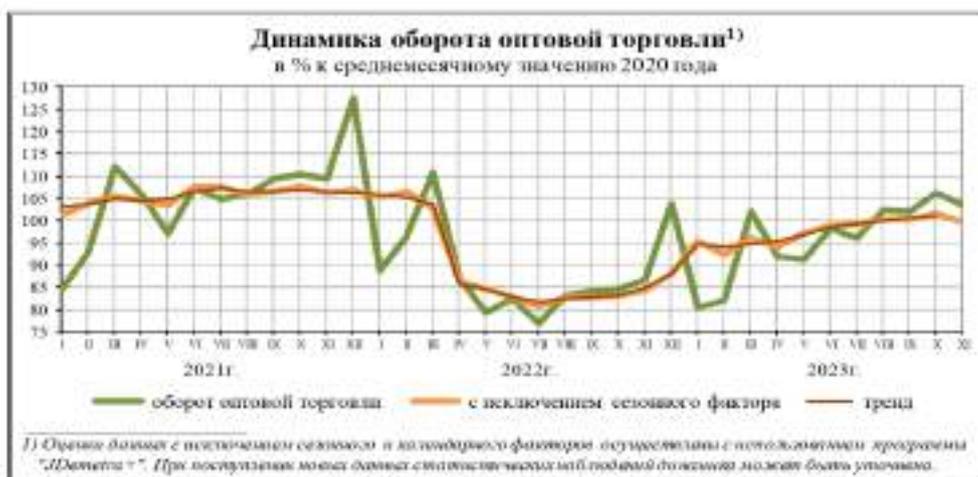


В ноябре 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,5%, непродовольственных товаров - 52,5% (в ноябре 2022 г. - 49,5% и 50,5% соответственно).



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.

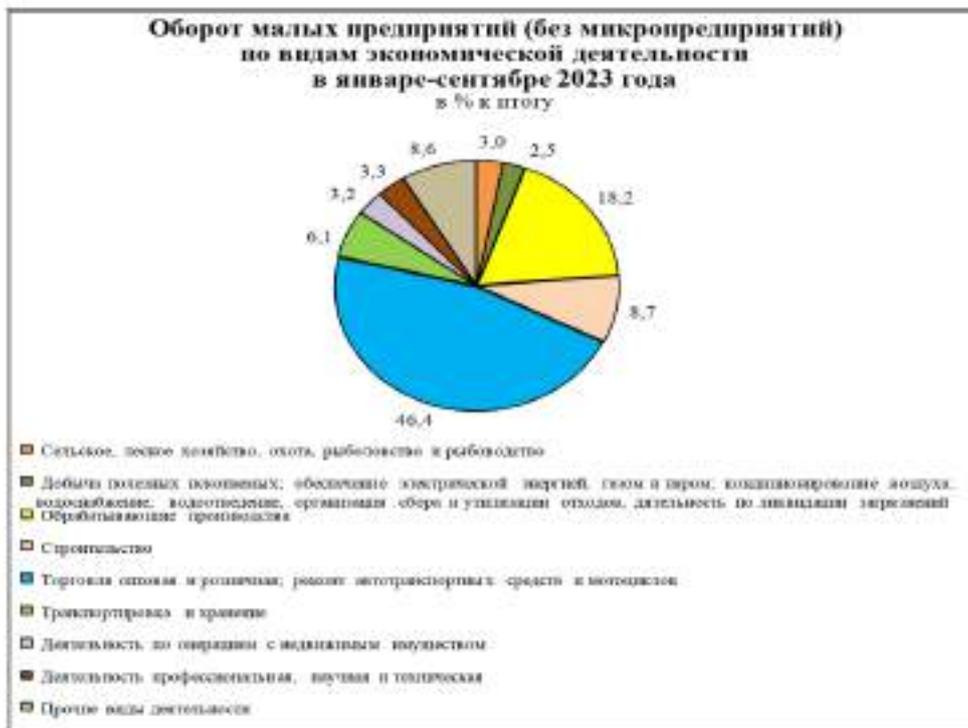
Запасы угля для продажи населению и организациям социальной сферы на 1 ноября 2023 г. были созданы на топливных складах 42 субъектов Российской Федерации (на 1 ноября 2022 г. - 45 субъектов) и составили 0,3 млн тонн, что на 1,9% меньше, чем на соответствующую дату предыдущего года. Из 21 субъекта Российской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

	Календарные месяцы			Ноябрь 2023 г. к		Январь-ноябрь 2023 г. к январю-ноябрю 2022 г.	Среднего за ноябрь 2023 г. к декабрю 2022 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 ¹⁾	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 (материалы, услуги) инвестиционного назначения ²⁾	100,8	100,9	99,1	108,0	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 марту 2023 г. данные рассчитаны без учета влияния валютного курса на цены приобретенных импортных машин и оборудования инвестиционного назначения.

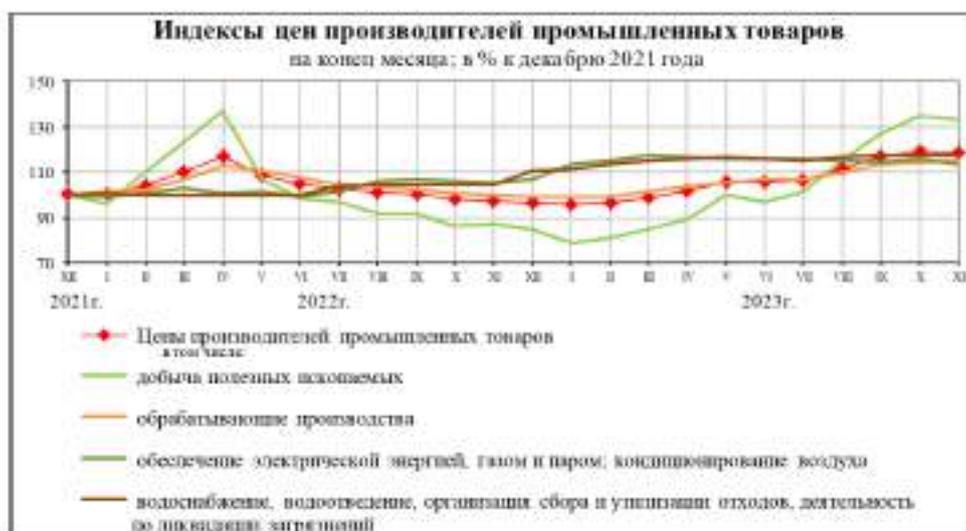


В ноябре 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары - 101,6%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 101,2%.

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%).

на конец месяца

	Октябрь 2023 г., млрд рублей	в % к		Среднего 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	105,1	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.

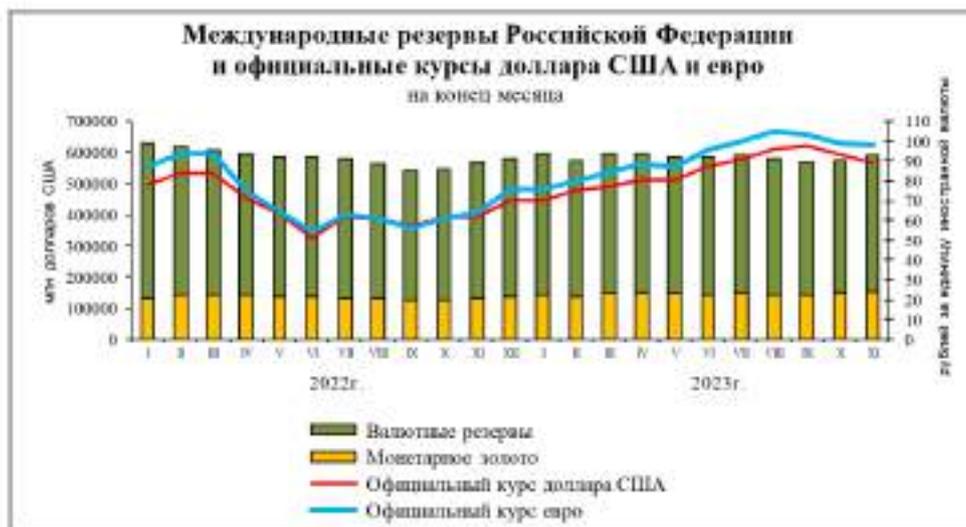
Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 декабря 2023 г. составило 360 единиц и сократилось по сравнению с 1 декабря 2022 г. на 1 организацию, по сравнению с 1 ноября 2023 г. - осталось без изменения.

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.



**ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ И ПЕНСИЙ**

Таблица 1.1

	Декабрь 2023 г.	В % к		Декабрь- октябрь 2023 г. в % к январю- октябрю 2022 г.	Среднемесячно		
		октябрь 2022 г.	сентябрь 2023 г.		октябрь 2022 г. в % к		январь- октябрь 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.
					октябрь 2021 г.	сентябрь 2021 г.	
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
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. ¹⁾	В % к ²⁾		Декабрь- ноябрь 2023 г. в % к январю- ноябрю 2022 г. ³⁾	Среднемесячно		
		ноябрь 2022 г.	октябрь 2023 г.		ноябрь 2022 г. в % к ²⁾		январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г. ³⁾
					ноябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	
Пенсии:							
средний размер назначенных пенсий, рублей	19626	105,9	100,1	109,7	116,9	100,1	
без учета ЕВ-2021 ³⁾							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 Роструда от 23 июля 2009 г. № 118.
3) ЕВ-2021 - единовременная денежная выплата в сентябре 2021 г. в размере 10 тыс. рублей, назначаемая 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.

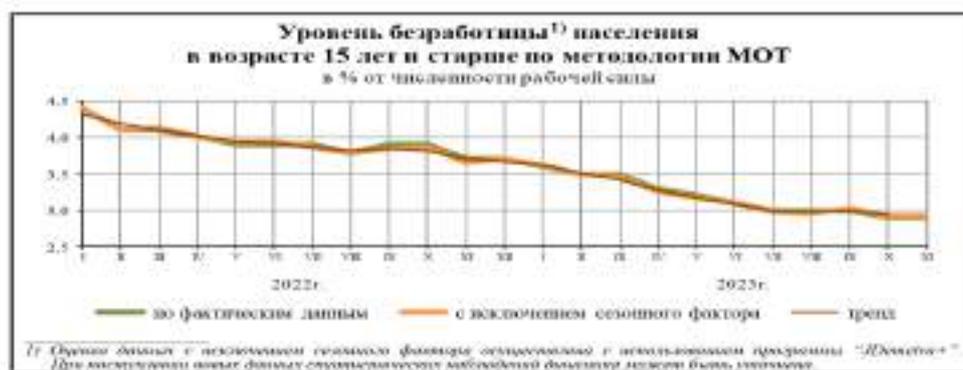
Пенсии. В ноябре 2023 г. средний размер назначенных пенсий составил 19626 рублей и по сравнению с ноябрем 2022 г. увеличился на 5,9%.

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%).

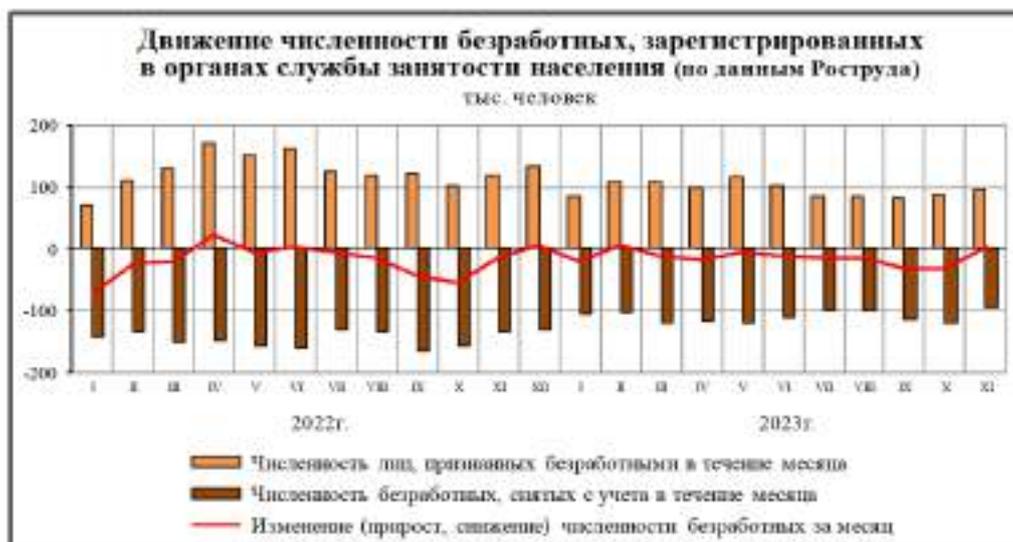
По данным проведенного обследования, в ноябре 2023 г. 23,9% безработных использовали в качестве способа поиска работы обращение в органы службы занятости населения, 69,6% безработных - обращение к друзьям, родственникам и знакомым.

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			на 1000 человек населения ¹⁾		Среднее на 1000 человек населения за 2022 г. в целом
	2023 г.	2022 г.	прирост (+), сокращение (-)	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	4,0	-0,5	4,3 ²⁾	4,3 ²⁾	4,4
Естественный прирост (+), убыль (-)	-394,6	-501,6		-3,2	-4,1	-4,0
Браків	800,4	808,7	-8,3	6,6	7,1	7,2
Разводов	566,8	567,0	-0,2	4,7	4,6	4,7

¹⁾ При расчете показателя учитывается численность населения с учетом аннулирования в возрастной структуре населения 2020 года.
²⁾ На 1000 родившихся детей.

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).

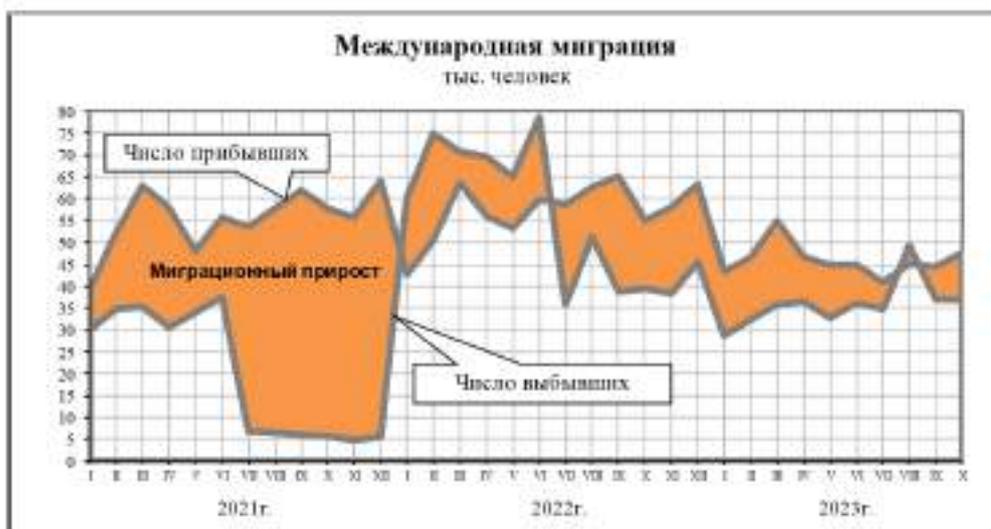
В целом по стране в январе-октябре 2023 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-октябре 2022 г. - в 1,5 раза), в 56 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,4-2,6 раза.

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](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. км² (13,3 тыс. км² за вычетом площади заливов).

Является полуэксклавом России, так как не имеет с её основной территорией общей сухопутной границы, но соединена с ней морем. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и образует Калининградский экономический район. В пределах области находится крайняя западная точка России (погранзаезда 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 Нижнелеманская низменность и низменность в низовьях рек Неман и Дейма). На востоке области, в Нестеровском районе, рельеф более неровный, здесь расположена Виштынецкая возвышенность с высотами до 230 метров над уровнем моря. Также возвышенности имеются в Багратионовском районе (Вармийская или Варминская возвышенность). Вдоль правого берега реки Инструч тянется Инстручская гряда.

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

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



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.

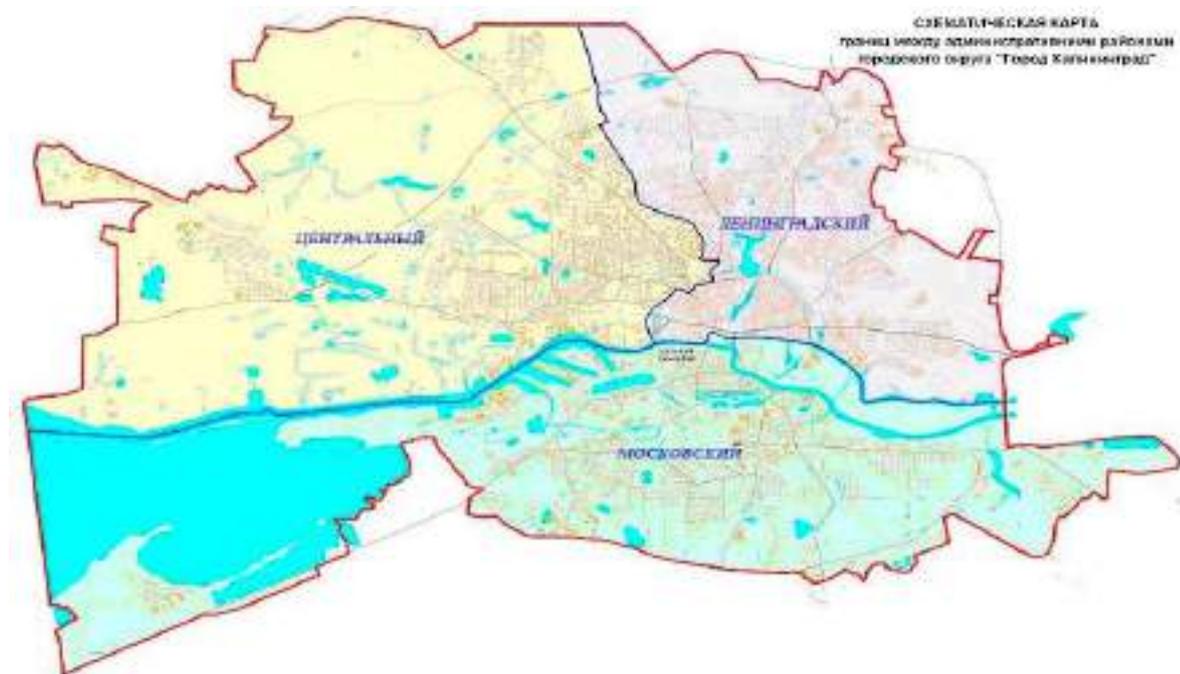


Рис.3.
Карта-схема административного деления
г. Калининград

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.

На официальном сайте Администрации ГО "Город Калининград" опубликованы итоги социально-экономического развития городского округа «Город Калининград» за I полугодие 2020г. Согласно представленных данных показатель объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в обрабатывающих производствах за I полугодие 2020г. составил 83,2% к 2019 г. Снижение объемов производства отмечается в большинстве отраслей обрабатывающей промышленности.

В январе-марте 2020 г. относительно аналогичного периода прошлого года отмечено снижение объемов производства следующих видов товаров:

- на 5,0% хлеб и хлебобулочные изделия недлительного хранения;
- на 9,5% изделия колбасные, включая изделия колбасные для детского питания;
- на 25,3% кондитерские изделия.

Вместе с тем, отмечен рост на 32,1% производства полуфабрикатов мясных, мясосодержащих, охлажденных, замороженных и на 0,9% рыбы переработанной и консервированной, ракообразных и моллюсков.

В целом индекс цен производителей промышленных товаров (промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисоссийском рынке) в июне 2020 г. составил 107,5% к декабрю 2019 г.

Значение показателя грузооборота на грузовом автомобильном транспорте за I полугодие 2020 г. оказалось на 17,7% ниже значения показателя I полугодия 2019 г. и составило 406 834,9 тыс. т-км. На снижение грузооборота влияют разные причины, одна из которой изменение конъюнктуры внешних рынков, вызванных кризисными явлениями мировой экономики в целом.

В I полугодии 2020 г. выполненный объем работ и услуг собственными силами крупных и средних организаций города по договорам строительного подряда составил 2,5 млрд. рублей, что на 16,0% меньше, чем в I полугодии 2019 г. Доля г. Калининграда по объему выполненных работ и услуг в строительстве области составила 25,7%.

Номинальная среднемесячная заработная плата, приходящаяся на одного работника крупных и средних предприятий городского округа «Город Калининград», в июне 2020 г. составила 47593,7 рублей, что на 7,1% больше среднеобластного показателя. По сравнению с началом 2020 г. она увеличилась на 5,0%. Реальная заработная плата в июне 2020 г., рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, составила 102,2% к началу 2020 г.

Индекс потребительских цен на продовольственные товары в июне 2020 г. составил 103,9%, непродовольственные товары – 102,2%, на платные услуги населению – 101,8%.

С начала 2020 года в МО «Городской округ «Город Калининград» наблюдается увеличение численности регистрируемой безработицы. Количество безработных увеличилось в 10,7 раз с 1 285 человек до 13 724 человека.

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://kaliningrad.gks.ru/publications_2; 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/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.

АНАЛИЗ РЫНКА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ.

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух — четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментирование рынка – это процесс распределения объектов недвижимости на отдельные группы по определенным характеристикам. Характеристикам, которыми интересуются пусть не совсем одинаковые, но похожие группы потребителей.

Традиционно недвижимость делится на 3 группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную и нормативную базу.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, общежития, специализированные дома, квартиры, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

К нежилому фонду относятся здания, сооружения и другие объекты или их часть, расположенные на определенном земельном участке и зарегистрированные в установленном порядке. Нежилые помещения различаются по функциональному назначению на: офисные, торговые, складские и производственные.

Объектом оценки в настоящем отчете являются Объекты капитального строительства, расположенные по адресу г. Светлый, ул. Пионерская 1

Согласно информации, указанной в следующих источниках:

Выписка из ЕГРН от 18.04.2023г. № КУВИ-001/2023-91014978

- Материалы интернет-сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru/wps/portal/>)

Таким образом, на основании правоустанавливающих документов, объекты оценки принадлежат к следующему сегменту рынка: недвижимое имущество производственного и пищевого назначения.

Окончательный вывод может быть сделан на стадии определения варианта наиболее эффективного использования объекта.

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные макроэкономические и социальные факторы, воздействующие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости:

- экономические: уровень доходов населения и бизнеса, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;
- социальные: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;
- административные: ставки налогов и зональные ограничения;
- экологические: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

Недвижимость является финансовым активом, так как создается трудом человека и вложениями капитала. Приобретение и развитие недвижимости сопровождается высокими затратами и соответственно часто возникающей необходимостью привлечения заемных средств и т.п. Поэтому рынок недвижимости является одним из секторов финансового рынка.

Существует тесная взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости: рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, падение – сворачивает. Экономическая нестабильность сдерживает и российских, и зарубежных кредиторов и инвесторов. Для активизации финансирования инвестиций в недвижимость необходима государственная поддержка.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов коммерческой недвижимости:

- особенности местоположения (расположение относительно крупных магистралей, близость узлов общественного транспорта, характер ближайшего окружения);
- функциональное назначение (офисная, торговая, производственно-складская, гостиничная недвижимость представляют собой отдельные сегменты рынка коммерческой недвижимости, каждый из которых характеризуется своими особенностями ценообразования);

- тип объекта – встроенное помещение или отдельно-стоящее здание (также представляют собой различные сегменты рынка со своими особенностями ценообразования);
- физические параметры объекта (площадь, обеспеченность инженерными коммуникациями, характер и состояние основных строительных конструкций и внутренней отделки).

Расчет цены, на основании которого осуществляется продажа земельных участков, выполняется путем анализа следующих факторов:

Площадь земельного участка.

Наличие коммуникаций. Земли сельхоз. назначения не так сильно зависят от коммуникаций, как земли под застройку, но в ряде производств они необходимы. Конечно, наличие воды, электроэнергии и газа –увеличивает стоимость участка.

Транспортная доступность. Чем ближе участок к автострадам, крупным населенным пунктам и прочей инфраструктуре – тем выше его стоимость. Казалось бы, какая разница для пшеничного поля – есть рядом дорога и город или нет? Разница есть – собранное зерно нужно куда-то везти. По дороге. Это «куда-то», как правило, элеватор или иное хранилище в ближайшем населенном пункте. То есть, чем ближе город, тем меньше транспортные расходы. Кроме того, населенный пункт означает наличие трудовых ресурсов и перерабатывающих мощностей.

Рельеф местности – равнины будут дороже, чем крутые холмы или овраги;

На стоимость участка влияют так же внутрихозяйственная инфраструктура (дороги, коммуникации),

Защищенность земель от негативных природных явлений, наличие насаждений и т.д.;

Наличие на земельном участке водоема – увеличивает его стоимость;

Наличие обременений, наоборот, снижает. ЛЭП, кабели, трубопроводы, расположенные на участке, ограничивают действия собственника, в результате – цена падает

АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Рынок коммерческой недвижимости. Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке.

Условно всю недвижимость можно поделить на два класса: жилые объекты недвижимости и нежилые объекты недвижимости. К нежилым объектам относятся коммерческая недвижимость.

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнесцентры;
- помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве офисных помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в **жилых** домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС). К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в **нежилых** зданиях;
- производственно-складские базы.

Данные виды коммерческой недвижимости характерны и для города Москвы.

Согласно вышеописанных видов назначения нежилой коммерческой недвижимости оцениваемый объект относится к объектам недвижимости производственно-складского назначения.

Анализ (обзор) коммерческой недвижимости Калининградской области

Рынок коммерческой недвижимости постепенно восстанавливается. Стабильная экономическая ситуация и сохранение невысокой ключевой ставки на уровне 7,5% в течение первых шести месяцев 2023 года стимулировали локальных инвесторов вкладывать деньги в недвижимость. Количество желающих приобрести коммерческую недвижимость выросло на 25% относительно конца 2022 года. Если год назад рынок замер в ситуации неопределённости и многие не торопились вкладываться в недвижимость даже для сохранения денежных средств, то сейчас чувствуется, что происходит переосмысление происходящего, принятие новых реалий. На рынке появились ликвидные объекты, некоторые из которых имеют более чем приемлемую цену, что связано с необходимостью срочной продажи. Таким образом, рынок капиталов оживился, началось движение.

Многие из частных инвесторов подбирают объекты с окупаемостью 12–13 лет в хорошей локации, справедливо полагая, что лучше начать извлекать стабильный доход уже сейчас, чем подолгу искать объекты с быстрой окупаемостью. А с учётом того, что в будущем, предположительно, спрос на коммерческую недвижимость превысит предложение и окупаемость объекта будет не самым важным фактором при выборе, такое решение кажется ещё более понятным. На рынке основной спрос сконцентрирован на небольших помещениях и зданиях в топовых локациях: именно их стоимость демонстрирует рост. В структуре инвестиционного спроса на коммерческую недвижимость более 60% занимают встроенные торговые помещения на первом этаже площадью от 60 до 350 м². Также востребованы помещения в пределах 350–1 000 м², подходящие для размещения сетевых арендаторов. Общий критерий выбора — в проходных местах с выходом на фасад.

Хорошее помещение никогда не останется без арендатора. Это утверждение работало, работает и будет работать всегда. На объектах коммерческой недвижимости с высокой проходимостью, с плотной жилой застройкой, вблизи популярных торговых центров помещения никогда не будут пустовать. Даже во времена турбулентности простой не составит больше недели. В 2022–2023 годах пострадал дорогой сегмент рынка, что вполне логично, поскольку страну покидают многие зарубежные компании. Однако первая необходимость никуда не исчезла: количество общепитов, медицинских центров, магазинов «у дома» и пунктов выдачи стремительно растёт. Помимо этого, прогрессирует отрасль частного образования. Практически все сетевые арендаторы наблюдают за рынком, и их реакция на новые объекты даёт понимание о ликвидности. Если объект экспонируется на рынке больше месяца, то он, скорее всего, арендаторам неинтересен. В большинстве случаев это может указывать на завышенные ожидания собственников относительно стоимости аренды или неправильное позиционирование. При этом всё больше профессиональных собственников стало обращаться в нашу компанию с запросом на аналитику и подбор арендатора.

Наблюдается очень высокая активность спроса в производственно-складском сегменте. Это касается как Москвы, так и регионов. Рынок не просто восстановился после событий прошлого года, но и идёт на новые рекорды. Конечно, высокий спрос не может не оказывать влияние на другие показатели рынка. Так, мы вернулись в состояние жёсткого дефицита доступных площадей, характерного сейчас для всех крупных логистических рынков России. Нехватка предложения сказывается на ставках аренды, а также вновь обращает внимание потребителей складов на форматы

build-to-suit — «строительство под клиента». Безусловно, число и объёмы таких складов в ближайшей перспективе будут расти.

Изменения спроса и предложения показывают несколько тенденций:

1. Недвижимость занимает лидирующее положение на рынке в качестве информационного агрегатора для производственно-складской недвижимости.
2. Прослеживаются сезонные циклы активности в экономике. Традиционно это весна и осень.
3. Возможно, высокий спрос на складскую недвижимость обусловлен в том числе и изменением условий торговли — нестабильностью из-за санкций. Продавцам импортных товаров нужно их где-то хранить — это катализирует спрос на склады.

В Калининграде стоимость помещений для бизнеса выросла на 2%. Об этом сообщили аналитики сервиса «Авито Недвижимость».

В среднем в России с июня по декабрь 2023 года спрос на покупку коммерческих помещений вырос на 8%, а на аренду — на 3%. Офисы подорожали на 13%, предприятия общепита — на 10%, склады — на 8%, торговые площади — на 7%, гостиницы — на 6%, автосервисы — на 4%.

Для чего чаще всего покупают недвижимость:

- офисы и гостиницы (спрос вырос на 13%),
- общепит (9%)
- склады (7%)
- помещения под производство (4%)
- автосервисы (3%)

«В среднем по рынку цены на приобретение коммерческих объектов в России выросли на 5% за объект и на 4% в пересчёте на стоимость квадратного метра», — сообщают эксперты.

Аренда коммерческих помещений стала популярнее на 3%. Больше всего россияне интересуются съёмом зданий (+13%), складов (+6%) и объектов свободного назначения (+5%). Цены заметнее всего поднялись в сфере общественного питания (+8%).

«Более быстрые темпы роста спроса на покупку коммерческих объектов, чем на аренду, а также разница в динамике цен за последний месяц показывают, что у бизнеса растёт горизонт планирования», — комментирует эксперт Олег Изотов.

В Калининграде спрос на покупку помещений для бизнеса за месяц вырос на 17%, а цена — на 2%. Аренда стала популярнее на 13% и подорожала на 3%.

Источник:

<https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>,
<https://www.avito.ru/b2bhub/resources/files/Commercial%20Real%20Estate%20Market%20Overview%20Q2%202023.pdf>,
<https://klops.ru/kaliningrad/2023-08-29/277987-v-kaliningrade-zamesyats-pokupka-pomescheniy-dlya-biznesa-podorozhala-na-2-a-arenda-na-3>

Анализ рынка земельных участков

Спрос на земельные участки в Калининградской области за последние три месяца увеличился на 9%. Такие данные приводит «Авито Недвижимость».

Сейчас одна сотка земли в регионе стоит 75 тысяч рублей.

В целом по России спрос на земельные наделы не изменился. На 3% чаще, чем во втором квартале года пользователи «Авито» искали землю под строительство индивидуальных домов, под промышленные объекты — на 4%, а для сельского хозяйства — на 6% реже. Предложение уменьшилось на 6%.

При этом цены выросли на участки всех категорий: земля сельхозназначения в стране подорожала на 9% за «сотку», под промышленными объектами — на 8%, площадки под строительство жилых домов — на 2%. В сегменте аренды земельных участков спрос сократился на 20%, а цена — на 19%.

«Чтобы исключить сезонность рынка земли, можно сравнить данные год к году. В сегменте продажи таких объектов спрос повысился на 21%, а средняя цена как за сотку, так и за весь участок целиком — на 9%. <...> В сегменте аренды интерес к участкам за год вырос на 10%, но он во многом поддерживается снижением цен. Стоимость аренды сотки стала меньше на 29%, а объекта целиком — на 23%»

Цена продажи участков в Калининградской области



Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
07 марта 2024	179649.9	-4.35%
22 февраля 2024	187471.7	-0.08%
08 февраля 2024	187619.2	-2.01%
25 января 2024	191396.6	-0.95%
11 января 2024	193212.9	-0.59%
28 декабря 2023	194344.7	-0.82%
14 декабря 2023	195932.1	-0.19%
30 ноября 2023	196302.6	+1.96%
16 ноября 2023	192462.2	+0.68%
02 ноября 2023	191149.9	+1.02%
19 октября 2023	189207.4	+0.42%
05 октября 2023	188409.1	-10.17%
21 сентября 2023	207565.2	+5.03%
07 сентября 2023	197124.2	-2.14%
24 августа 2023	201346.4	-1.47%
11 августа 2023	204296.6	+1.35%
27 июля 2023	201537.7	+3.12%
13 июля 2023	195259.4	-1.66%
29 июня 2023	198506.9	-2.57%

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
15 июня 2023	203617.6	+3.36%
01 июня 2023	196768.5	+7.14%
18 мая 2023	182711.85	-8.81%
04 мая 2023	198811.1	-0.45%
20 апреля 2023	199700.9	-0.29%
06 апреля 2023	200273	+1.69%
23 марта 2023	196893.14	

Спрос на покупку коммерческой недвижимости промышленного назначения в Калининградской области за год вырос на 13%, а предложение — на 8%. Об этом сообщили аналитики «Авито Недвижимости». **Продажа** На рынке по России наблюдается увеличение спроса на 45%, в то время как предложение с осени 2022 года не изменилось. Средняя цена за участок возросла на 19%. Эта динамика связана преимущественно с увеличением площади объектов, которая выросла с 60 до 70 соток, что в пересчёте на стоимость квадратного метра привело к незначительному повышению цен на 2%. На рынке продажи промышленных объектов спрос также больше предложения: интерес покупателей возрос на 10%, а количество доступных лотов уменьшилось на 3%. Размер участков вырос на 10% — с 1500 до 1655 кв. м **Аренда** На рынке участков для строительства промышленных объектов по России наблюдается значительное превышение динамики спроса над предложением — 33% против 2%. Средний размер вырос на четверть — с 20 до 25 соток. Стоимость возросла на 3%, однако месячная ставка за аренду сотки снизилась на 18% по сравнению с осенью 2022 года. Аренда промышленных объектов за год стала популярнее на 12%, при этом количество доступных предложений уменьшилось на 17%. Средняя площадь объектов увеличилась на 20% — с 500 до 600 кв. м, а стоимость аренды за квадратный метр выросла на 17%. Спрос на участки промышленного назначения в Калининградской области за год увеличился на 121%, а предложение упало на 14%. Промышленные объекты стали менее интересны как владельцам, так и арендаторам: там изменения составили 32% и 1% соответственно

Источник: <https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/24/10/2023/65377a209a794796de707a37>, <https://kaliningradskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>, <https://klops.ru/kaliningrad/2023-12-19/285684-v-kaliningrade-za-god-vyros-la-tsena-na-zemlyu-pod-promyshlennye-nuzhdy>

Перечень документов, используемых оценщиком
и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

- выписка из ЕГРН от 18.08.2023г. № КУВИ-001/2023-189088399
- технические паспорта на здания и сооружения
- выписки из ЕГРН на земельные участки
- выписки из ЕГРН на здания и сооружения
- инвентарные описи ОАО 2БАЛКО»
- технические планы на здания
- письмо конкурсного управляющего о состоянии объектов оценки

Копии документов, представлены в ПРИЛОЖЕНИИ №1 (ТОМ2) настоящего отчета.

Общие сведения об объектах оценки.

Склад для кислорода — это здание, предназначенное для приема, хранения и выдачи баллонов

Нежилое здание - склад для кислорода	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	21821
Кадастровый номер (условный)	39:18:060002:122
Назначение строения	Склад для кислорода
Использование	Не эксплуатируется, отсутствие коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	230 980,16
Год постройки	1991
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	20.1
Строительный объем, куб. м.	55.5
Фундамент	ж/бетонный ленточный
Стены	иное
Крыша	нет данных
Перекрытия	нет данных
Полы	дощатые

Экспликация внутренних помещений
дом № _____ по улице Пионерская

Этаж (в подвальных помещениях)	№ помещения (камер, кор. и т.д.)	№ комнаты, кухни и т.п. по чертежу	Наименование помещения	Общая площадь (кв.м.)	Площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Вспомогательная площадь (кв.м.)	Лоджии, балконы, пристройки и др. (с коэфф.)	Лестничная (кв.м.)	Высота помещений по вн. обмеру	Примечание
1		1	складское	19.7							
			Уморо:	19.7							



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки

Склад (тузлучный) – склад, предназначенный для хранения продукции после засолки

Склад (тузлучный)	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	21823
Кадастровый номер (условный)	39:18:060002:11
Назначение строения	Склад для хранения материалов
Использование	Не эксплуатируется, отсутствие коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	1 135 549,29
Год постройки	1985
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	110.2
Строительный объем, куб. м.	496
Фундамент	ж/бетонный (трещины, осадка)
Стены	Асбоцементные листы
Крыша	Шиферная (трещины, сколы)
Полы	бетонные
Проемы	оконные Двойные, створные
	Дверные Ворота деревянные (перекос)
коммуникации	
	отопление есть
	г. водоснабжение есть
	электроосвещение есть



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки

Гара́ж — помещение для стоянки, а иногда и ремонта автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств. Может быть как частью жилого дома (встроенно-пристроенные гаражи), так и отдельным строением. Гараж обычно рассчитывается на один или два автомобиля, хотя в автопарках организаций используются гаражи на большее количество автомобилей. Данный объект используется на 10 автомобилей.

Гараж	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	21825
Кадастровый номер (условный)	39:18:060002:123
Назначение строения	Гараж на 10 автомобилей
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	15 513 875,04
Год постройки	1965
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	1 535,6
Строительный объем, куб. м.	7 980
Фундамент	Бетонный ленточный (трещины, осадка)
стены	Кирпичные оштукатуренные, окрашенные (трещины, грибок)
крыша	рулонная (вздутия, повреждение)
полы	Бетонные, плиточные, дощатые (трещины)
Проемы	оконные Двойные, глухие (повреждения)
	Дверные Филенчатые, ворота деревянные (перекос)
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, обои (загрязнения)
коммуникации	
	отопление центральное
	водопровод есть
	канализация центральная
	электроосвещение эл. проводка открытая

Экспликация внутренних помещений
 дом № _____ по улице Лыонерская

Этаж (с подпольем по метражу)	№ помещения (квартира, торг. и т.д.)	№ комнаты, кухни и т.д. по чертежу	Наименование помещения	Общая площадь (кв.м.)	Площадь (кв.м.)	Жм. на площадь (кв.м.)	Высота помещений по высоте (кв.м.)	Длина, балкона, пристройки и др. (с коэфф.)	Длина (кв.м.)	Высота помещений по вы. обмеру	Примечание
I этаж:											
	1		коридор	12.7	12.7		12.7				
	2		кабинет	7.7	7.7	7.7					
	3		— " —	13.9	13.9	13.9					
	4		— " —	14.3	14.3	14.3					
	5		коридор	6.0	6.0		6.0				
	6		— " —	5.4	5.4		5.4				
	7		сушилка	9.2	9.2		9.2				
	8		комн. отдыха	32.9	32.9		32.9				
	9		коридор	3.1	3.1		3.1				
	10		туалет	7.7	7.7		7.7				
	11		вешевая	3.9	3.9		3.9				
	12		раздевальня	2.6	2.6		2.6				
	13		коридор	2.5	2.5		2.5				
	14		сушилка	4.2	4.2		4.2				
	15		подсобное	3.1	3.1		3.1				
	16		туалет	6.7	6.7		6.7				
	17		вешевая	4.3	4.3		4.3				
	18		раздевальня	2.7	2.7		2.7				
	19		— " —	42.0	42.0		42.0				
	20		основное	143.9	143.9	143.9					
	21		— " —	68.8	68.8	68.8					
	22		подсобное	20.1	20.1		20.1				
	23		моторное	30.8	30.8	30.8					
	24		основное	588.6	588.6	588.6					
	25		— " —	72.4	72.4	72.4					
	26		складское	28.2	28.2		28.2				
	27		основное	208.2	208.2	208.2					
			Итого:	1344.9	1344.9	1426	186.3				
II этаж:											
	1		складское	44.4	44.4		44.4				
			Итого:	44.4	44.4		44.4				
			Всего по зданию:	1389.3	1389.3	1486	240.7				



фото объекта оценки



Фото объекта оценки

Шпротный цех бытовым корпусом - цех специализирующийся по выпуску рыбы горячего копчения, рыбы в масле, шпротов, паштетов из рыбы,

Шпротный цех бытовым корпусом	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	21835
Кадастровый номер (условный)	39:18:060002:125
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	По назначению
Кадастровая стоимость, руб.	3 154 078,88
Год постройки	1990
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	277,5
Строительный объем, куб. м.	874
Фундамент	ж/б блоки
Стены	Кирпичные
Крыша	рулонная
Перегородки	кирпичные
Полы	Линолеум, плитка, паркетные
Проемы	оконные створчатые
	Дверные Филенчатые, простые
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, обои
коммуникации	
	отопление да
	водопровод да
	канализация да
	электроосвещение да

ЭКСПЛИКАЦИЯ ВНУТРЕННИХ ПОМЕЩЕНИЙ В КВ. М

по ул. _____

Этаж по плану	Стены (окружка с подоконниками и поручами балконов)	№ помещения (партерный, верх, склад, и др.)	№ комн., кухни, прихожей, коридра и т. п. с/к. чер. ст.	Наименование помещений	Площадь по обмеру (в квадратных метрах)						
					общая площадь	в т. ч.		Целим		приход	
						нижняя	служебн.	основ	кварт	основ	кварт
I	1	тамбур	4,7					4,7			
	2	раздевалка	25,5					25,5			
	3	служебная	3,4					3,4			
	4	душевая	5,5					5,5			
	5	кладовая	4,1					4,1			
	6	раздевалка	20,0					20,0			
	7	служебная	11,7					11,7			
	8	туалет	1,1					1,1			
	9	-	5,2					5,2			
	10	-	1,1					1,1			
	11	-	1,1					1,1			
	12	сиденья	7,4					7,4			
	13	туалет	1,1					1,1			
	14	коридор	5,5					5,5			
	15	кладов	23,7					23,7			
	16	кабинет	6,0				6,0				
	17	лестн. к-ка	14,4					14,4			
	18	раздевалка	16,2					16,2			
	19	коридор	43,7					43,7			
	20	кладовая	3,2					3,2			
	21	душевая	1,5					1,5			
	22	туалет	1,3					1,3			
	23	душевая	3,0					3,0			
	24	служебная	2,9					2,9			
	25	раздевалка	18,3					18,3			
	26	комн	31,8					31,8			
	27	лест. к-ка	14,4					14,4			
Итого по I этажу			277,5		6,0		277,5				



Фото объекта оценки





Фото объекта оценки

Охлаждаемые сооружения, или **холодильники**, — это промышленные специально оборудованные здания с холодильной компрессорной установкой, обеспечивающей в них температурно-влажностный режим, соответствующий технологическим нормам хранения или производства пищевых продуктов.

Холодильник	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	26364
Кадастровый номер (условный)	39:18:060002:127
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	342 179 548,83
Год постройки	1977
Количество этажей, в том числе подземных	4
Общая площадь, кв. м	21 651
Строительный объем, куб. м.	89 230
Фундамент	Сборный железобетонный
Стены	железобетонные

Крыша		Совмещенная рулонная
Перекрытия		
	чердачное	Железобетонные ребристые панели
Перегородки		кирпичные
Полы		Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы	оконные	Двойные, одинарные
	Дверные	Металлические ворота на рельсах
Внутренняя отделка		Штукатурка, окраска, обои
Коммуникации		
	отопление	Чугунные радиаторы
	водопровод	Стальные трубы
	канализация	чугунные трубы
	г. водоснабжение	Стальные трубы
	электроосвещение	Скрытая проводка
	вентиляция	вытяжная
Лифты		грузовые

Экспликация внутренних помещений в кв. м.

Дом № 1 по ул. Светловской

Длина по плану	Этаж (подвал и цокольный этаж исключаются)	№ помещения (квартиры, углы, склады и др.)	Наименование помещений	Площадь по объему (в квадратных метрах)				
				общая площадь	в т. ч.			
					жилая	служебная	вспомогательная	прочая
А	1	1	комн. детская	19,3				19,3
		2	кабинет	11,2				11,2
		3	спальня	3,9				3,9
		4	коридор	23,5				23,5
		5	уборная	1,2				1,2
		6	туалет	2,3				2,3
		7	ванная комната	2,9				2,9
		8	кухня	3,2				3,2
		9	— " —	3,2				3,2
		10	раздевальня	24,5				24,5
		11	мастерская	34,2				34,2
		12	кабинет	15,2				15,2
		13	коридор	17,1				17,1
		14	уборная	1,4				1,4
		15	туалет	1,6				1,6
		16	кухня	3,1				3,1
		17	раздевальня	25,4				25,4
		18	ванная	34,2				34,2
		19	ванная комната	19,2				19,2
		20	— " —	20,1				20,1
		21	— " —	11,3				11,3
		22	— " —	12,4				12,4
Итого по этажу				300,1				300,1
Б	1	1	комн. детская	17,5				17,5
		2	кабинет	12,0				12,0
		3	раздевальня	11,1				11,1
		4	коридор	5,2				5,2
		5	кухня	5,2				5,2
		6	коридор	4,5				4,5
		7	кухня	2,3				2,3
		8	— " —	2,4				2,4

Дата записи	Литера по плану	Этаж (общий с подпольем и чердаком)	№ помещения (квартиры, торгового помещения, склада, цеха, № комнаты, кухни, прихожей, коридора, в. п., подвал, чер. ст.)	Назначение помещения	Площадь по обмеру (в квадратных метрах)				
					общая площадь	в т. ч.		эксплуатационная	
						жилая	служебная	коридор	комната
				9 кухня	17,2			17,2	
				10 унитаз	1,2				1,2
				11 туалет	1,2				1,2
				12 ванная	2,3				2,3
				13 кабинет	15,6				15,6
				14 кухня	31,6				31,6
				15 — —	19,2				19,2
				Итого по плану	149,7			140,5	39,1
				Итого по плану, л.	965,8			919,0	946,8
л	1			23 кабинет	13,4			13,4	
				24 — —	13,5			13,5	
				25 ванная	2,0				2,0
				26 — —	2,9				2,9
				27 — —	3,5				3,5
				28 — —	35,6				35,6
				29 коридор	2,3				2,3
				30 кабинет	1,7			1,7	
				31 — —	7,5			7,5	
				32 раздевалка	16,0				16,0
				33 шкаф-гардероб	252,0				252,0
				34 ванная	66,6				66,6
				35 — —	202,3				202,3
				36 — —	325,4				325,4
				37 ванная	202,2				202,2
				38 — —	430,2				430,2
				39 коридор	45,1				45,1
				40 кухня	177,1				177,1
				41 унитаз	4,2				4,2
				42 — —	4,6				4,6
				43 раздевалка	11,5				11,5
				44 — — ванна	11,5				11,5

Экспликация внутренних помещений в кв. м.

Дом № 1 по ул. Общественная

Литера по плану	Этаж (ссылка с планами в плане этажа)	№ помещения квартиры, торт, этаж в др.)	№ комн., кулин. прилож., корид. и др. по эт. пер. ст.	Наименование помещений	Площадь по обмеру (в квадратных метрах)						
					общая площадь	н. т. ч.		эксплуатационная			
						жилая	служебная				
	1	45		туалет	2.0			2.0			
		46		коридор	6.1			6.1			
		47		коридор	43.1			43.1			
		48		— " —	200.4			200.4			
		49		комн. высшего	13.1			13.1			
		50		кухня	9.9			9.9			
		51		раздевальня	11.2			11.2			
		52		— " —	11.2			11.2			
		53		спальня	1.3			1.3			
		54		коридор	2.8			2.8			
		55		ванная комната	7.0			7.0			
		56		раздевальня	2.0			2.0			
		57		туалет	1.3			1.3			
		58		раздевальня	11.2			11.2			
		59		— " —	11.2			11.2			
		60		кухня	10.2			10.2			
		61		комн. высшего	13.0			13.0			
		62		коридор	69.7			69.7			
		63		спальня	33.6			33.6			
		64		— " —	234.8			234.8			
		65		— " —	148.5			148.5			
		66		— " —	61.2			61.2			
		67		ванная комната	11.4			11.4			
		68		спальня	185.0			185.0			
		69		кухня	1.3			1.3			
		70		раздевальня	10.2			10.2			
		71		— " —	5.4			5.4			
		72		раздевальня	13.2			13.2			
		73		коридор	5.4			5.4			
		74		раздевальня	12.5			12.5			
		75		раздевальня	3.9			3.9			
		76		— " —	3.9			3.9			

Дата записи	Литера по плану	Этажи (общая с подвальными и чердачными помещениями)	№ помещения (квартиры, уют., склад и др.)	№ комн., кухни, прихож., корид. и т. п. по сл. чер. сч.	Наименование помещений	Площадь по обмеру (в квадратных метрах)						
						общая площадь	в т. ч.		включительно			
							жилая	служебная				
					77	разрушена	2,4			2,4		
					78	коридор	39,0			39,0		
					79	мастерская	85,8			85,8		
					80	санузел	52,1			52,1		
					81	мастерская	23,4			23,4		
					82	— — —	4,0			4,0		
					83	туалет	1,9			1,9		
					84	ванная комната	1,2			1,2		
					85	ванная комната	3,8			3,8		
					86	— — —	3,3			3,3		
					87	туалет	6,2			6,2		
					88	ванная комната	4,0			4,0		
					89	санузел	2,9			2,9		
					90	санузел	15,4			15,4		
					91	коридор	11,2			11,2		
					92	архивохранилище	867,3			867,3		
					93	книж. стеллаж	35,0			35,0		
					94	ванная комната	3,0			3,0		
					95	мастерская	82,6			82,6		
					96	ванная комната	6,3			6,3		
					97	— — —	11,5			11,5		
					Итого по литере		1347			1347,3		1347,4

Экспликация внутренних помещений в кв. м.

Дом № 1 по ул. Восточная

Литера по плану	Участки (помещения с подвалами и чердачными помещениями)	№ помещения (квартиры, торг., склад и др.)	№ комнаты, кухни, прихожей, коридора, туалета и др.	Наименование помещений	Площадь по обмеру (в квадратных метрах)			
					общая площадь	в т.ч.		Кладовые
						жилая	служебная	
2		1		камера	612,3			612,3
		2		— " —	624,4			624,4
		3		призубудетство	431,4			431,4
		4		коридор	192,0			192,0
		5		комн. кухни	13,4			13,4
		6		основное	101,1			101,1
		7		коридор	288,2			288,2
		8		— " —	1,5			1,5
		9		туалет	1,3			1,3
		10		вспомогат.	101,1			101,1
		11		умывальник	1,3			1,3
		12		коридор	1,6			1,6
		13		основное	102,7			102,7
		14		комн. кухни	13,1			13,1
		15		комн. камера	634,9			634,9
		16		— " —	644,3			644,3
		17		коридор	188,1			188,1
		Итого по 2-этажу				4013,4		4013,4
3		1		комн. камера	634,3			634,3
		2		— " —	653,3			653,3
		3		коридор	187,6			187,6
		4		комн. кухни	13,4			13,4
		5		основное	101,1			101,1
		6		коридор	1,2			1,2
		7		вспомогат.	4,4			4,4
		8		туалет	1,2			1,2
		9		вспомогат.	4,8			4,8
		10		умывальник	1,4			1,4
		11		коридор	1,2			1,2
		12		основное	102,7			102,7

Дата записи	Листы по плану	Этажи (частично с подвалами и черными лестницами) № помещений квартиры, корт., склады и др.) № квот, кружки, приусадеб. земель и др. по ст. 209 п. 2.	Категория земель	Площадь по обмеру (в квадратных метрах)				
				общая площадь	в т.ч.		Кол-во помещений	
					жилая	служебная		
	3	13	корт. садовое	131			131	
		14	коридор	202,3			202,3	
		15	корт. садовое	630,2			630,2	
		16	— " —	647,2			647,2	
		17	коридор	195,1			195,1	
		Итого по плану		1306,6			1306,6	1306,6
	4	1	корт. садовое	234,9			234,9	
		2	— " —	165,2			165,2	
		3	коридор	182,0			182,0	
		4	корт. садовое	13,4			13,4	
		5	садик	81			81	
		6	коридор	1,6			1,6	
		7	садик	1,6			1,6	
		8	садик	4,6			4,6	
		9	— " —	5,1			5,1	
		10	садик	1,5			1,5	
		11	коридор	1,5			1,5	
		12	садик	10,2			10,2	
		13	корт. садовое	13,1			13,1	
		14	коридор	206,9			206,9	
		15	корт. садовое	635,9			635,9	
		16	— " —	644,6			644,6	
		17	коридор	177,6			177,6	
		Итого по плану		2523,3			2523,3	2523,3
		Итого по плану, 2		2523,3			2523,3	2523,3



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки

Автомобильная заправочная станция (АЗС, бензоколонка, автозаправка, заправка) — комплекс оборудования на придорожной территории, предназначенный для заправки топливом транспортных средств. На предприятии предназначена для обслуживания и заправки служебных транспортных средств предприятия

Автозаправочная станция	Калининградская область, 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 здания	Здание	
Инвентарный номер по тех паспорту	21828	
Кадастровый номер (условный)	39:18:020012:187	
Назначение строения	автозаправочная станция	
Использование	Не эксплуатируется, отсутствуют коммуникации	
Кадастровая стоимость, руб.	5 515 534,31	
Год постройки	1976	
Количество этажей, в том числе подземных	1	
Общая площадь, кв. м	132,1	
Строительный объем, куб. м.	56	
Фундамент	Железобетонный ленточный (осадка, трещины)	
Стены	Кирпичные (трещины)	
Крыша	шиферная	
Перекрытия		
	чердачное	Деревянное (трещины, ест. износ)
Перегородки		кирпичные
Полы		Бетонный (трещины, сколы)
Проемы	оконные	Одинарные глухие (трещины)
	Дверные	простые
Внутренняя отделка		Штукатурка, окраска, побелка
Коммуникации		
	отопление	есть
	электроосвещение	есть

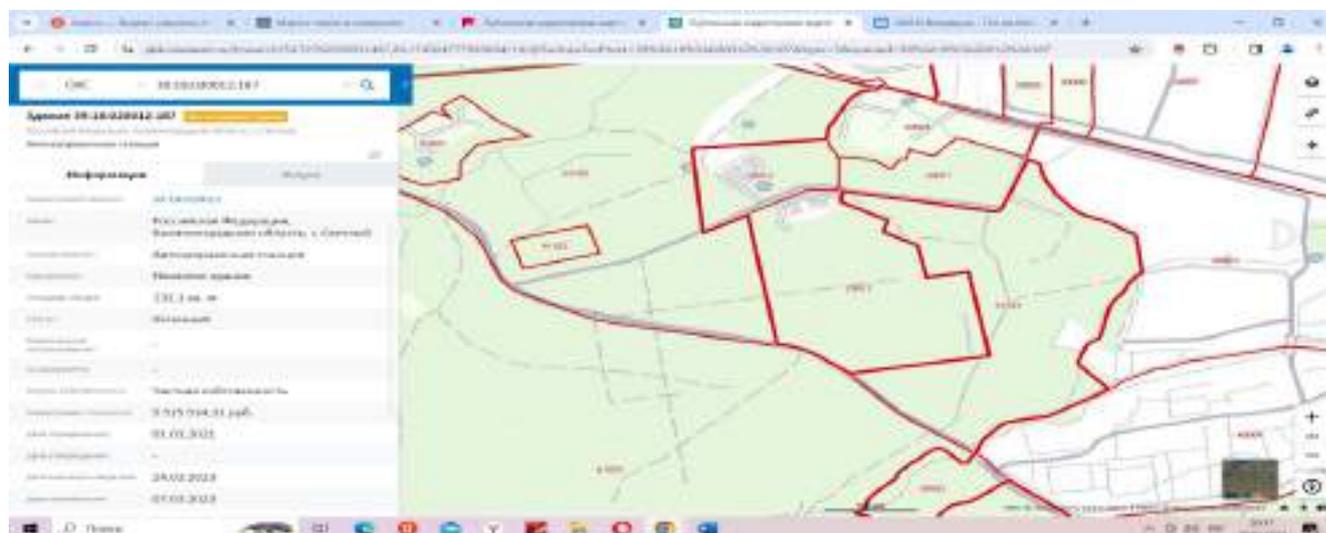
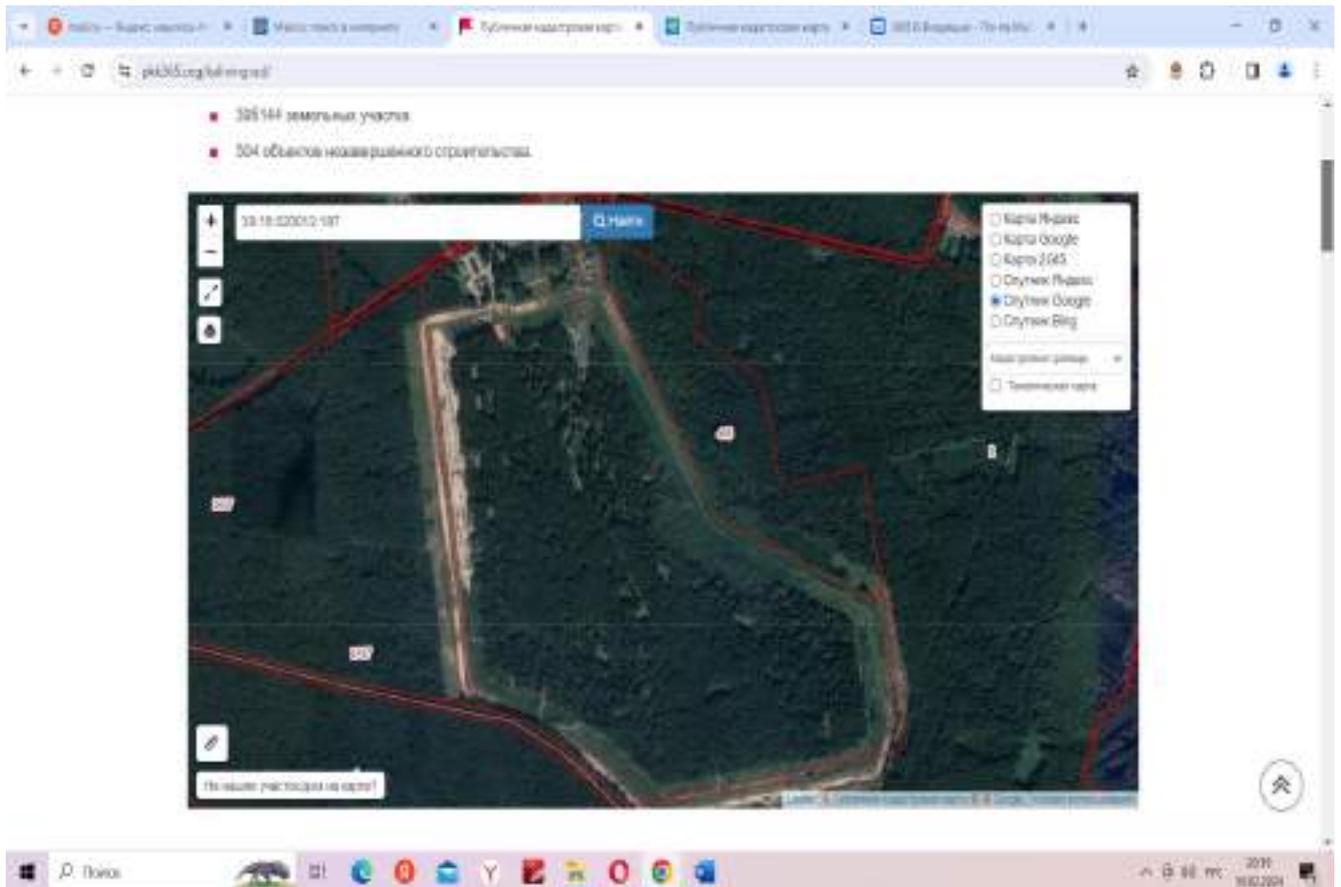


Фото объекта оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



Фото объекта оценки

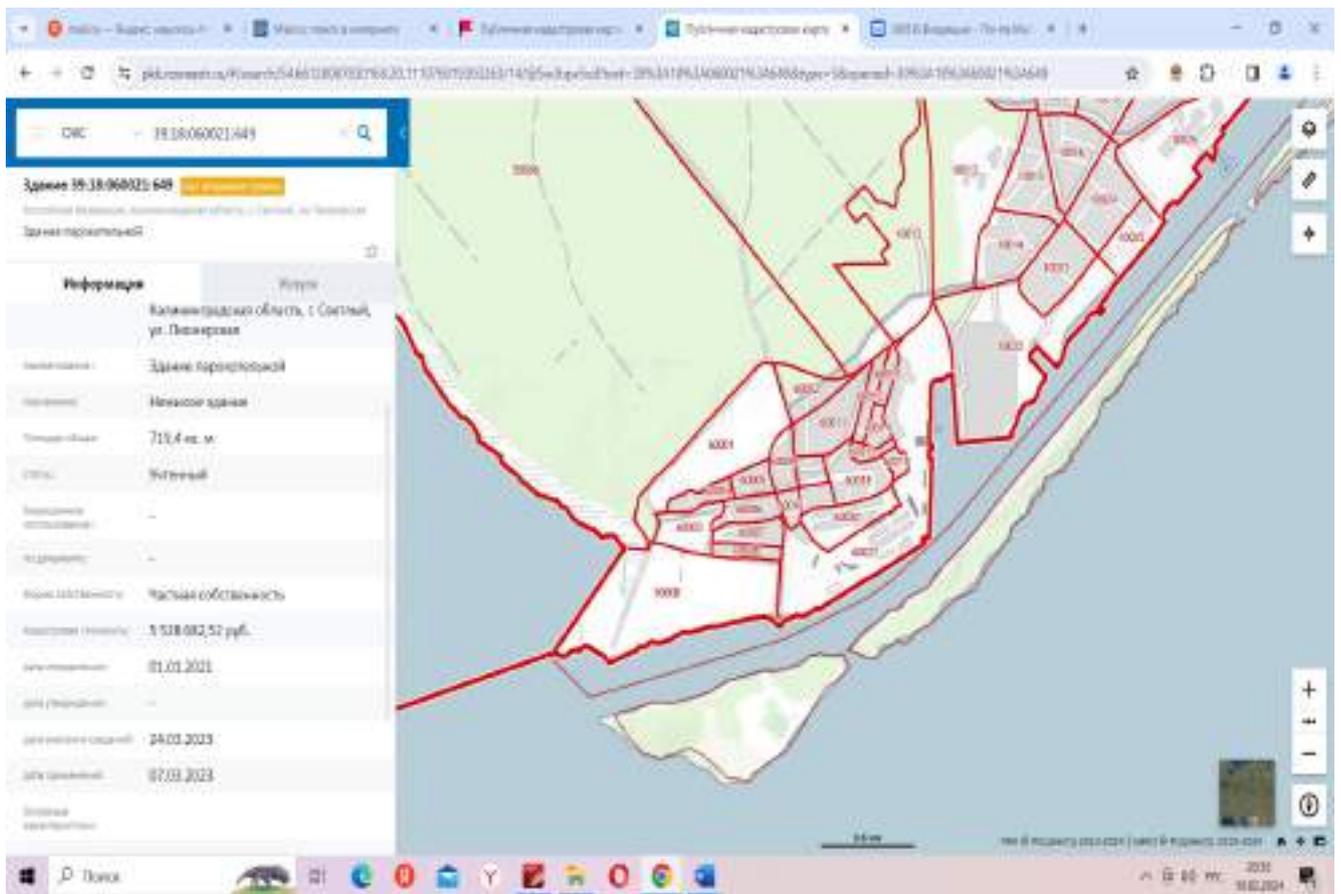
Парокотельная — это здание, предназначенное для производства пара, который используется для различных технологических процессов и обогрева помещений. Принцип работы паровой котельной основан на процессе сгорания топлива (обычно это газ, нефть или уголь), который нагревает воду в специальном котле до состояния пара.

Парокотельная	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	21827
Кадастровый номер (условный)	39:18:060021:649
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	5 528 682,52
Год постройки	1965
Количество этажей, в том числе подземных	3
Общая площадь, кв. м	719,4
Строительный объем, куб. м.	4 677
Фундамент	бетонный ленточный (осадка, трещины)
Стены	Кирпичные (трещины, сколы)
Крыша	Рулонная (вздутие, разрывы)
Перекрытия	
	чердачное ж/бетонное (трещины, следы протечек)
Перегородки	кирпичные
Полы	Бетонный, кер. плитка (трещины, сколы)
Проемы	оконные Двойные створные (трещины)
	Дверные простые
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, кафельная плитка
Коммуникации	
	отопление центральное
	водопровод есть
	канализация
	г. водоснабжение
	электроосвещение Проводка открытая
	вентиляция есть

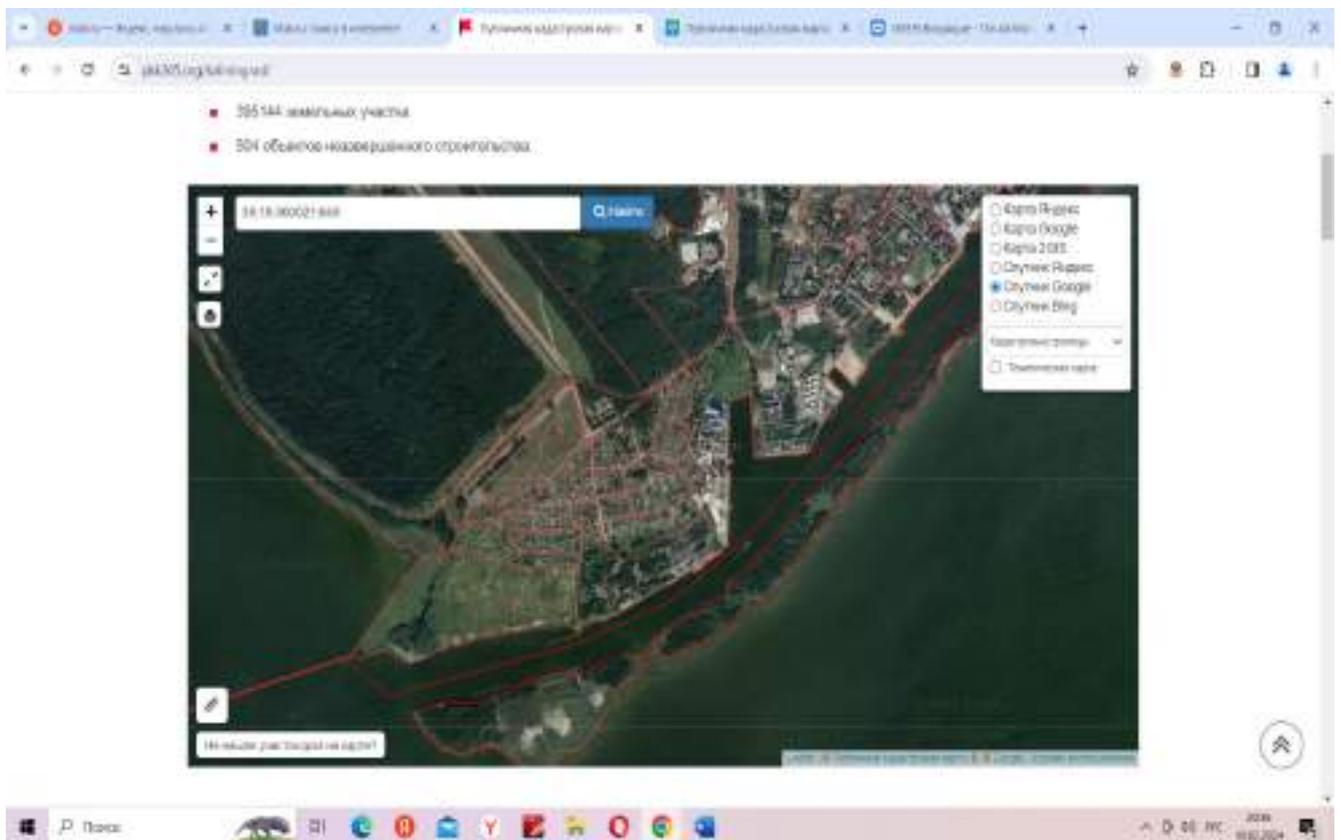
Экспликация внутренних помещений

дом № _____ по улице ПЧОНЕРСКАЯ

Этаж (с подпольем по плану)	№ помещения (квартира, этаж, и т.д.)	№ комнаты, кухни и т.п. по чертежу	Наименование помещения	Общая площадь (кв.м.)	Площадь (кв.м.)	Объем воздуха (куб.м.)	Используемая площадь (кв.м.)	Длина, ширина, высота (кв.м.)	Другие помещения (кв.м.)	Высота помещений по ст. обмеру	Примечание
I	1		лестничн.	15,0							
	1		подсобное	15,6		15,6					
	2		- - -	3,9		3,9					
	3		основное	131,0	131,0						
	4		- - -	74,6	74,6						
	5		- - -	71,6	71,6						
	6		складск.	17,6		17,6					
	7		умывал.	1,7		1,7					
	8		мастерск.	14,7	14,7						
Итого по I этажу:				348,7	291,9	38,8	15,0				
II	1		коридор	9,4		9,4					
	2		подсобное	14,1		14,1					
	3		складск.	10,0		10,0					
	4		беломор.	52,8		52,8					
	5		- - -	49,3		49,3					
	6		- - -	7,0		7,0					
	7		лестничн.	15,2			15,2				
Итого по II этажу:				157,8	142,6	15,2					
III	1		кабинет	15,7	15,7						
	2		коридор	7,3		7,3					
	3		раздевалка	7,6		7,6					
	4		душевая	7,8		7,8					
	5		сауна	3,3		3,3					
	6		туалет	1,3		1,3					
	7		умывал.	3,4		3,4					
	8		раздевалка	15,6		15,6					
	9		подсобное	15,8		15,8					
	10		- - -	3,0		3,0					
	11		коридор	6,6		6,6					
12		лестничн.	15,2			15,2					
Итого по III этажу:				109,8	15,7	98,9	15,2				
Всего по зданию:				623,3	307,6	280,3	45,4				



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки

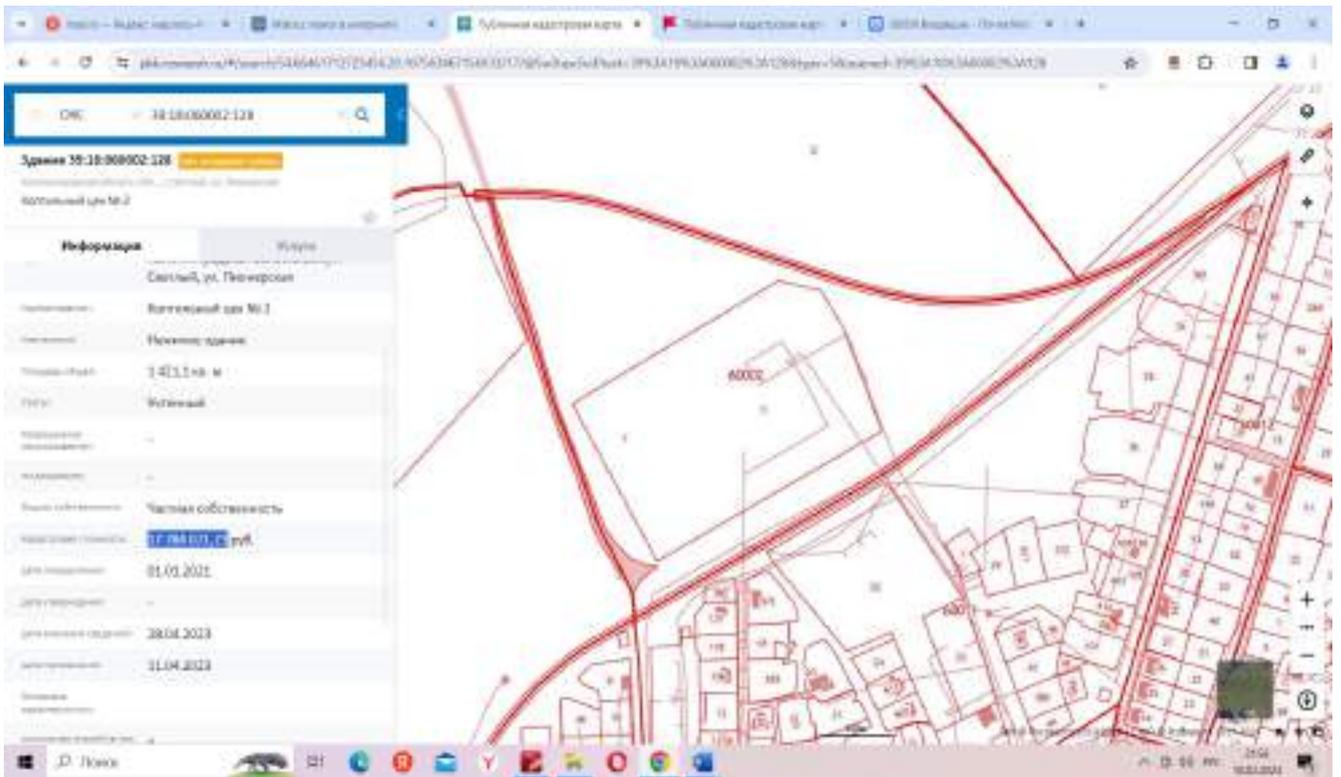
Коптильный цех – это цех, где производится копчение чего-либо

Коптильный цех №2	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	21840
Кадастровый номер (условный)	39:18:060002:128
Назначение строения	Коптильный цех
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	17 784 071,73
Год постройки	1975
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	1 421,1
Строительный объем, куб. м.	6 136
Фундамент	бетонный ленточный (осадка, трещины)
Стены	Кирпичные (трещины, сколы)
Крыша	Рулонная (вздутие, разрывы)
Перекрытия	
	чердачное
	Металл. балки ж/бетон (трещины, коррозия)
Перегородки	кирпичные
Полы	Асбоцементные (трещины, пророст. мхом)
Проемы	оконные
	Дверные
	Одинарные глухие (гниль)
	Простые деревянные ворота (перекос)
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, керамическая плитка
Коммуникации	
	отопление
	Центральное (течь)
	водопровод
	есть
	канализация
	центральная
	г. водоснабжение
	электросвещение
	Проводка наружная
	вентиляция
	есть

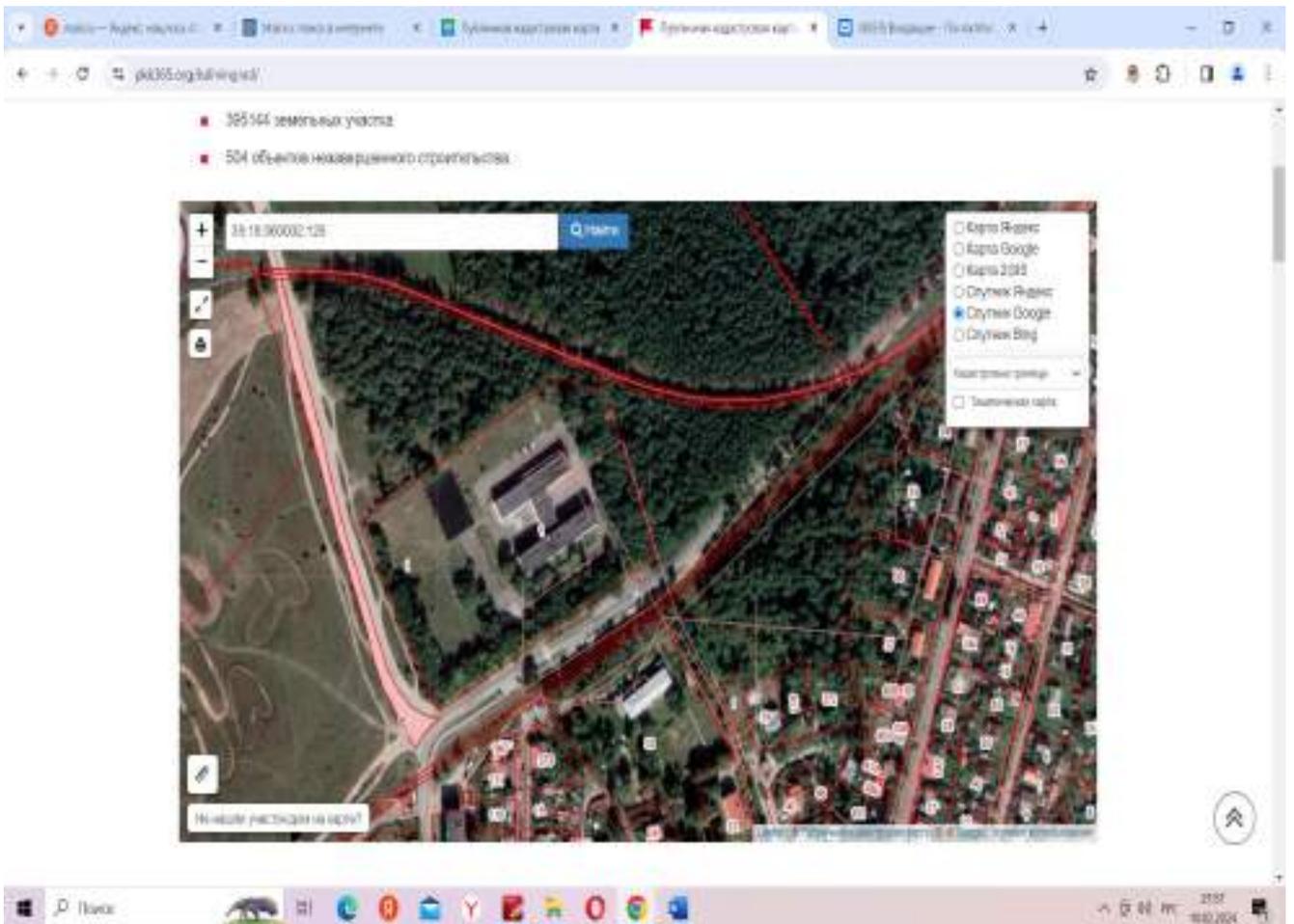
Экспликация внутренних помещений

№ _____ по улице Пионерская
Сычильный цех

№ помещения (квартира, этаж и т.д.)	№ комнаты, кухни и т.п. по чертежу	Наименование помещения	Общая площадь (кв.м.)	Площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Вспомогательная площадь (кв.м.)	Лоджий, балконов, пристроек и др. (с коэфф.)	Лестничная (кв.м.)	Высота помещений по вл. обмеру	Примечание
1		производст.	86,3							
2		— " —	270,6							
3		— " —	43,4							
4		— " —	43,4							
5		— " —	43,4							
6		— " —	43,4							
7		— " —	43,4							
8		— " —	43,4							
9		— " —	43,4							
10		— " —	20,3							
11		— " —	333,2							
12		кабинет	8,0							
13		коридор	59,3							
14		кабинет	14,6							
15		кабинет	15,1							
16		кабинет	8,7							
17		душевая	3,3							
18		коридор	1,2							
19		туалет	1,4							
20		производст.	30,9							
21		— " —	17,2							
22		— " —	47,4							
Итого:			1216,3							



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки

Компрессорная - здание, предназначенное для получения на выходе сжатых газов. Получаемый сжатый газ или воздух может использоваться как энергоноситель (для пневматического инструмента), сырьё (получение отдельных газов из воздуха), криоагент (азот).

Компрессорная	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	21834
Кадастровый номер (условный)	39:18:060002:129
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	3 626 127,94
Год постройки	1966
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	405,9
Строительный объем, куб. м.	1 955
Фундамент	ж/бетонный ленточный (осадка, трещины)
Стены	кирпичные оштукатуренные (трещины, поражен грибком)
Крыша	Рулонная (вздутие, разрывы)
Перекрытия	

	чердачное	ж/бетонное монолитное (трещины, грибок)
Перегородки		кирпичные
Полы		Бетонные, кер. плитка (трещины)
Проемы	оконные	Двойные створные (трещины, отслоения)
	Дверные	Простые
Внутренняя отделка		Штукатурка, побелка, масл. краска
Коммуникации		
	отопление	Центральное
	водопровод	есть
	канализация	центральная
	г. водоснабжение	
	электроосвещение	проводка наружная
	вентиляция	прит. вытяжная



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки

Диспетчерская или оперативная комната — это помещение, служащее центральным пространством, где можно контролировать и управлять большим физическим объектом или физически рассредоточенной службой. Назначение диспетчерской - контроль производства, и она служит центральным пространством, где можно контролировать крупное физическое предприятие или физически распределенные службы. Центральные диспетчерские стали широко использоваться на заводах в 1920-х годах

Диспетчерская	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	22780
Кадастровый номер (условный)	39:18:060002:130
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	1 981 060,42
Год постройки	1953
Количество этажей, в том числе подземных	1

Общая площадь, кв. м	138,7
Строительный объем, куб. м.	386
Фундамент	бетонный
Стены	шлакозаливные
Крыша	шиферная
Перекрытия	
	чердачное
Перегородки	дощатые
Полы	дощатые
Проемы	оконные Двойные створчатые
	Дверные Простые
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, масл. окраска
Коммуникации	
	отопление Центральное
	водопровод есть
	канализация
	г. водоснабжение
	электроосвещение проводка скрытая

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания (строения),
находящегося в городе (другом поселении) Светловск
Ленинградской Дом № _____

№	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь квартиры	В т.ч. площадь				Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещений общего пользования	Самостоятельно возведенная или перестроенная площадь	Примечание
				квартиры	в т.ч. площадь						
					жилая	общая	подсобная				
1	коридор										
2	кабинет										
3	кабинет										
4	спальня										
5	кабинет										
6	кабинет										
7	кабинет										
8	кабинет										
9	кабинет										
10	кабинет										
11	кабинет										
12	кабинет										
13	кабинет										
14	кабинет										
15	кабинет										
16	кабинет										
17	кабинет										
18	кабинет										
19	кабинет										
20	кабинет										
21	кабинет										
22	кабинет										
23	кабинет										
24	кабинет										
25	кабинет										
26	кабинет										
27	кабинет										
28	кабинет										
29	кабинет										
30	кабинет										
31	кабинет										
32	кабинет										
33	кабинет										
34	кабинет										
35	кабинет										
36	кабинет										
37	кабинет										
38	кабинет										
39	кабинет										
40	кабинет										
41	кабинет										
42	кабинет										
43	кабинет										
44	кабинет										
45	кабинет										
46	кабинет										
47	кабинет										
48	кабинет										
49	кабинет										
50	кабинет										
51	кабинет										
52	кабинет										
53	кабинет										
54	кабинет										
55	кабинет										
56	кабинет										
57	кабинет										
58	кабинет										
59	кабинет										
60	кабинет										
61	кабинет										
62	кабинет										
63	кабинет										
64	кабинет										
65	кабинет										
66	кабинет										
67	кабинет										
68	кабинет										
69	кабинет										
70	кабинет										
71	кабинет										
72	кабинет										
73	кабинет										
74	кабинет										
75	кабинет										
76	кабинет										
77	кабинет										
78	кабинет										
79	кабинет										
80	кабинет										
81	кабинет										
82	кабинет										
83	кабинет										
84	кабинет										
85	кабинет										
86	кабинет										
87	кабинет										
88	кабинет										
89	кабинет										
90	кабинет										



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки

Здание управления — это здание или комплекс зданий, которые используются для офисных целей, для работы организаций или учреждений, в котором находятся административный, управленческий и офисный персонал.

Здание управления	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	21791
Кадастровый номер (условный)	39:18:060002:132
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	62 558,68
Год постройки	1950
Количество этажей, в том числе подземных	3
Общая площадь, кв. м	10 125,8
Строительный объем, куб. м.	50 313
Фундамент	Бетонные, бутовые, ленточные
Стены	Кирпичные, шлакоблочные
Крыша	рулонная
Перекрытия	
	чердачное ж/бетонные
Перегородки	Кирпичные, деревянные, шлакоблочные
Полы	Бетонные, линолеум, плитка
Проемы	оконные Двойные одинарные створчатые
	Дверные Однопольные двухпольные
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, оклейка обоями, покраска
Коммуникации	
	отопление Центральное
	водопровод Центральное
	канализация Центральное
	г. водоснабжение
	электроосвещение проводка скрытая и открытая

ЭКСПЛИКАЦИЯ ВНУТРЕННИХ ПОМЕЩЕНИЙ В КВ. М

1

по ул.

Ломоносовская

Этаж (подвальный и цокольный в отдельности)	№ помещения (квартиры, торгового склада, в др.)	Наименование помещений	Площадь по обмеру (в квадратных метрах)			
			общая площадь	в т. ч.		
				ипп	саундбл.	и др.
I	1	местный	155			155
	2	спутниковая	178			178
	3	-	37			37
	4	шкафы	1,3			1,3
	5	спутниковая	58			58
	6	фуршетная	10			10
	7	туалет	10			10
	8	-	0,9			0,9
	9	-	0,9			0,9
	10	спутниковая	11			11
	11	-	1,1			1,1
	12	-	358			358
	13	-	159			159
	14	основная	8278			8278
	15	-	4149			4149
	16	Антенная	290			290
	17	-	299			299
	18	спутниковая	191			191
	19	-	9,2			9,2
	20	коридор	537			537
	21	основная	298			298
	22	-	300			300
	23	-	428			428
	24	местный	141			141
	25	спутниковая	47			47
	26	тамбур	36			36
	27	санузлы	50			50
	28	спутниковая	59			59
	29	тамбур	17			17
	30	основная	638			638
	31	-	953			953
	32	спутниковая	43			43
	33	-	40			40

ЭКСПЛИКАЦИЯ ВНУТРЕННИХ ПОМЕЩЕНИЯ В КВ. М

по ул.

Ленина

№ помещения	Наименование помещений	Площадь по обмеру (в квадратных метрах)			
		Число помещений	в т. ч.		Итого
			жилая	служебная	
34	основное	315,7		315,7	
35	-	16,0		16,0	
36	-	35,7		35,7	
37	служебное	21,5		21,5	
38	-	22,5		22,5	
39	основное	20,8		20,8	
40	местный	14,4		14,4	
41	коридор	20,2		20,2	
42	основное	30,5		30,5	
43	служебное	1,9		1,9	
44	-	2,1		2,1	
45	-	37,3		37,3	
46	-	42,9		42,9	
47	основное	57,0		57,0	
47а	тамбур	1,4		1,4	
48	служебное	39,9		39,9	
49	служебное	4,8		4,8	
50	-	10,7		10,7	
51	местный	14,8		14,8	
52	служебное	10,4		10,4	
53	тамбур	5,0		5,0	
54	служебное	8,7		8,7	
55	-	16,3		16,3	
56	коридор	5,6		5,6	
57	служебное	55,1		55,1	
58	основное	28,7		28,7	
59	местный	13,8		13,8	
60	тамбур	3,6		3,6	
61	коридор	8,3		8,3	
62	основное	112,2		112,2	
63	тамбур	3,1		3,1	
64	коридор	8,7		8,7	
65	местный	15,0		15,0	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ВНУТРЕННИХ ПОМЕЩЕНИЙ В КВ. М

90

по ул. Жуковского

Этаж (начиная с подвального и вплоть до чердачного)	№ помещения (квартиры, углы, склады и др.)	Наименование помещений	Площадь по обмеру (в квадратных метрах)			
			общая площадь	в т. ч.		остаточная полезная площадь
				используемая	служебная	
I	66	кладовка	4,8			4,8
	67	коридор	48,9			48,9
	68	туалет	8,8			8,8
	69	шкафовый	2,1			2,1
	70	-1-	3,0			3,0
	71	туалет	1,6			1,6
	72	служебная	15,2			15,2
	73	-1-	32,2			32,2
	74	-1-	20,8			20,8
	75	-1-	21,3			21,3
	76	основная	696,4			696,4
	77	-1-	92,8			92,8
	78	-1-	16,2			16,2
	79	-1-	36,3			36,3
	80	-1-	53,8			53,8
	81	-1-	24,1			24,1
	того по I этажу		1267,2			1267,2
II	1	комнатная	15,8			15,8
	2	служебная	24,3			24,3
	3	-1-	2,0			2,0
	4	коридор	8,0			8,0
	5	служебная	2,0			2,0
	6	коридор	7,4			7,4
	7	шкафовый	2,6			2,6
	8	туалет	1,2			1,2
	9	служебная	20,1			20,1
	10	-1-	21,1			21,1
	11	-1-	13,8			13,8
	12	-1-	10,4			10,4
	13	основная	246			246
	14	-1-	34,7			34,7
	15	коридор	5,6			5,6

ЭКСПЛИКАЦИЯ ВНУТРЕННИХ ПОМЕЩЕНИЙ В КВ. М

по ул.

Пложерской

№ п/п	Назначение помещений	Общая площадь	Площадь по обмеру (в квадратных метрах)				
			в т. ч.		в том числе	в том числе	
			жилая	служебн.			
16	коридор	6,0			6,0		
17	служебная	8,9			8,9		
18	душевая	9,7			9,7		
19	туалет	1,2			1,2		
20	шкафы	1,8			1,8		
21	коридор	2,5			2,5		
22	служебная	50,3			50,3		
23	-1-	4,1			4,1		
24	-1-	4,0			4,0		
25	-1-	32,1			32,1		
26	коридор	136,3			136,3		
27	кабинет	14,7			14,7		
28	основная	43,1			43,1		
29	-1-	41,9			41,9		
30	служебная	6,4			6,4		
31	основная	26,7			26,7		
32	коридор	13,8			13,8		
33	служебная	5,9			5,9		
34	-1-	6,7			6,7		
35	-1-	6,5			6,5		
36	-1-	4,8			4,8		
37	-1-	4,4			4,4		
38	-1-	97,9			97,9		
39	шкафы	3,2			3,2		
40	туалет	1,3			1,3		
41	-1-	1,3			1,3		
42	коридор	4,4			4,4		
43	служебная	16,0			16,0		
44	-1-	1,8			1,8		
45	-1-	1,4			1,4		
46	-1-	1,4			1,4		
47	-1-	18,6			18,6		
48	душевая	20,5			20,5		

ЭКСПЛИКАЦИЯ ВНУТРЕННИХ ПОМЕЩЕНИЙ В КВ. М

по ул. _____

Ленинградской

Литера по плану	Углы (показаны с наружной и внутренней стороны помещений)	№ помещения (квартиры, корпуса, секции и др.)	№ комнаты, кухни, прихожей, коридора и т. п. с. чер. ст.	Наименование помещений	Площадь по обмеру (в квадратных метрах)						
					общая площадь	в т. ч.		основная	вспомогательная	и др.	
						жилая	служебная				
A	I	49		вешалки	140			140			
		50		коридор	165			165			
		51		служебная	428			428			
		52		- 1 -	2207			2207			
		53		производственная	427			427			
		54		лестница	145			145			
		55		производственная	99			99			
		56		- 1 -	74			74			
		57		- 1 -	2499			2499			
		58		лестница	145			145			
		59		производственная	112			112			
		60		- 1 -	229			229			
		61		- 1 -	895			895			
		62		лестница	143			143			
		63		коридор	42			42			
		64		служебная	112			112			
		65		основная	922			922			
		66		служебная	369			369			
		67		коридор	58			58			
		68		служебная	12			12			
		69		вешалки	13			13			
		70		туалет	12			12			
		71		коридор	68			68			
		72		служебная	66			66			
		73		- 1 -	83			83			
		74		коридор	86			86			
		75		основная	991			991			
		76		лестница	146			146			
		77		служебная	148			148			
		Итого по II этажу			17107			17107			

ЭКСПЛИКАЦИЯ ВНУТРЕННИХ ПОМЕЩЕНИЙ В КВ. М

по ул.

Тюменерской

№ помещения	Наименование помещений	Площадь по обмеру (в квадратных метрах)					
		общая площадь	в т.ч.				
			жилая	служеб.	иная		
1	спетница	160		160			
2	основное	239		239			
3	служебное	370			370		
4	- 1 -	232			232		
5	- 1 -	277			277		
6	- 1 -	156			156		
7	- 1 -	151			151		
8	основное	428		428			
9	служебное	116			116		
10	коридор	48			48		
11	основное	150		150			
12	- 1 -	162		162			
13	служебное	254			254		
14	основное	608		608			
15	- 1 -	428		428			
16	служебн.	110			110		
17	коридор	45			45		
18	служебн.	102			102		
19	основное	447		447			
20	служебное	106			106		
21	туалет	14			14		
22	- 1 -	15			15		
23	коридор	29			29		
24	коридор	52			52		
25	- " -	92			92		
26	основное	402		402			
27	служебное	221			221		
28	основное	140		140			
29	основное	110		110			
30	коридор	37			37		
31	- 1 -	23			23		
32	служебн.	16			16		
33	служебн.	128			128		

ЭКСПЛИКАЦИЯ ВНУТРЕННИХ ПОМЕЩЕНИЙ В КВ. М

1 по ул. Блюмерской

Литера по плану	Этаж по плану	Назначение помещений с указанием их площади (кв. м)	№ помещения (квартира, этаж, склад, и др.)	№ комн., зала, прихож., коридр. и т. п. по черт. ст.	Наименование помещений	Площадь по плану (в квадратных метрах)						
						общая площадь	в т. ч.		и др.			
							жилая	служеб.				
A	III				34 служебная	1,8			1,8			
					35 — " —	6,7			6,7			
					36 лестничная	14,4			14,4			
					37 коридор	60,1			60,1			
					38 основная	15,6			15,6			
					39 — " —	16,5			16,5			
					40 — " —	37,9			37,9			
					41 служебная	14,0			14,0			
					42 основная	12,9			12,9			
					43 — " —	44,4			44,4			
					44 служебная	21,2			21,2			
					45 служебная	14,2			14,2			
					46 основная	39,2			39,2			
					47 — " —	48,3			48,3			
					48 — " —	47,4			47,4			
					49 коммунальная	5,6			5,6			
					50 служебная	1,5			1,5			
					51 туалет	1,5			1,5			
					52 коммунальная	5,0			5,0			
					53 коридор	45,8			45,8			
					54 лестничная	14,2			14,2			
					55 основная	12,3			12,3			
					56 — " —	11,8			11,8			
					57 — " —	27,6			27,6			
					58 — " —	24,3			24,3			
					59 — " —	24,0			24,0			
					60 лестничная	14,6			14,6			
					61 коридор	35,8			35,8			
					62 основная	32,1			32,1			
					63 — " —	17,6			17,6			
					64 — " —	16,2			16,2			
					65 служебная	1,0			1,0			
					66 — " —	2,5			2,5			

ЭКСПЛИКАЦИЯ ВНУТРЕННИХ ПОМЕЩЕНИЙ В КВ. М

по ул.

Дюнерской

а/л

Этаж	№	Назначение помещений	Площадь по обмеру (в квадратных метрах)					
			общая площадь	в т.ч.		и др.		
				жилая	служебн.			
	67	служебн	1,8			1,8		
	68	коридор	2,4			2,4		
	69	служебн	5,0			5,0		
	70	-	3,1			3,1		
	41	установка	1,1			1,1		
	42	туалет	1,2			1,2		
	43	служебн	1,4			1,4		
	44	-	1,1			1,1		
	45	-	1,2			1,2		
	46	-	1,1			1,1		
	77	основна	244			244		
	78	служебн	2,3			2,3		
	49	-	2,3			2,3		
	80	-	32,8			32,8		
	<i>Итого по III этажу</i>		<i>48,4</i>			<i>48,4</i>		
	<i>Всего по зданию</i>		<i>115,8</i>			<i>115,8</i>		



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки

Вагон-бытовка – здание или сооружение, предназначенное для проживания людей или хранения инструментов, оборудования, инвентаря, строительных материалов, в общем, всего того, что может понадобиться человеку для ведения какой-либо деятельности

Вагон-бытовка	Калининградская область, 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 здания	Здание	
Инвентарный номер по тех паспорту	21820	
Кадастровый номер (условный)	39:18:060002:133	
Назначение строения	Нежилое здание	
Использование	Не эксплуатируется, отсутствуют коммуникации	
Кадастровая стоимость, руб.	1 182 658,36	
Год постройки	1989	
Количество этажей, в том числе подземных	1	
Общая площадь, кв. м	103,0	
Строительный объем, куб. м.	364	
Фундамент	Бетонный ленточный (трещины)	
Стены	Металлические окрашенные (коррозия)	
Крыша	Шиферная (сколы, трещины)	
Перекрытия		
	чердачное	Деревянное (прогибы)
Перегородки		Кирпичные, деревянные, шлакоблочные
Полы		Бетонные (выбоины, трещины)
Проемы	оконные	одинарные глухие (расслоение древесины)
	Дверные	Ворота металлические (коррозия)
Внутренняя отделка		масляная окраска (повреждения)
Коммуникации		
	отопление	
	водопровод	
	канализация	
	г. водоснабжение	
	электроосвещение	есть

Схема планировки внутренних помещений в кв. м.

Дом № _____ по ул. Пионерская

Дата записи	Литера по плану	Этаж (начиная с подвального и кончая чердачным)	№ помещения (квартиры, торгового склада и др.)	№ комн., кухни, прихожей, корид. и т. п. по сх чер. ст.	Наименование помещений	Площадь по обмеру (в квадратных метрах)			
						общая площадь	в т. ч.		
						жилая	служебная		
2009		I		1	основное	103,0			
2009									
					Итого:	103,0			

Склад консервов – склады, предназначенные для хранения консервов. Консервы — это пищевые продукты, подвергнутые консервированию с целью длительного хранения.

Склад консервов	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	21814
Кадастровый номер (условный)	39:18:060002:134
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	24 042 733,89
Год постройки	1969
Количество этажей, в том числе подземных	2
Общая площадь, кв. м	3 489,0
Строительный объем, куб. м.	21 867
Фундамент	Бетонный
Стены	кирпичные
Крыша	рулонная
Перекрытия	
	чердачное ж/бетонные ребристые
	междуэтажное ж/бетонные плиты
Перегородки	Кирпичные
Полы	Бетонные, плитка, дощатые
Проемы	оконные Стеклоблоки двойные створчатые
	Дверные Ворота металлические
Внутренняя отделка	побелка
Коммуникации	
	отопление есть
	водопровод есть
	канализация есть
	г. водоснабжение
	электроосвещение есть

ЭКСПЛИКАЦИЯ ВНУТРЕННИХ ПОМЕЩЕНИЙ В КВ. М

по ул. Дюмерская

Площадь по обмеру (в квадратных метрах)

№ помещения	Наименование помещений	общая площадь	в т.ч.		склад	и др.
			жилая	служебн.		
1	служебное	41,9			41,9	
2	- " -	9,9			9,9	
3	склад	410,2			410,2	
4	склад	322,8			322,8	
5	склад	697,4			697,4	
6	- " -	229,3			229,3	
7	- " -	1340,8			1340,8	
8	тамбур	2,0			2,0	
9	коридор	16,1			16,1	
10	лестница	6,9			6,9	
11	служебное	12,0			12,0	
12	туалет	1,0			1,0	
13	кладовка	1,0			1,0	
14	коридор	1,9			1,9	
15	- " -	2,1			2,1	
16	кладовка	1,1			1,1	
17	кабинет	10,8			10,8	
18	кабинет	9,5			9,5	
19	шкаф	1,8			1,8	
Итого по I этажу		3412,5			3320,9	91,6
I	1	лестница	6,9		6,9	
	2	раздевалка	11,4		11,4	
	3	коридор	4,2		4,2	
	4	раздевалка	48,9		48,9	
Итого по II этажу		71,4			71,4	
Всего по зданию		3483,9			3392,3	91,6



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки

Здание проходной - помещение или вспомогательное здание, оборудованное для контрольно-пропускной службы, являющееся входом в учреждение или на огражденную территорию предприятия

Здание проходной	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	21814
Кадастровый номер (условный)	39:18:060002:135
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	4 508 377,04
Год постройки	1973
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	185,1
Строительный объем, куб. м.	247
Фундамент	Бетонный ленточный (износ)
Стены	Кирпичные оштукатуренные
Крыша	Асбоцементные листы
Перекрытия	
	чердачное ж/бетонное
	междуэтажное ж/бетонные плиты
Перегородки	
Полы	Плитка керамическая, ПХВ
Проемы	оконные двойные створчатые
	Дверные филенчатые
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, обои
Коммуникации	
	отопление центральное
	водопровод центральное
	канализация центральное
	г. водоснабжение
	электроосвещение Проводка скрытая

Экспликация внутренних помещений
дом № _____ по улице _____

Этажи (с подвальным, до мансарды)	№ помещения (квартира, этаж и т.д.)	№ комнаты, кухни и т.п. по чертежу	Наименование помещения	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Вспомогательная площадь (кв.м.)	Лоджий, балконов, пристроен и др. (с коэфф.)	Лестничная (кв.м.)	Высота помещений по вн. обмеру	Примечание
1		1	проходная	30,5							
		2	— " —	9,9							
		3	кабинет	5,3							
		4	раздевалка	3,9							
		5	туалет	1,0							
		6	умывальн.	2,0							
		7	комната отдыха	8,2							
		8	бюро прилужков	4,2							
			Итого:	65,0							



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки

Заводуправление - здание, где находится руководящий аппарат хозяйственного и технического руководства промышленным предприятием

Здание управления	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	11115
Кадастровый номер (условный)	39:18:060021:334
Назначение строения	заводуправление
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	36 043 009,65
Год постройки	1973
Количество этажей, в том числе подземных	3
Общая площадь, кв. м	1 827,8
Строительный объем, куб. м.	8 095
Фундамент	Сборный ж/бетонный
Стены	Кирпичные
Крыша	Рулонная совмещенная
Перекрытия	

	чердачное	ж/бетонные балки
	междуэтажное	
Перегородки		кирпичные
Полы		Линолеум, плитка керамическая, паркет
Проемы	оконные	двойные створчатые
	Дверные	филенчатые
Внутренняя отделка		Штукатурка, побелка, масляная окраска
Коммуникации		
	отопление	от ГРЭС
	водопровод	Трубы стальные
	канализация	В городскую сеть
	г. водоснабжение	
	электроосвещение	Проводка скрытая
	вентиляция	естественная

Эксплуатация внутренних помещений в кв. м.

по ул. *Ошоноревской*

№ п/п	Этаж (подвал, цокольный и прочие этажи)	№ помещения (инвентарный, торг.-склад и др.)	Наименование помещений	Число помещений	Площадь по обмеру (в кв. метрах)					
					в т. ч.		внутри помещений		исключая	
					кв. м.	служебная	техническая	санитарная	техническая	служебная
1		1	тамбур	3,5			3,5			
		2	вспомогательный	63,0			63,0			
		3	коридор	9,8			9,8			
		4	кабинет	12,3			12,3			
		5	— " —	11,7			11,7			
		6	— " —	18,6			18,6			
		7	— " —	17,0			17,0			
		8	касса	34,6				34,6		
		9	коридор	4,6					4,6	
		10	кладовое	19,2					19,2	
		11	коридор	3,1					3,1	
		12	— " —	1,8					1,8	
		13	туалет	1,6					1,6	
		14	кладовое	29,6					29,6	
		15	служебное	4,2					4,2	
		16	тамбур	3,3					3,3	
		17	сбербанк	34,4				34,4		
		18	туалет	1,5					1,5	
		19	кабинет	15,9			15,9			
		20	служебное	7,6			7,6			
		21	туалет	0,9			0,9			
		22	— " —	1,1			1,1			
		23	коридор	2,2			2,2			
		24	— " —	2,2			2,2			
		25	моя клетка	14,2			14,2			
		26	касса	13,9			13,9			
		27	кабинет	36,0			36,0			
		28	— " —	15,6			15,6			
		29	коридор	2,8			2,8			
		30	АТС	4,2			4,2			
		31	коридор	10,7			10,7			
		32	кабинет				11,6			
		33	фотолабор.	6,2			6,2			

Эксплуатация внутренних помещений в кв. м.

1 по ул. *Жмонской*

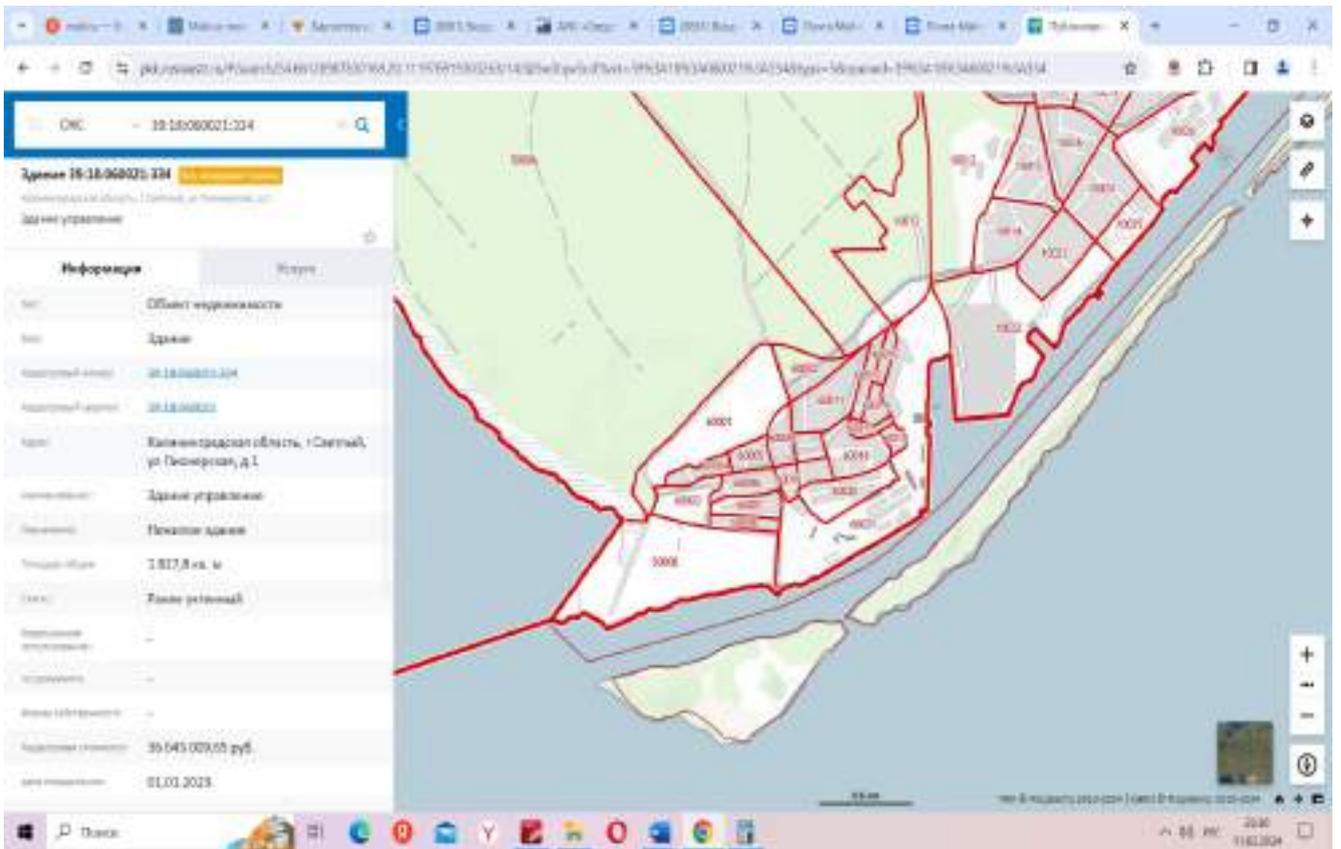
№	Наименование помещения	Площадь по обмеру (в кв. метрах)			
		общая площадь	в т.ч.		кабинет
			жизли	служебная	
№	№	№	№	№	
2	1	лест. кл.	14,1		14,1
	2	кабинет	159		159
	3	—	374		374
	4	—	174		174
	5	—	8,8		8,8
	6	—	9,0		9,0
	7	коридор	285		285
	8	лест. кл.	14,1		14,1
	9	холл	658		658
	10	крильчатая	170		170
	11	кабинет	375		375
	12	—	508		508
	13	—	18,1		18,1
	14	—	18,1		18,1
	15	крильчатая	172		172
	16	кабинет	110		110
	17	коридор	225		225
	18	—	28		28
	19	туалет	24		24
	20	—	08		08
	21	—	1,0		1,0
	22	—	09		09
	23	—	33		33
	24	универсальная	28		28
	25	кабинет	171		171
	26	—	159		159
	27	зал	564		564
	28	кабинет	234		234
	29	служебная	8,8		8,8
	30	—	9,8		9,8
	31	коридор	61		61
	32	—	30		30
	33	—	31		31

Дата записи	Литера по плану	Этажи (начиная с подпольных и кончая меzzожилием)	№ помещения (квартиры, торгового склада и др.)	№ комн., кухни, прихож., коридора, т.п. по кв. метрам	Наименование помещений	Площадь по обмеру [в кв. м]				
						общая площадь	в т. ч.		администр.	
							жилая	служебная	общедоступная	служебная
	2		34		туалет	34			34	
			35		— " —	20			20	
			36		— " —	13			13	
			37		— " —	1,1			1,1	
			38		— " —	1,2			1,2	
			39		служебные	50			50	
			40		кабинет	30,6		30,6		
			Итого по II эт.			605,4		401,6	203,8	
	<u>III</u>		1		лес. квл.	13,9			13,9	
			2		кабинет	35,6		35,6		
			3		— " —	36,0		36,0		
			4		— " —	17,3		17,3		
			5		коридор	27,1			27,1	
			6		— " —	23,8			23,8	
			7		кабинет	9,9		9,9		
			8		— " —	9,8		9,8		
			9		— " —	10,0		10,0		
			10		— " —	10,0		10,0		
			11		— " —	10,2		10,2		
			12		— " —	36,9		36,9		
			13		коридор	11,8			11,8	
			14		кабинет	17,9		17,9		
			15		— " —	17,8		17,8		
			16		архив коридор	11,5		11,5	11,5	
			17		библиотека	54,1		54,1		
			18		коридор	34,1			34,1	
			19		управление	3,0			3,0	
			20		туалет	2,3			2,3	
			Всего							

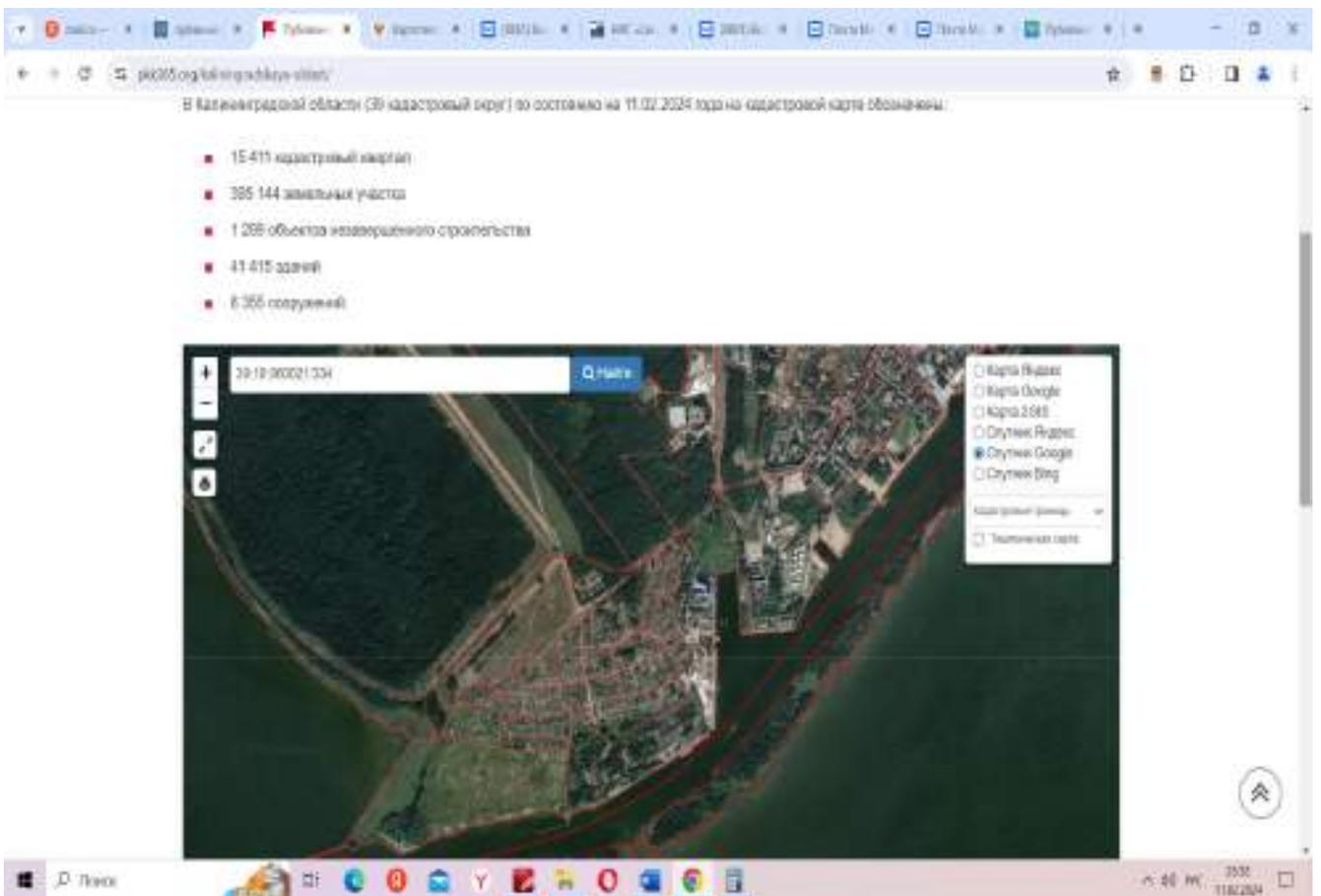
Эксплуатация внутренних помещений в кв. м.

по ул. Амурской

№ п/п	№ помещения (квартиры, торговый склад и др.)	№ комнаты, кухни, прихожей, коридора, т. п. по с.ч. черт. э.	Наименование помещения	Площадь по обмеру (в кв. метрах)							
				общая площадь	в т.ч.		всего		полезной		
					жилая	служебная	общая	служебная	общая	служебная	
21	туалет			0,8			0,8				
22	—			1,0			1,0				
23	—			0,9			0,9				
24	туалет			3,3			3,3				
25	умывальник			3,0			3,0				
26	лест. кн.			14,5			14,5				
27	звон			67,8			67,8				
28	нашикетка, дверь			26,4			26,4				
29	коридор			11,1			11,1				
30	кабинет			9,5			9,5				
31	—			12,0			12,0				
32	коридор			6,0			6,0				
33	служебная			7,8			7,8				
34	архив			21,7			21,7				
35	кабинет			35,1			35,1				
Итого по III эт.				613,9			149,5	164,4			
Всего по дому:				1827,8			1134,9	555,0	69,0	68,9	



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



Фото объекта оценки

Деревообрабатывающая мастерская – мастерская, предназначенная для получения деревянных деталей, посредством механической обработки древесины.

Деревообрабатывающая мастерская	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	21 815
Кадастровый номер (условный)	39:18:060002:124
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	5 888 250,22
Год постройки	1962
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	786,5
Строительный объем, куб. м.	2 571
Фундамент	бетонный
Стены	Кирпичные, шлакоблочные
Крыша	шиферная
Перекрытия	

	чердачное	ж/бетонные балки
	междуэтажное	ж/бетонные плиты
Перегородки		деревянные
Полы		Бетонные, дощатые, плиточные
Проемы	оконные	двойные деревянные
	Дверные	простые
Внутренняя отделка		Штукатурка, побелка, покраска
Коммуникации		
	отопление	да
	водопровод	да
	канализация	
	г. водоснабжение	
	электроосвещение	да
	вентиляция	да

ЭКСПЛИКАЦИЯ ВНУТРЕННИХ ПОМЕЩЕНИЙ В КВ. М

№

по ул.

Тимомерской

Литера по плану	Этажи (начальная с подвальными и конная мезонин)	№ помещения (квартиры, торг, склад и др.)	№ комн., кухни, прихож., корид. и т. п. с. ч. чер. ст.	Наименование помещений	Площадь по обмеру (в квадратных метрах)			
					общая площадь	в т. ч.		
						жилая	служебн.	и др.
I	1	коридор	18,1			18,1		
	2	кабинет	20,0			20,0		
	3	- - -	14,6			14,6		
	4	- - -	43,6			43,6		
	5	коридор	47,5			47,5		
	6	душевая	5,5			5,5		
	7	шкафовая	2,1			2,1		
	8	коридор	2,5			2,5		
	9	- - -	4,3			4,3		
	10	раздевалка	16,4			16,4		
	11	- - -	13,8			13,8		
	12	кабинет телеграф	23,6			23,6		
	13	раздевалка	45,1			45,1		
	14	шкафовая	4,8			4,8		
	15	коридор	3,1			3,1		
	16	- - -	6,2			6,2		
	17	- - -	3,3			3,3		
	18	туалет	1,9			1,9		
	19	коридор	5,7			5,7		
	20	кладовая	13,5			13,5		
	21	кладовая	9,8			9,8		
	22	кладовая	2,6			2,6		
	23	цех	80,7			80,7		
	24	- - -	48,8			48,8		
	25	- - -	183,3			183,3		
	26	- - -	25,8			25,8		
того по I этажу		646,6			440,2	206,2		



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки

Материальный склад - здание, предназначенное для приема, хранения и складской переработки материалов, различной продукции, различных изделий

Материальный склад	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	21 818
Кадастровый номер (условный)	39:18:060002:126
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отсутствуют коммуникации
Кадастровая стоимость, руб.	5 601 622,87
Год постройки	1965
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	431,1
Строительный объем, куб. м.	1 487
Фундамент	бетонный
Стены	Кирпичные
Крыша	шиферная
Перекрытия	
	чердачное деревянные
	междуэтажное
Перегородки	кирпичные
Полы	Бетонные
Проемы	оконные стеклоблоки
	Дверные Ворота металлические простые
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, покраска
Коммуникации	
	водопровод
	канализация
	г. водоснабжение
	электроосвещение да

ЭКСПЛИКАЦИЯ ВНУТРЕННИХ ПОМЕЩЕНИЙ В КВ. М

по ул. Тимомерской

Литера по плану	Этажи (начиная с подвальных и кончая мезонинами)	№ помещения (квартиры, торг. склад и др.)	№ комн., кухни, прихож., корид. и т. п. с. х. чер. ст.	Наименование помещений	Площадь по обмеру (в квадратных метрах)				
					общая площадь	в т. ч.		и др.	
						жилая	служебн.		
I	1	склад		13,8		13,8			
	2	склад		19,6		19,6			
	3	склад		317,3		317,3			
	4	склад		467		467			
	по I этажу				3974		3974		



Фото объекта оценки

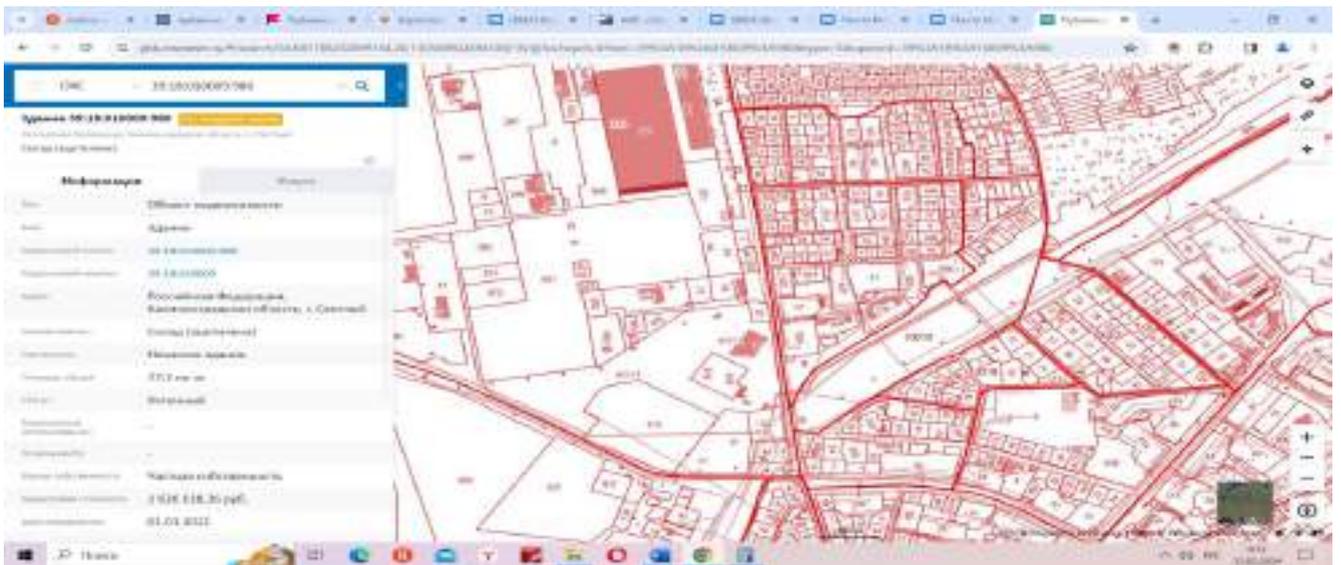


Фото объектов оценки

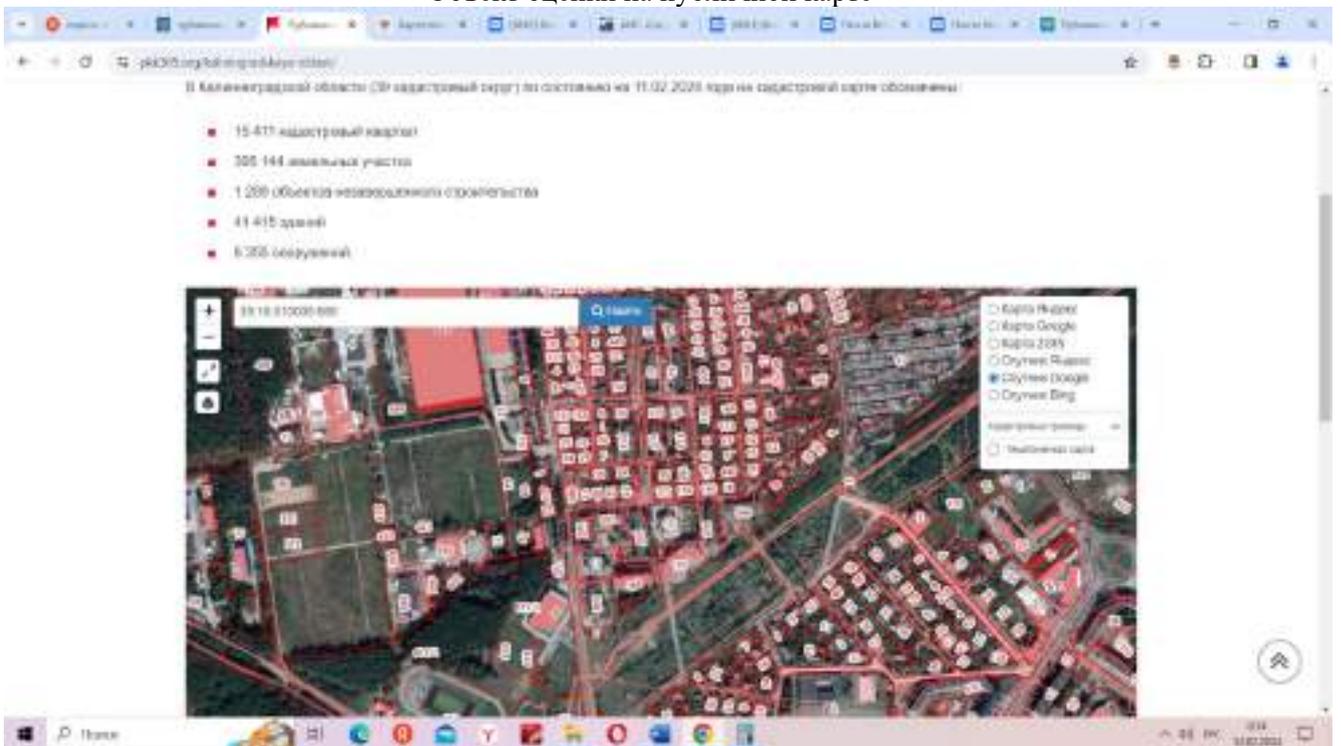
Склад ацетилена - склад для хранения баллонов с ацетиленом

Склад ацетилена	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	21 822
Кадастровый номер (условный)	39:18:010009:980
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отсутствуют коммуникации
Кадастровая стоимость, руб.	1 626 118,36
Год постройки	1991
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	77,3
Строительный объем, куб. м.	39
Фундамент	Бетонный ленточный (трещины)
Стены	Кирпичные (трещины)
Крыша	Шиферная (смещение листов, сколы)
Перекрытия	

	чердачное	Деревянные (прогиб)
Перегородки		
Полы		Дошчатые (прогиб)
Проемы	оконные	
	Дверные	Простые, обшитые жестию
Внутренняя отделка		
Коммуникации	отопление	
	водопровод	
	канализация	
	электроосвещение	Проводка открытая



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника

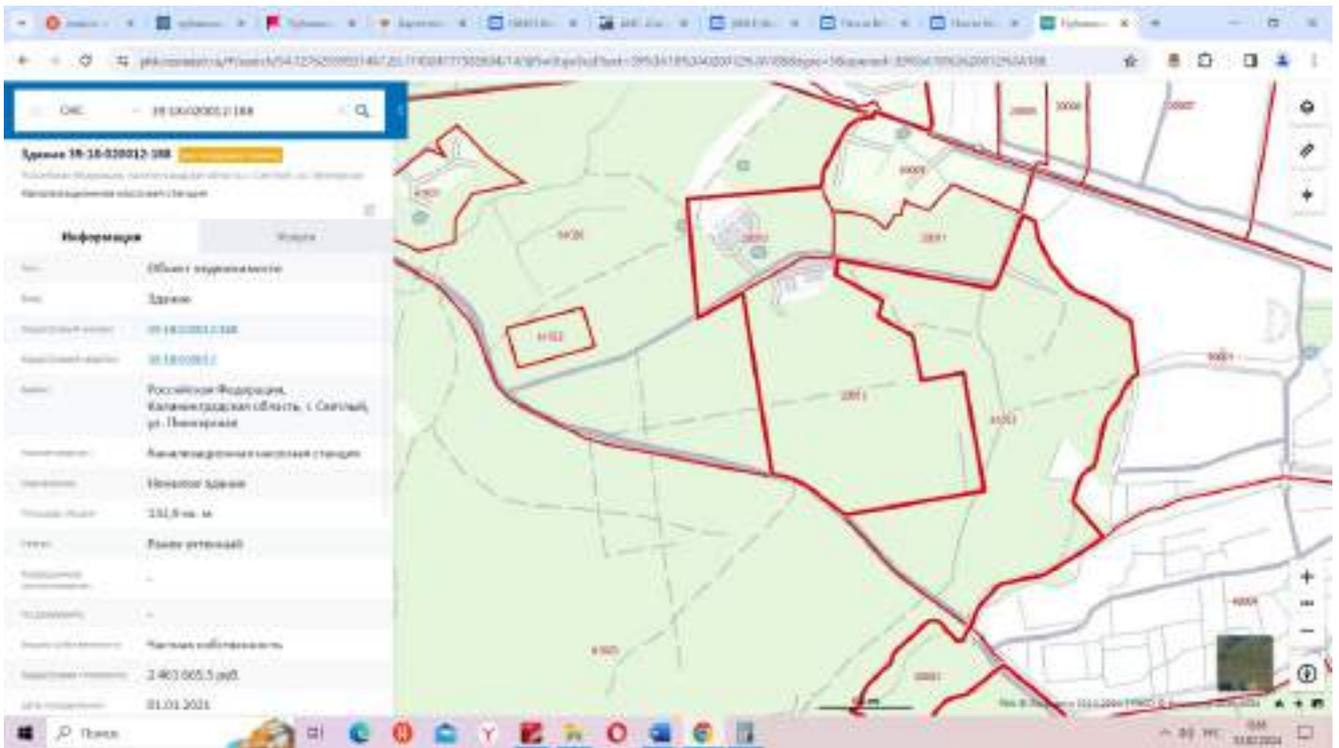
Канализационная насосная станция - сооружение, предназначенное для перекачки бытовых сточных и (или) ливневых вод в центральную канализационную систему, дренаж и т.д. КНС устанавливается в местах, где невозможен прямой отвод сточных вод.

Канализационная насосная станция	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	21 839
кадастровый номер (условный)	39:18:020012:188
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	2 461 665,5
Год постройки	1954
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	132,9
Строительный объем, куб. м.	513
Фундамент	ж/бетонный ленточный (трещины)
стены	Кирпичные оштукатуренные (трещины)
крыша	рулонная (вздутие, порывы)
перекрытия	
	чердачное Деревянные (прогиб)
перегородки	металлоконструкции
полы	бетонные (трещины, выбоины)
Проемы	оконные Двойные глухие (повреждения)
	Дверные Простые
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка
коммуникации	
	отопление
	водопровод
	канализация центральная
	г. водоснабжение
	электроосвещение Проводка открытая

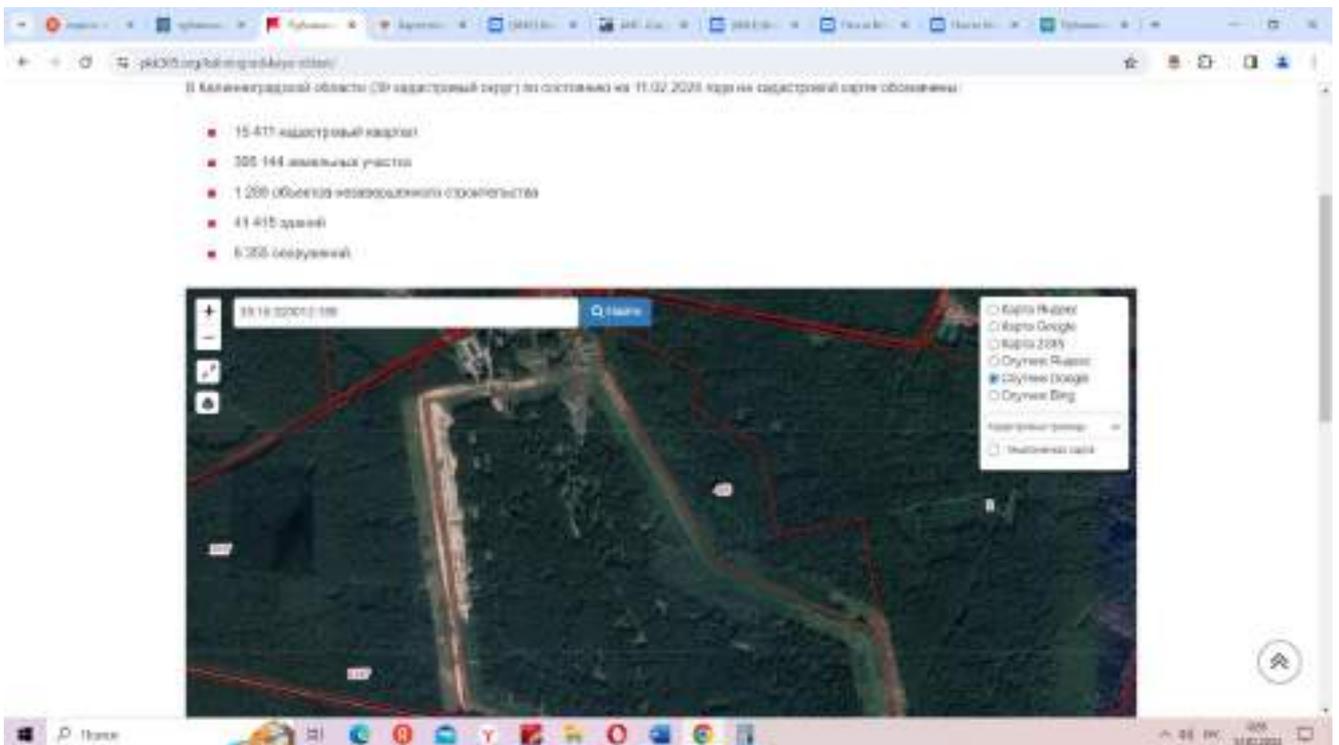
Экспликация внутренних помещений

дом № _____ по улице Пионерская

Этаж (с подпольем по метражу)	№ помещения (квартира, этаж, в т.д.)	№ комнаты, кухни и т.п. по чертёжу	Наименование помещения	Общая площадь (кв.м.)	Площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Возможная площадь (кв.м.)	Лоджий, балконов, террас и др. (с коэфф.)	Лестничная (кв.м.)	Высота помещений по ин. обмеру	Примечание	
	НАСОСНАЯ											
	Подземная часть:											
	1		основное	27.3		27.3						
			Итого:	27.3		27.3						
	Наземная часть:											
	1		коридор	3.1			3.1					
	2		подсобное	7.0			7.0					
	3		основное	17.5		17.5						
			Итого:	27.6		17.5	10.1					
	Всего по зданию:				54.9		44.8	10.1				
	Резервуар:											
	Подземная часть:											
	1		основное	10.0		10.0						
	2		— " —	5.9		5.9						
			Итого:	15.9		15.9						
	Наземная часть:											
	1		основное	2.1		2.1						
	2		— " —	1.2		1.2						
			Итого:	3.3		3.3						
	Всего по зданию:				19.2		19.2					
	Всего по КНС:				74.1		64.0	10.1				



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки

Помещение пилорамы – помещение, предназначенное для распиловки брёвен и брусьев различных пород древесины на пиломатериалы, а также последующего хранения

Помещение пилорамы	Калининградская область, 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 здания	Здание	
Инвентарный номер по тех паспорту	21 817	
кадастровый номер (условный)	39:18:060002:131	
Назначение строения	Нежилое здание	
Использование	Не эксплуатируется, отсутствуют коммуникации	
Кадастровая стоимость, руб.	2 753 194,23	
Год постройки	1966	
Количество этажей, в том числе подземных	1	
Общая площадь, кв. м	832,1	
Строительный объем, куб. м.	1 994	
Фундамент	бетонный	
стены	деревянные	
крыша	металлическая	
перекрытия		
	чердачное	Металлический профиль
перегородки	деревянные	
полы	бетонные	
Проемы	оконные	одинарные глухие (повреждения)
	Дверные	Простые дощатые
Внутренняя отделка		Штукатурка, покраска
коммуникации		
	отопление	
	водопровод	местный
	канализация	
	г. водоснабжение	
	электроосвещение	да

по ул. Олимпийская

№ п/п	Наименование помещений	Площадь по плану (в квадратных метрах)			
		общая	жилая	служебная	прочая
1	пилорама	5039		5039	
2	служебная	152		152	
3	служебная	111		111	
4	служебная	138		138	
5	по нет	5440		5039	401



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки

Здание насосной станции к шпр представляет собой сооружение, где размещаются напорные и всасывающие трубопроводы и их коммуникации, основные и вспомогательные агрегаты и оборудование. Здесь же располагают помещения служебного назначения.

Здание насосной станции к шпр	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	21833
кадастровый номер (условный)	39:18:060002:136
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	1 563 110,96
Год постройки	1990
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	135,8
Строительный объем, куб. м.	731
Фундамент	ж/бетонный ленточный (трещины, осадка)
стены	Кирпичные оштукатуренные (трещины)
крыша	Рулонная (трещины, вздутия)
перекрытия	
	чердачное ж/бетонные плиты (следы протечек, трещины)
перегородки	
полы	Бетонные, керамическая плитка (мел. трещины)
Проемы	оконные Двойные створные (трещины)
	Дверные Простые
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, побелка
коммуникации	
	отопление центральное
	водопровод есть
	канализация центральная
	электроосвещение Проводка наружная

Экспликация внутренних помещений по улице *Пионерская*

№ п/п	Общая площадь (кв.м)	Площадь (кв.м)	Площадь (кв.м)	Длина (кв.м)	Ширина (кв.м)	Высота (кв.м)	Объем (куб.м)	Примечание
1	135,8	95,8	40,0	10,0	4,0	4,0	1600,0	
2	135,8	95,8	40,0	10,0	4,0	4,0	1600,0	
3	135,8	95,8	40,0	10,0	4,0	4,0	1600,0	
4	135,8	95,8	40,0	10,0	4,0	4,0	1600,0	
5	135,8	95,8	40,0	10,0	4,0	4,0	1600,0	
6	135,8	95,8	40,0	10,0	4,0	4,0	1600,0	
7	135,8	95,8	40,0	10,0	4,0	4,0	1600,0	
8	135,8	95,8	40,0	10,0	4,0	4,0	1600,0	
9	135,8	95,8	40,0	10,0	4,0	4,0	1600,0	
10	135,8	95,8	40,0	10,0	4,0	4,0	1600,0	
Итого:	135,8	95,8	40,0	10,0	4,0	4,0	1600,0	



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки

Живорыбный цех – цех для содержания живой рыбы перед ее использованием в производстве

Живорыбный цех	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	216230
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:172
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	19 915 341,48
Год постройки	н/у
Количество этажей, в том числе подземных	2
Общая площадь, кв. м	1 144,8
Высота потолков, м.	5,05
Строительный объем, куб. м.	5 781
фундамент	Железобетонные блоки
стены	кирпичные
перекрытия	железобетонные
крыша	рулонная
двери	металлические
окна	створчатые
полы	Бетонные, плитка
Инженерные коммуникации:	
отопление	да
водоснабжение	да
канализация	да
электричество	есть



Фото объекта оценки

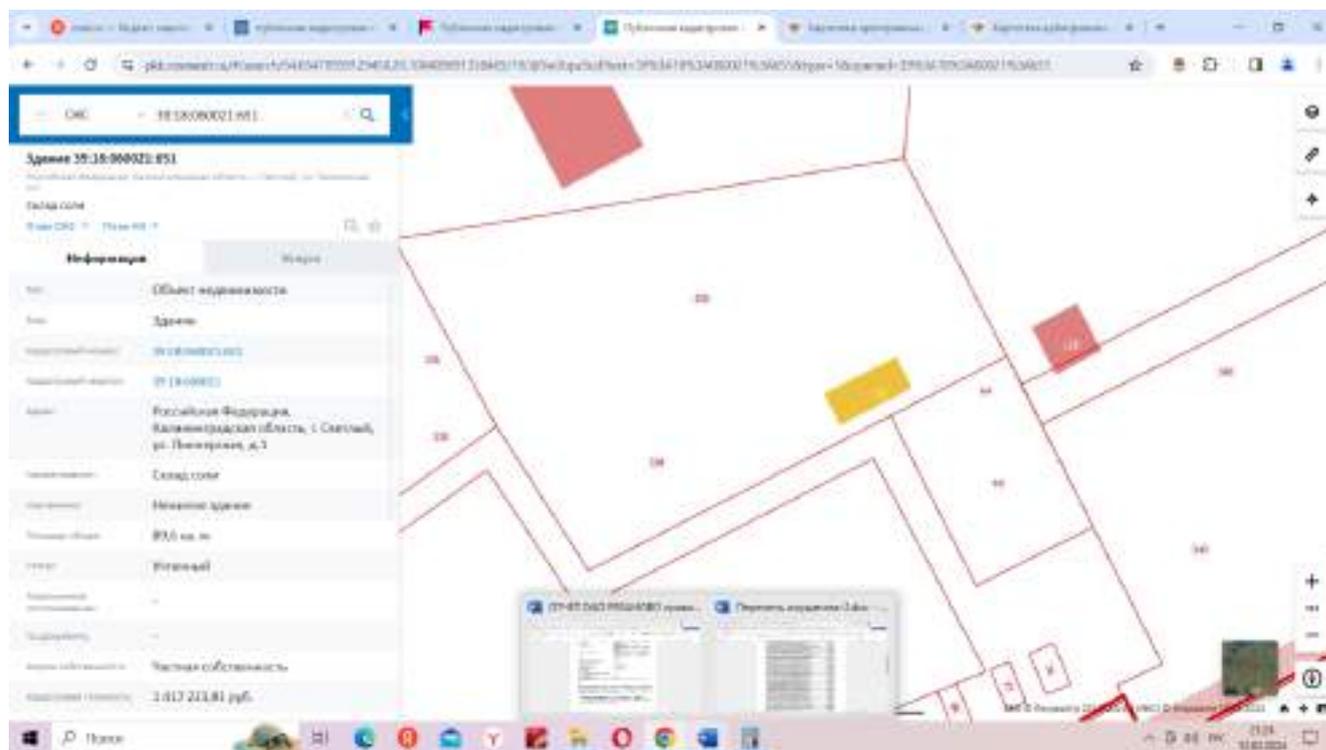


Фото объекта оценки

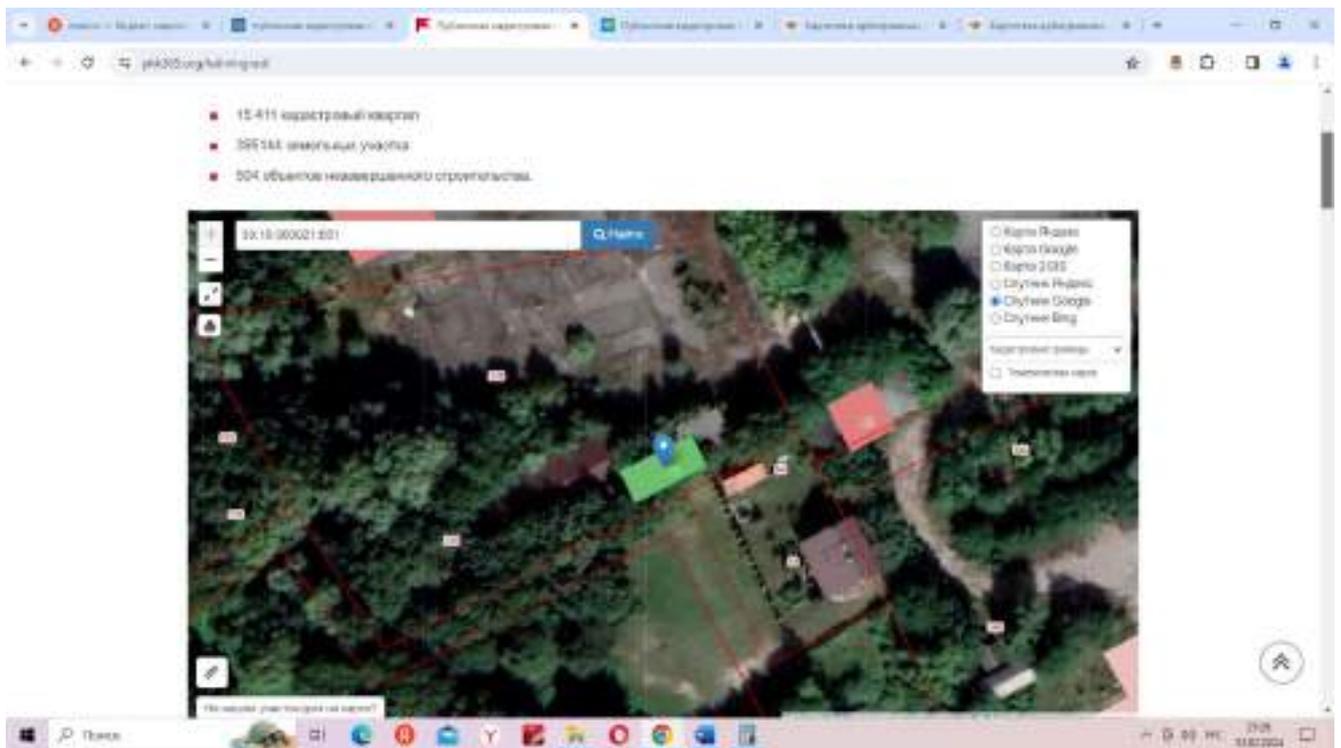
Склад соли – помещение для хранения и растворения соли

Склад соли	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:651
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отсутствуют коммуникации
Кадастровая стоимость, руб.	1 417 223,81
Год постройки	1990
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	89.6
Высота здания	10
Строительный объем, куб. м.	896



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



Фото объекта оценки



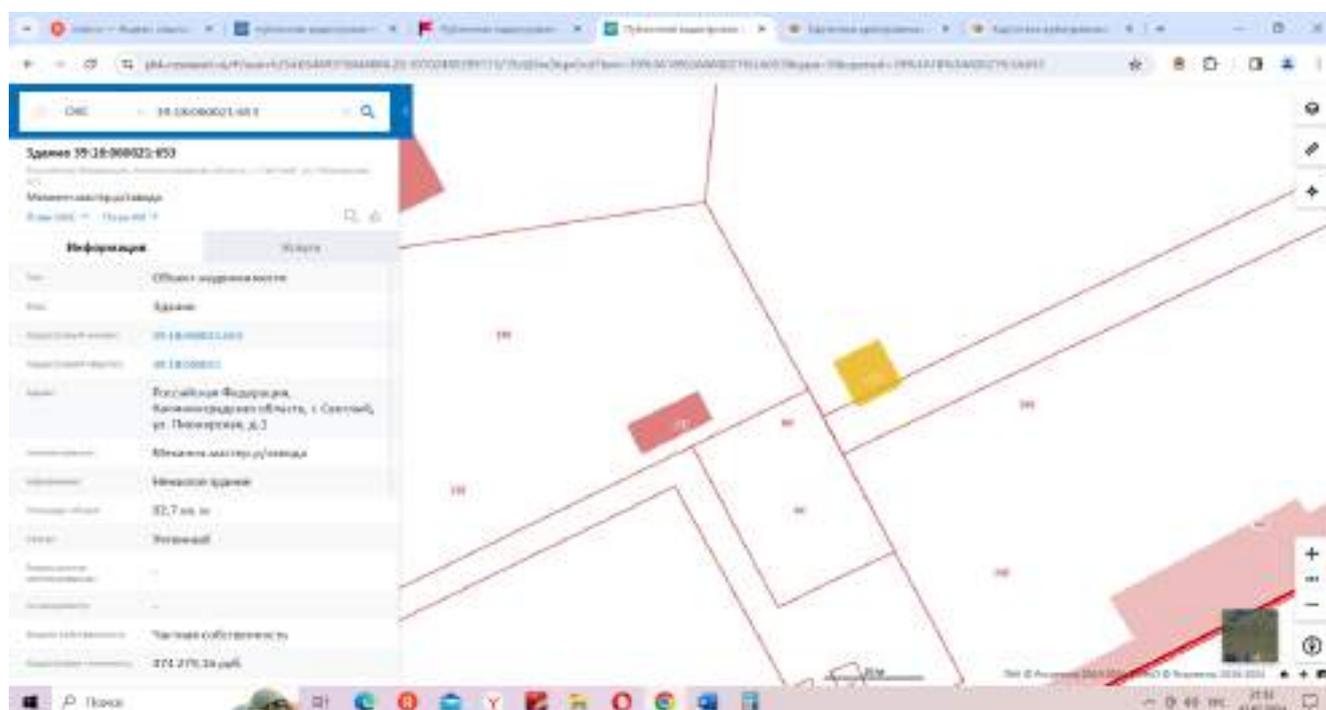
Фото объекта оценки



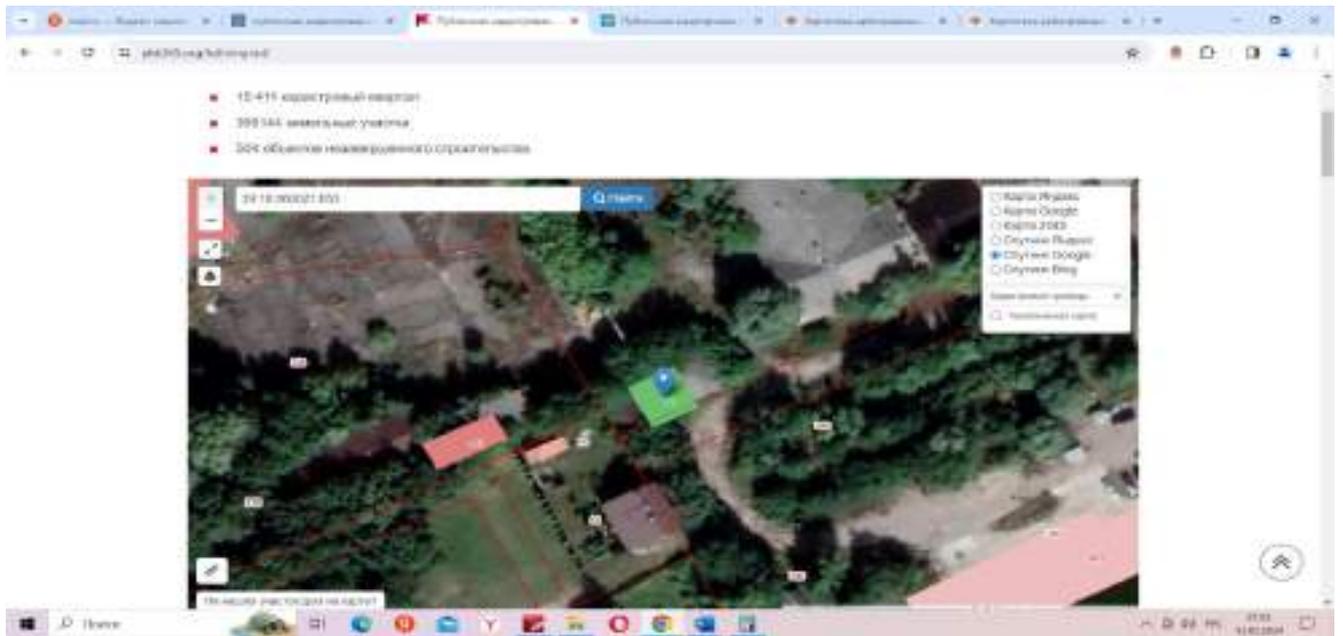
Фото объекта оценки

Механич.мастер.р./завода - это помещение, здание, мастерская где выполняется механическая обработка

Механич.мастер.р./завода	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:653
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отсутствуют коммуникации
Кадастровая стоимость, руб.	474 279,16
Год постройки	1966
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	92,7
Высота, м.	4,5
Строительный объем, куб. м.	417
Стены	кирпичные



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



Фото объекта оценки



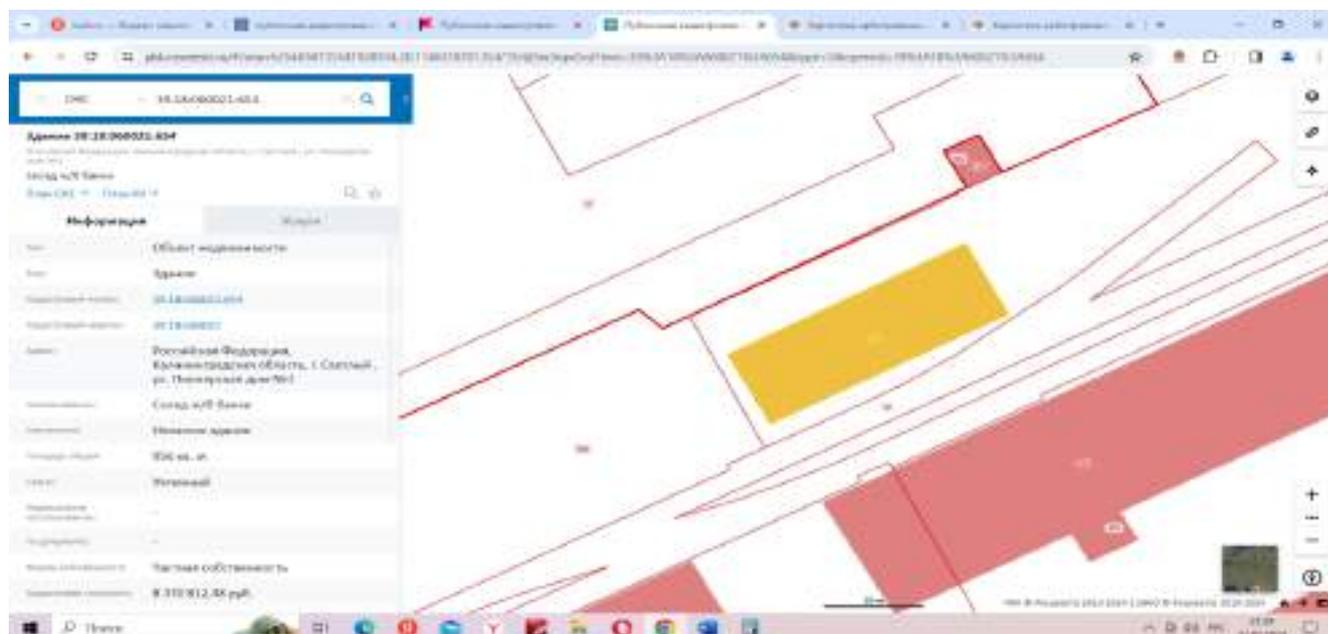
Фото объекта оценки



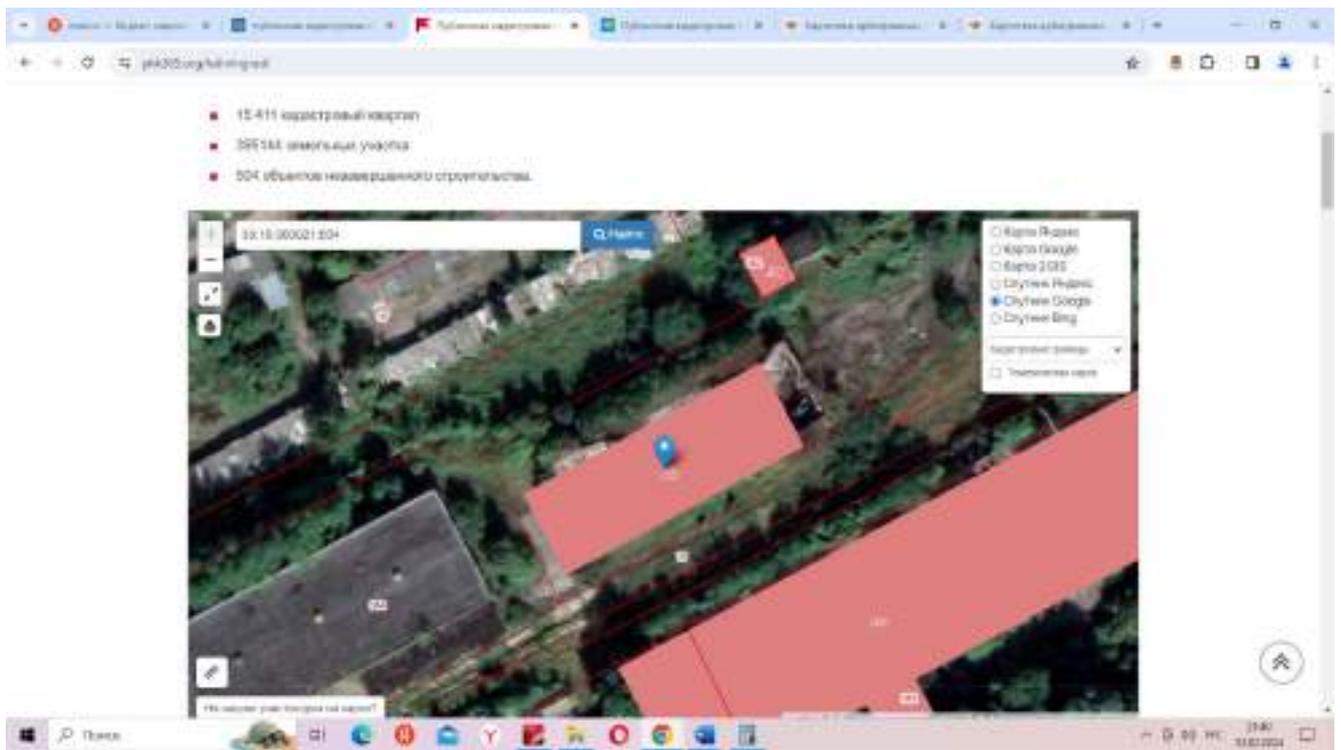
Фото объекта оценки

Склад ж/б банки – склад, предназначенный для приема и хранения принятых отделом технического контроля банок до отгрузки их потребителю. Банки изготавливаются из жести (оловянной стали) или из не содержащей олова стали.

Склад ж/б банки	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:654
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отсутствуют коммуникации
Кадастровая стоимость, руб.	8 370 812,48
Год постройки	1955
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	956
Высота, м.	н/у
Строительный объем, куб. м.	4 684
Стены	разобрано



объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



Фото объекта оценки



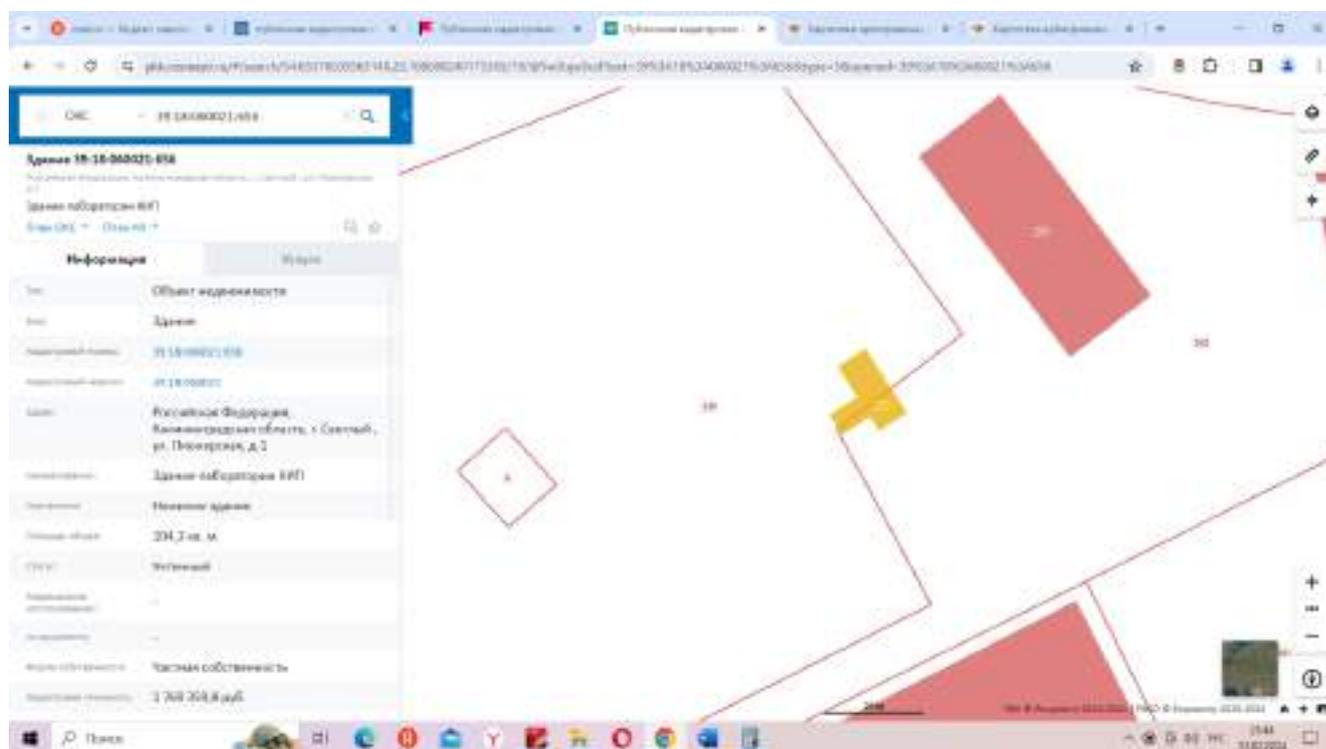
Фото объекта оценки



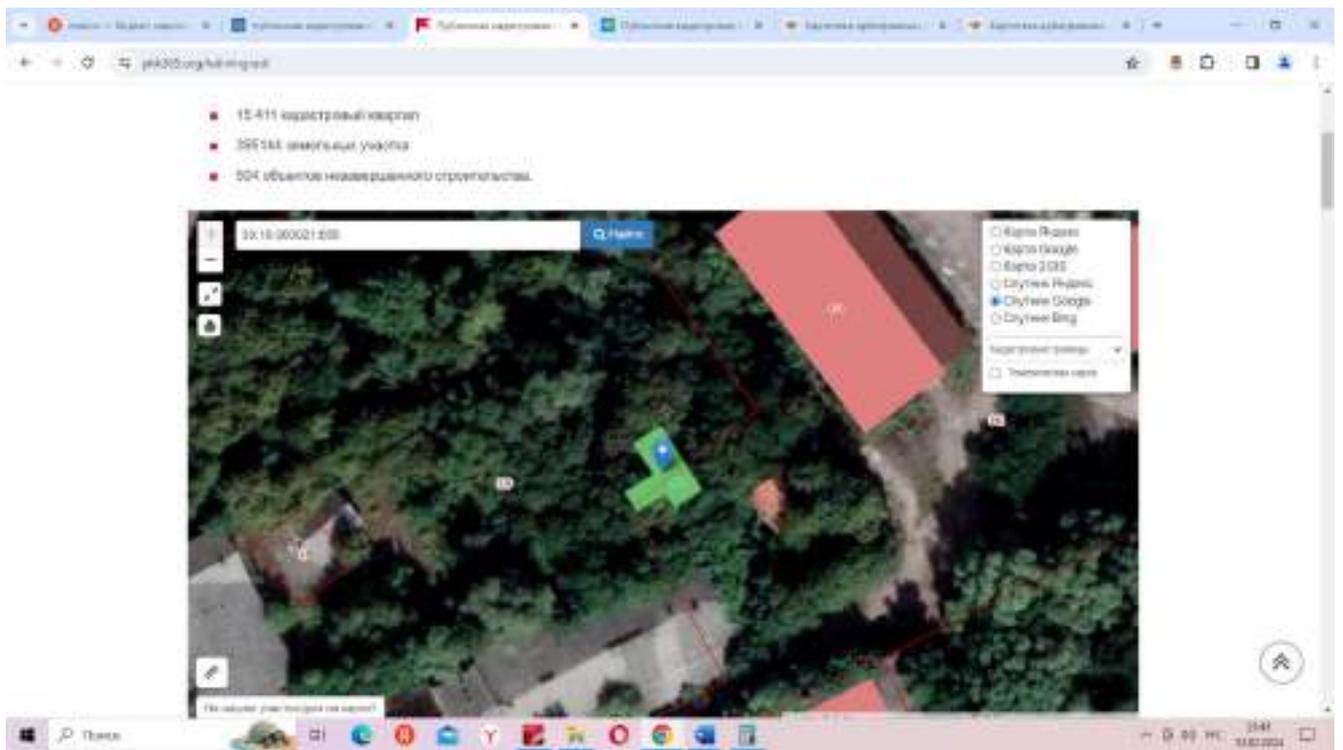
Фото объекта оценки

Здание лаборатории КИП - помещение, предназначенное для проведения различных опытов, исследований и наблюдений

Здание измерительных приборов (КИП)	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:656
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отсутствуют коммуникации
Кадастровая стоимость, руб.	1 769 359,8
Год постройки	1955
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	104,3
Высота, м	6,0
Строительный объем, куб. м.	625,8
Стены	кирпичные



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



Фото объекта оценки

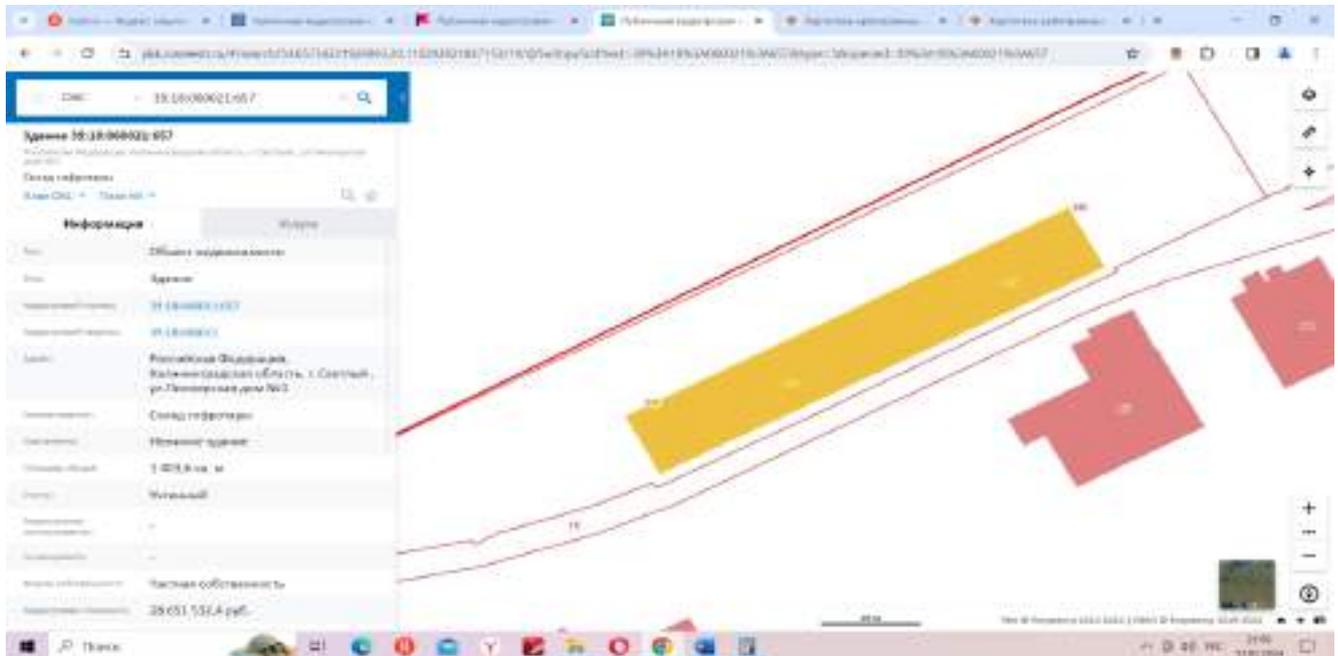


Фото объекта оценки

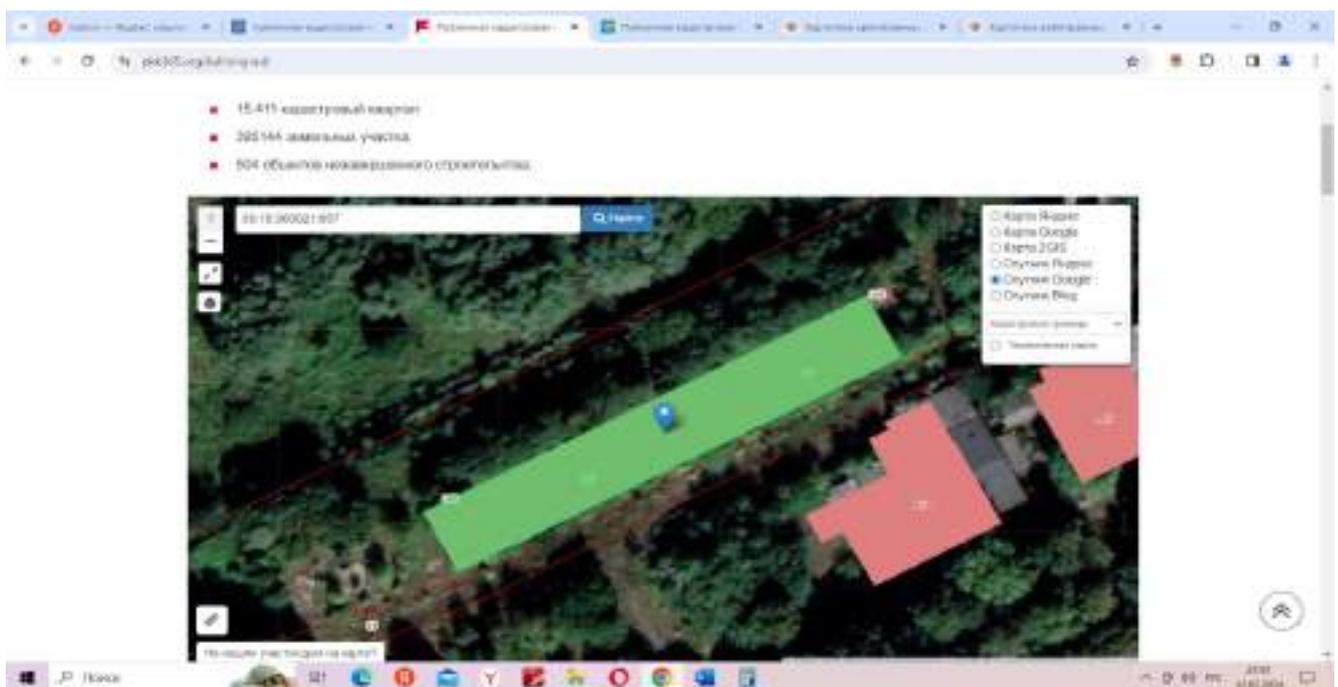
Склад гофротары – склад, предназначенный для хранения гофротары. Гофротара, также известная как гофрокартона, представляет собой материал, состоящий из нескольких слоев бумаги, с промежуточным слоем в виде волнового картона. Этот материал обладает прочностью, гибкостью и легкостью, делая его идеальным для создания упаковки различных товаров

Склад гофротары	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:657
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отсутствуют коммуникации
Кадастровая стоимость, руб.	28 651 532,4
Год постройки	1990

Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	1403.6
Высота, м.	фундамент
Строительный объем, куб. м.	8 421,6
Стены	отсутствуют



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



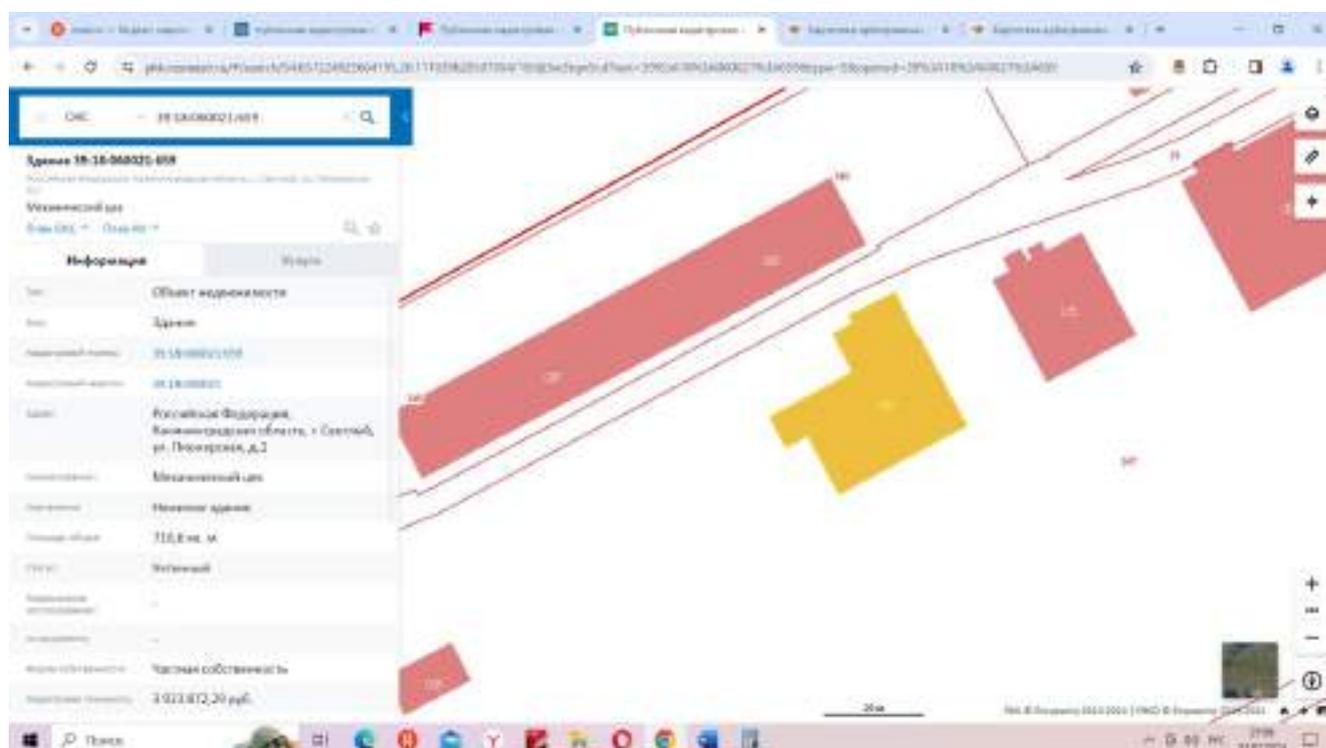
Фото объекта оценки



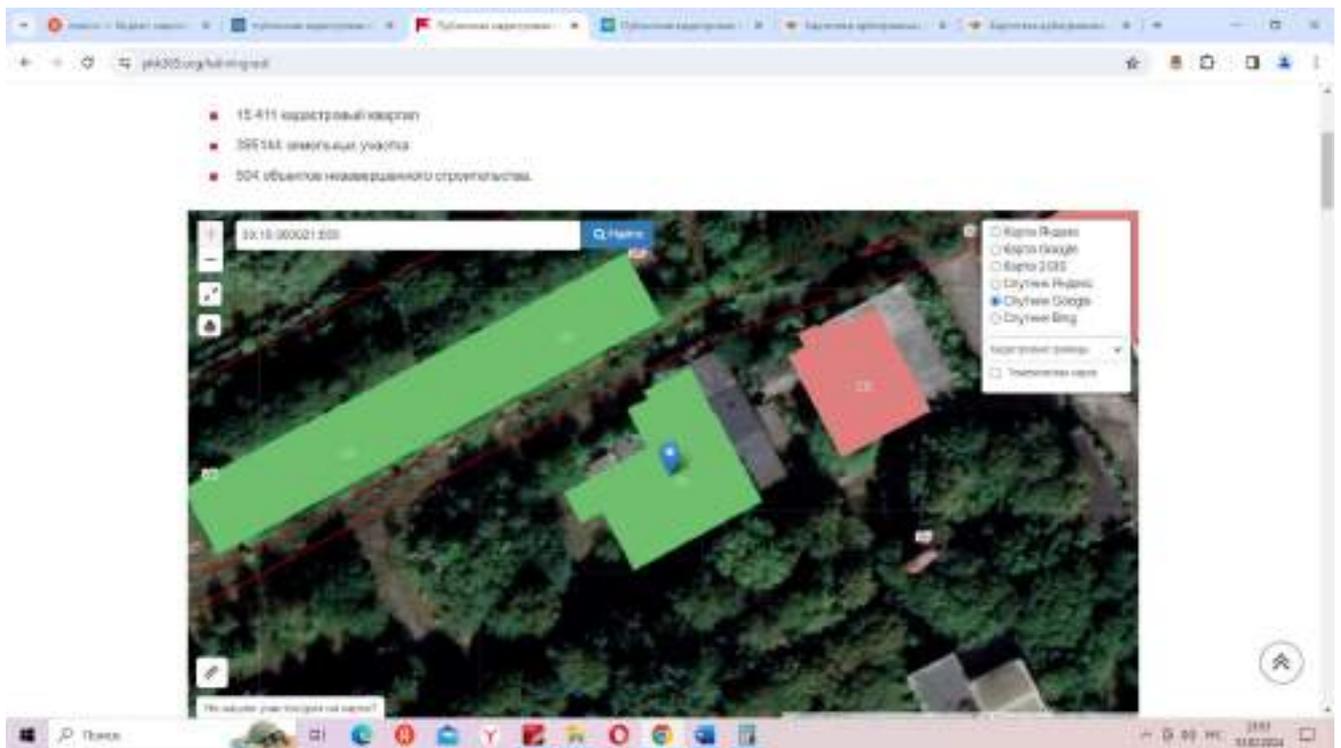
Фото объекта оценки

Механический цех или инженерная мастерская — это помещение, здание или компания, где производится механическая обработка, форма субтрактивного производства.

Механический цех	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:659
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отсутствуют коммуникации
Кадастровая стоимость, руб.	3 923 872,29
Год постройки	1948
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	716.6
Высота, м.	6.00
Строительный объем, куб. м.	4 299,6
Стены	кирпичные



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



Фото объекта оценки



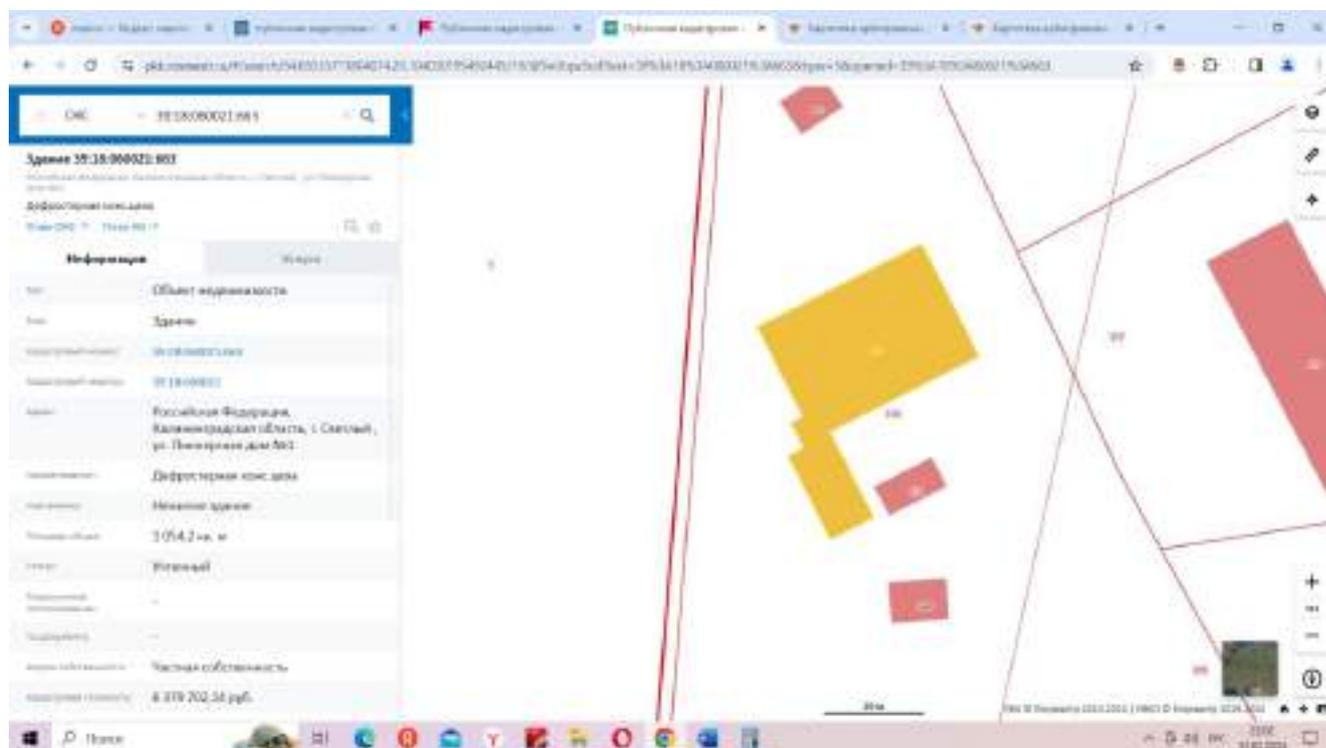
Фото объекта оценки



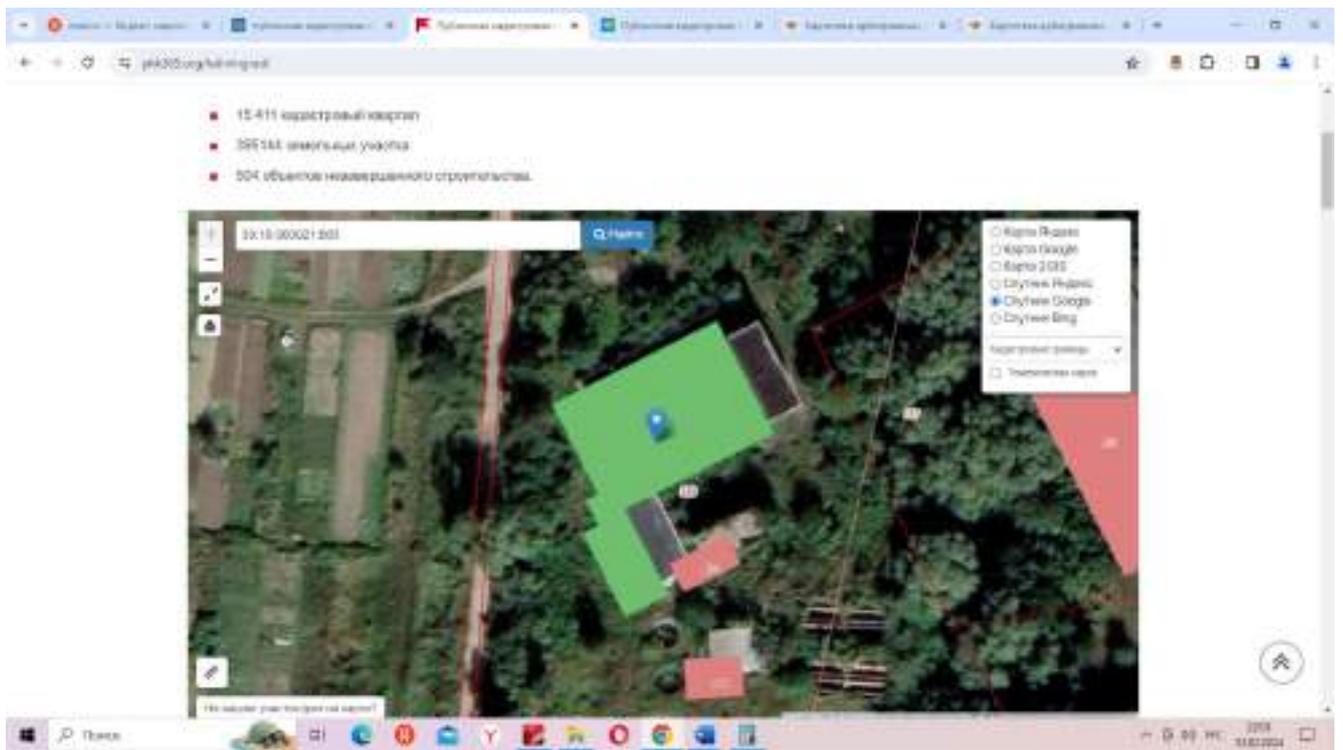
Фото объекта оценки

Дефростерная консервного цеха – здание, предназначенное для разморозки продукции консервного цеха.

Дефростерная конс.цеха	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:663
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	6 379 702,14
Год постройки	1966
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	1 054.2
Высота, м	10.0
Строительный объем, куб. м.	10 542
Стены	Из прочих материалов



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



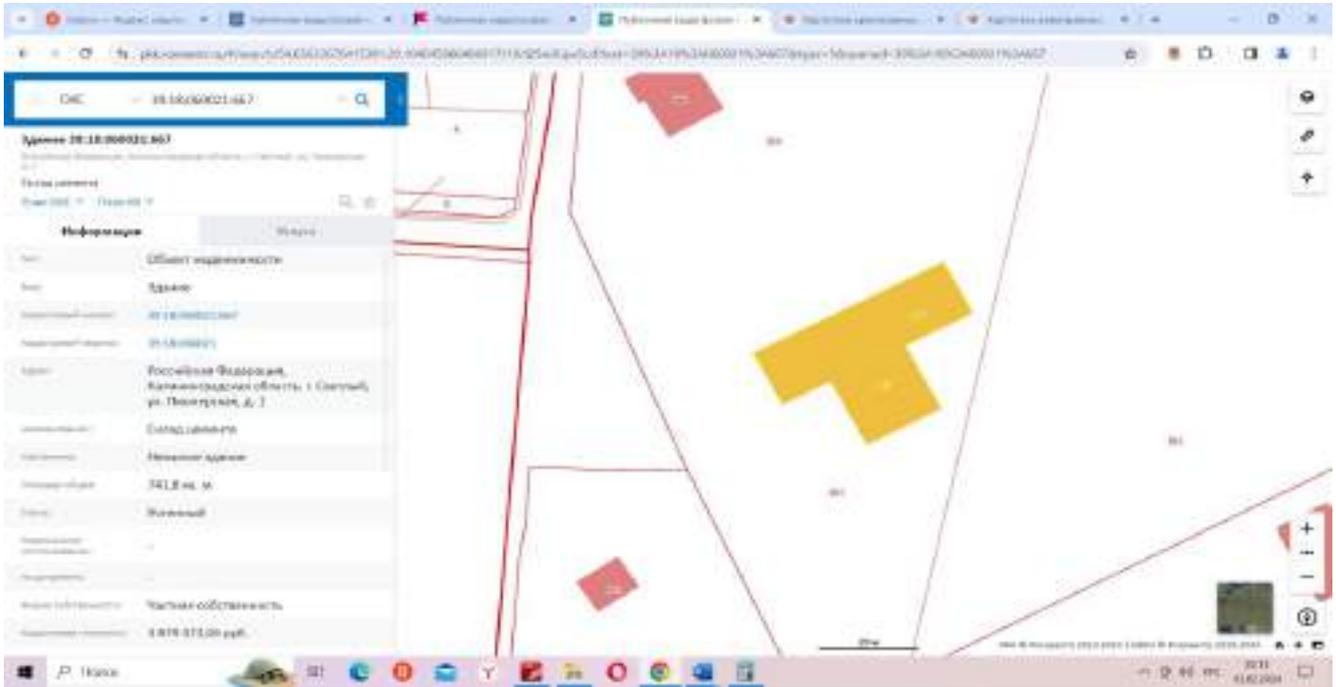
Фото объекта оценки



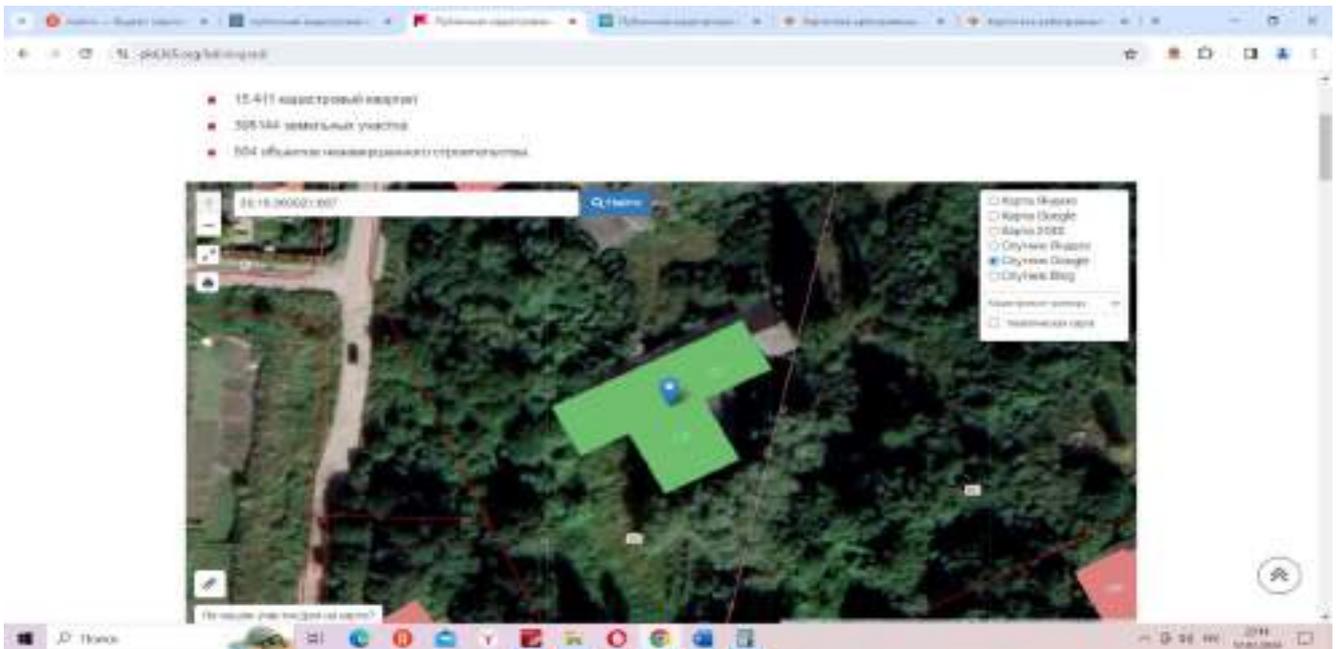
Фото объекта оценки

Склад цемента - представляет из себя силоса для цемента объединенные в одну производственную группу, размещенные на одной металлической опоре. В склады цемента объединяют от двух до десяти силосов.

Склад цемента	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:667
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отсутствуют коммуникации
Кадастровая стоимость, руб.	3 879 473,06
Год постройки	1966
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	741.8
Высота, м.	6.00
Строительный объем, куб. м.	4 450,8
Стены	Из прочих материалов



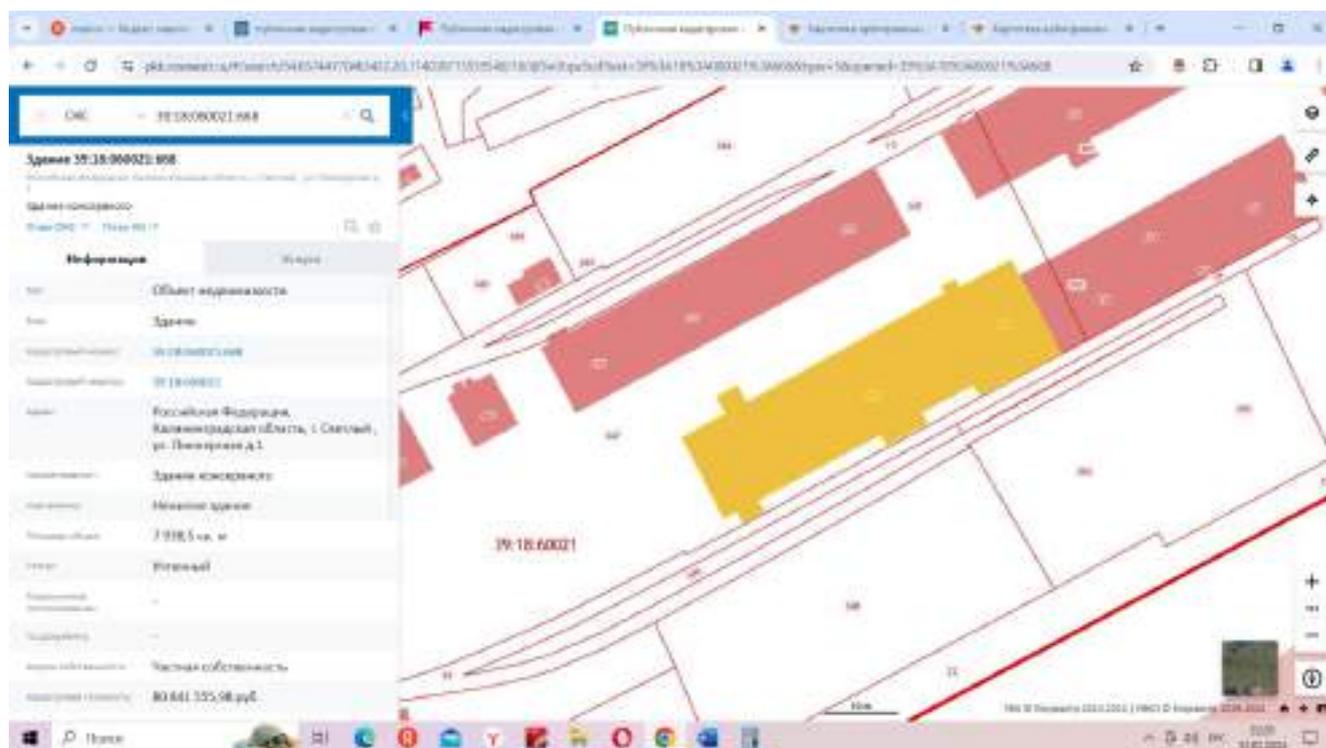
Объект оценки на публичной карте



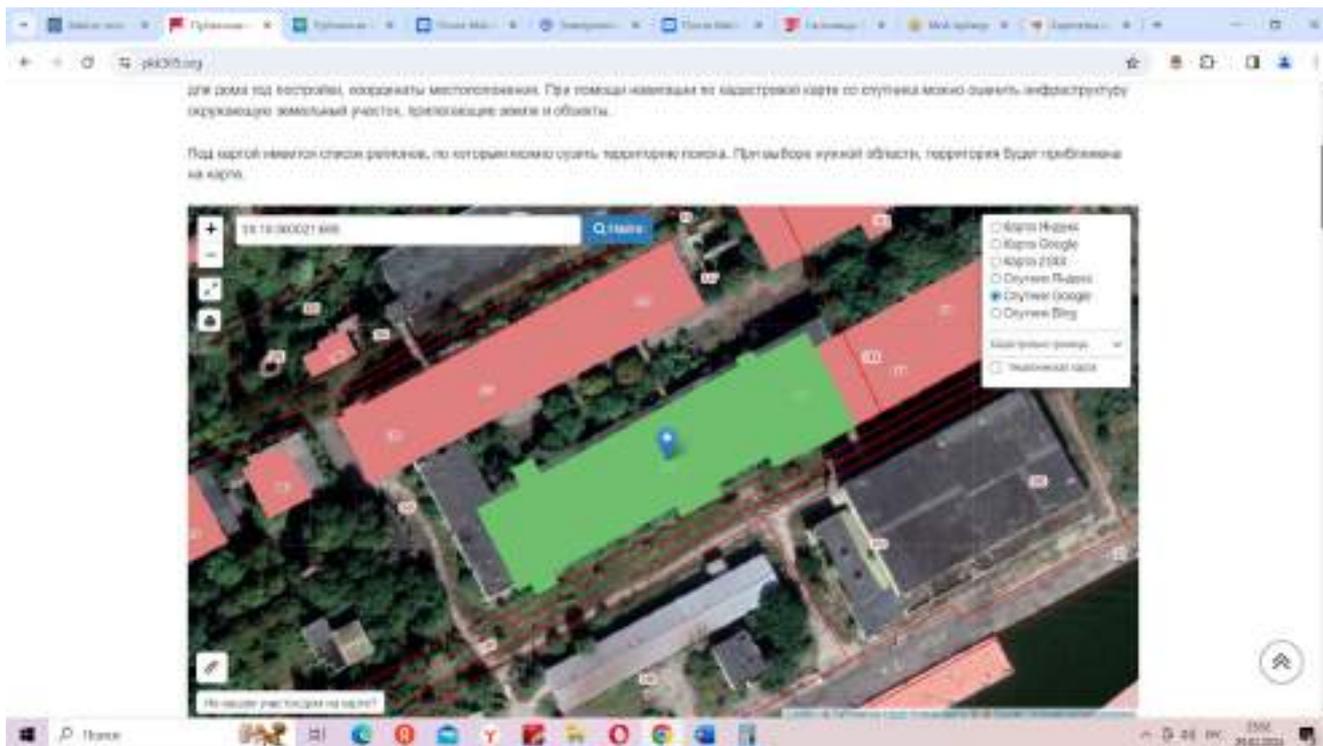
Объект оценки со спутника

Здание консервного завода – здание специально оборудованное для консервирования продуктов растительного и животного происхождения. Конечным продуктом такой переработки являются полуфабрикаты и готовые к употреблению консервы

Здание консервного	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:668
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	80 841 555,98
Год постройки	1964
Количество этажей, в том числе подземных	3
Общая площадь, кв. м	7 938.5
Высота,м	6.00
Строительный объем, куб. м.	47 631
Стены	кирпичные



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



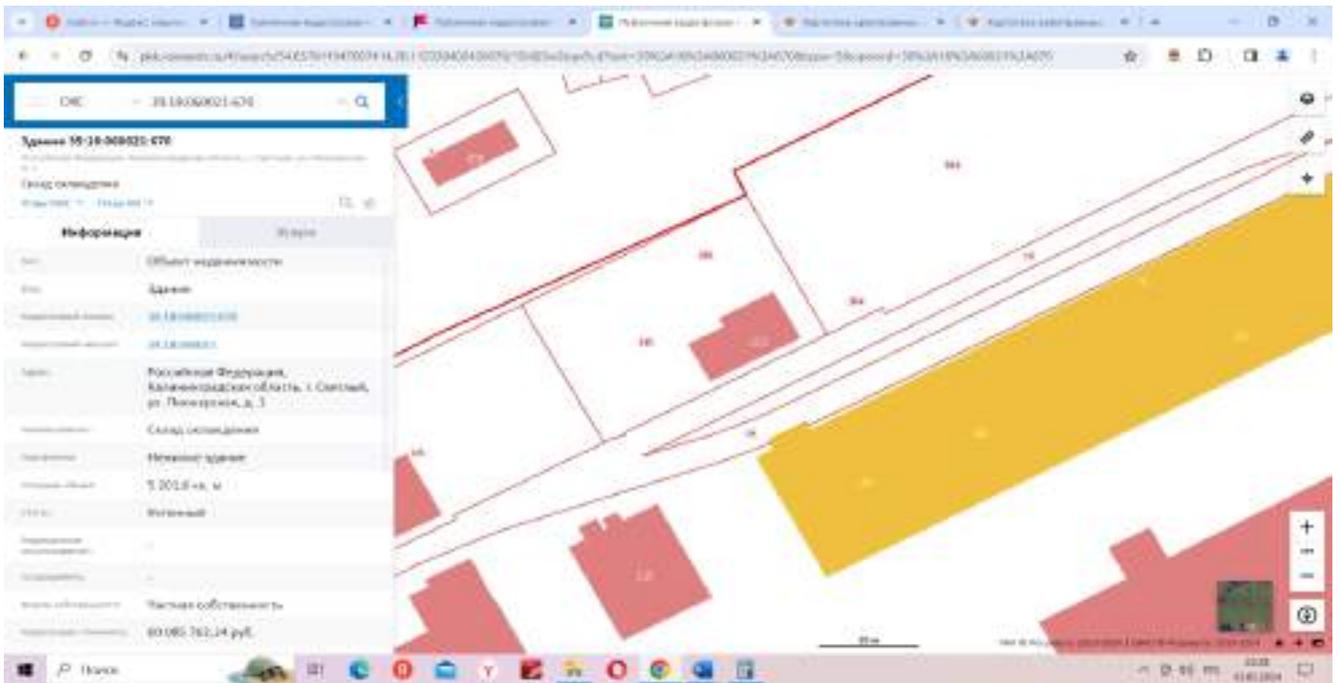
Фото объекта оценки



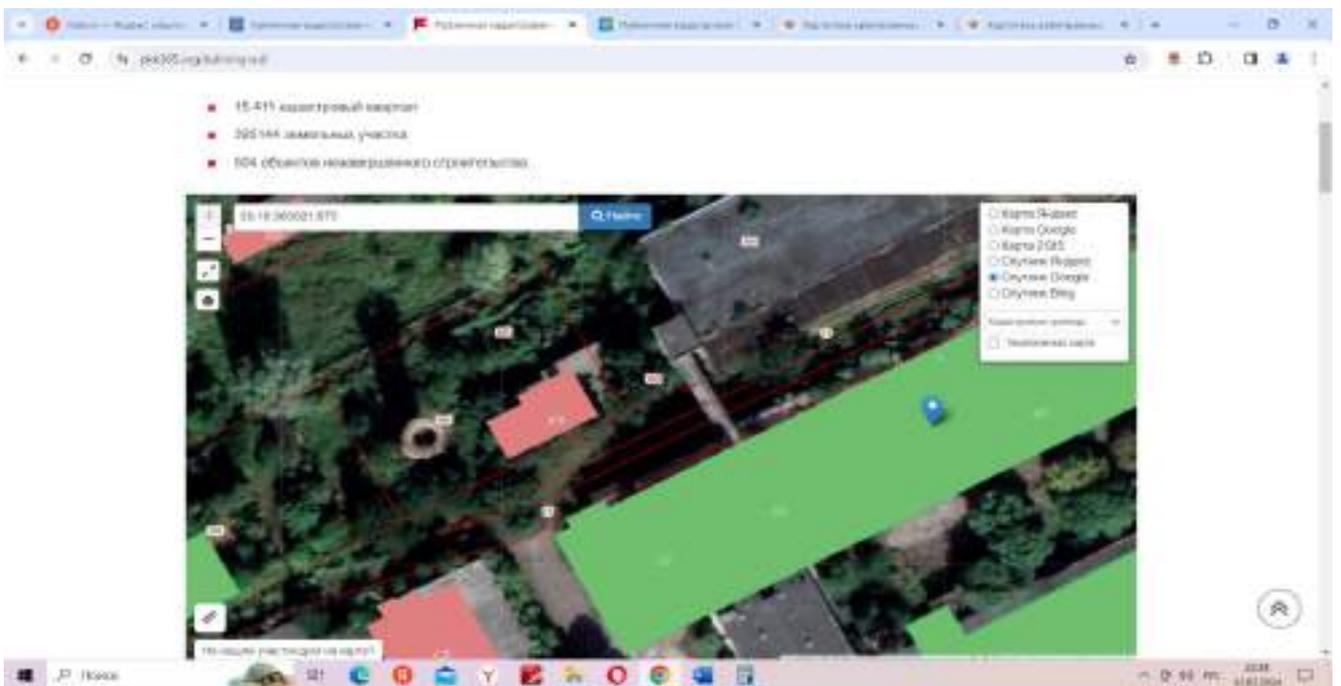
Фото объекта оценки

Склад охлаждения - помещение, в котором температурный режим, независимо от погоды на улице, поддерживается в диапазоне от -5 до +5°C. То есть такие объекты предназначены исключительно для того, что охладить продукты питания, а не заморозить их.

Склад охлаждения	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:670
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отсутствуют коммуникации
Кадастровая стоимость, руб.	60 085 762,24
Год постройки	1958
Количество этажей, в том числе подземных	4
Общая площадь, кв. м	5 201.6
Высота, м.	12.00
Строительный объем, куб. м.	62 419
Стены	Отсутствуют, разобран



Объект оценки со спутника



Объект оценки со спутника



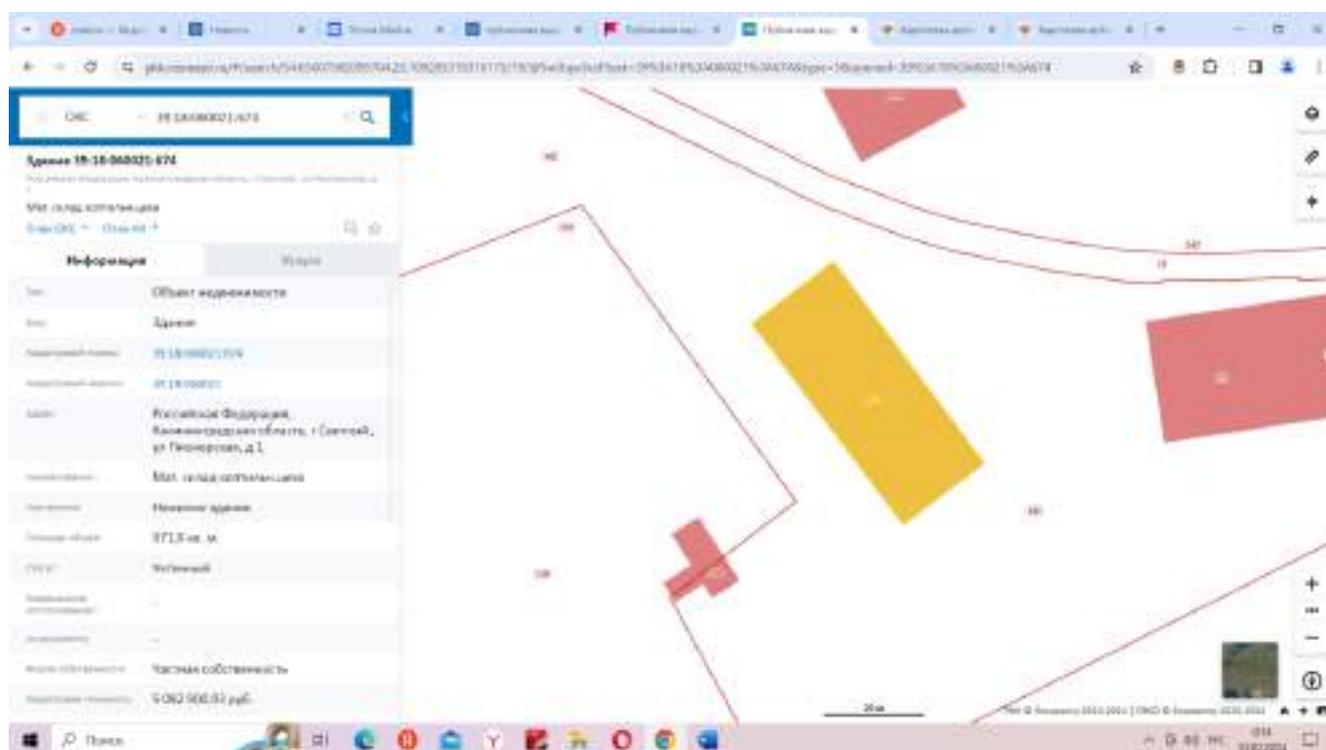
Фото объекта оценки



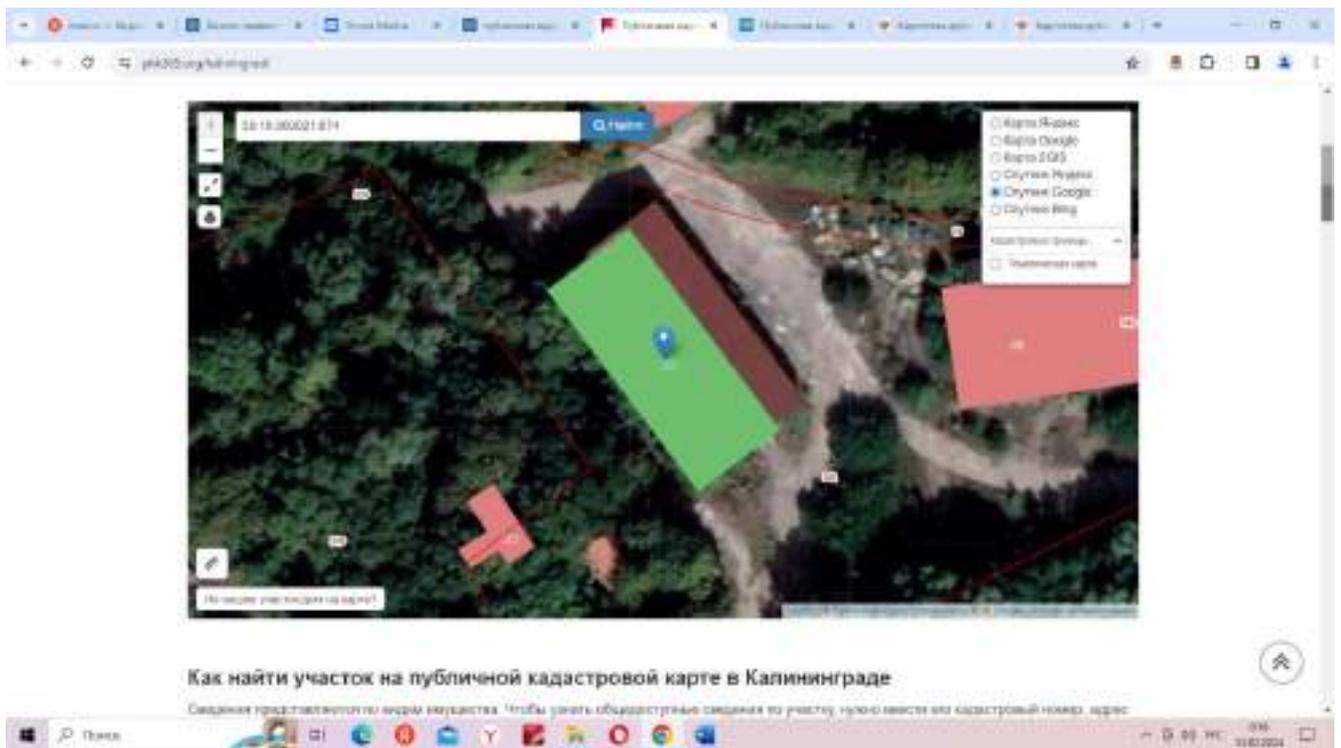
Фото объекта оценки

Материальный склад коптильного цеха - здание, предназначенное для приема, хранения и складской переработки продукции коптильного цеха.

Мат. склад коптильн.цеха	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:674
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	5 082 900,93
Год постройки	1950
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	971.9
Высота, м.	10,00
Строительный объем, куб. м.	9 719
Стены	Из прочих материалов



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



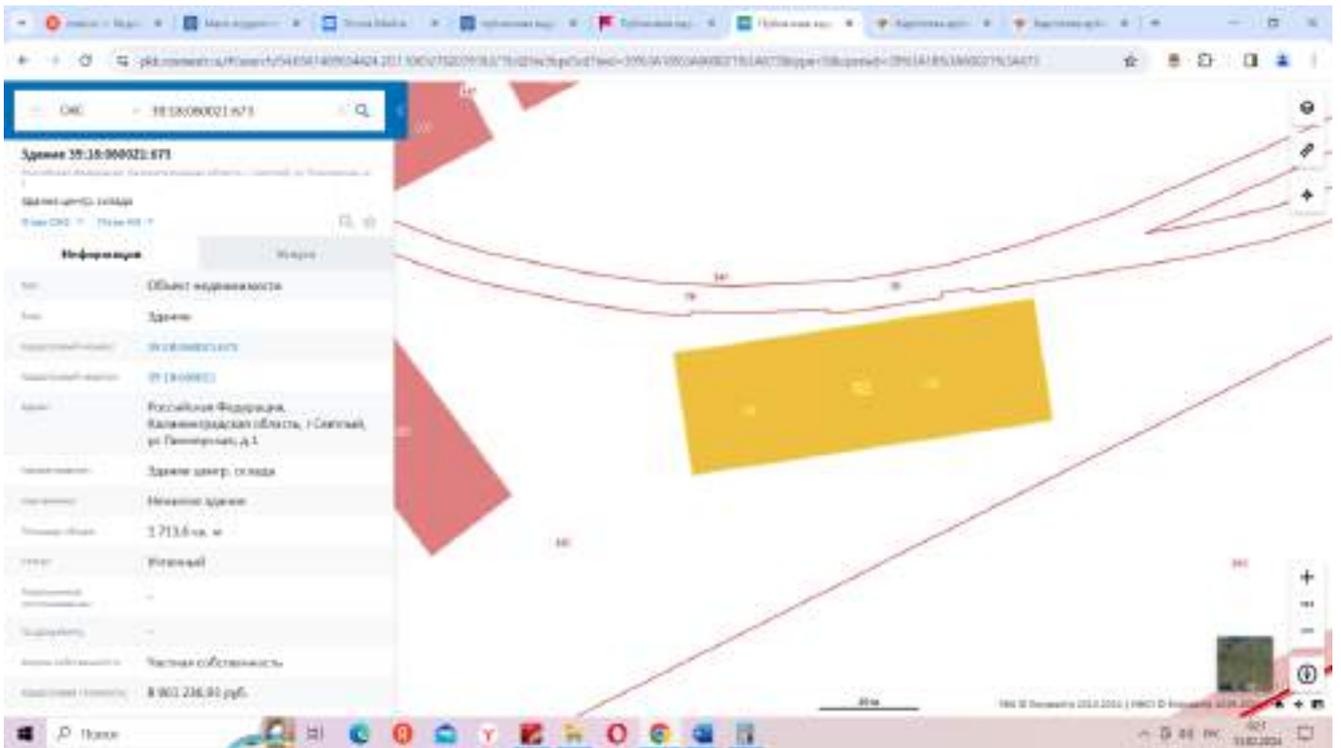
Фото объекта оценки



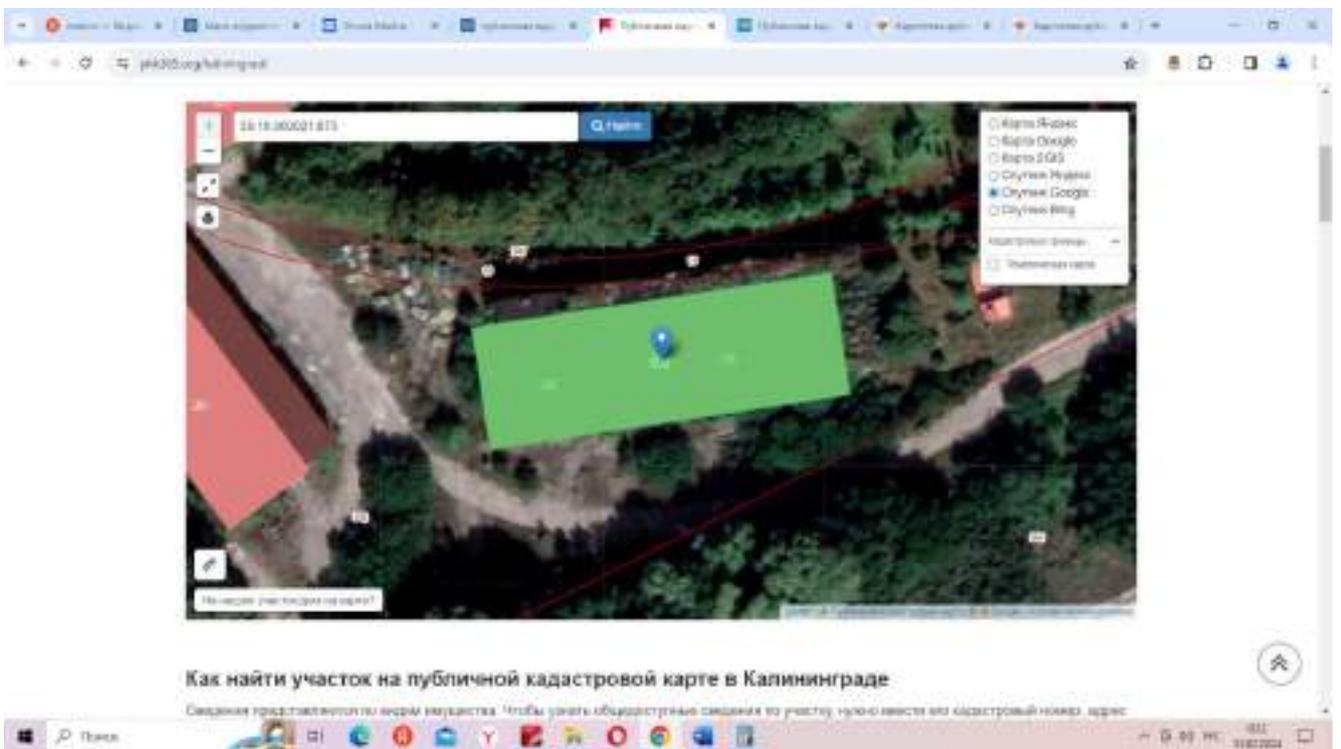
Фото объекта оценки

Здание центр.склада. является основным складом компании,. Он обычно имеет большую площадь и предназначен для хранения большого объема товаров. На центральном складе происходит прием продукции, ее хранение и последующая отгрузка в местные склады.

Здание центр.склада	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:673
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	8 961 236,93
Год постройки	1948
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	1 713,6
Высота, м.	11,0
Строительный объем, куб. м.	18 849,6
Стены	Из прочих материалов



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



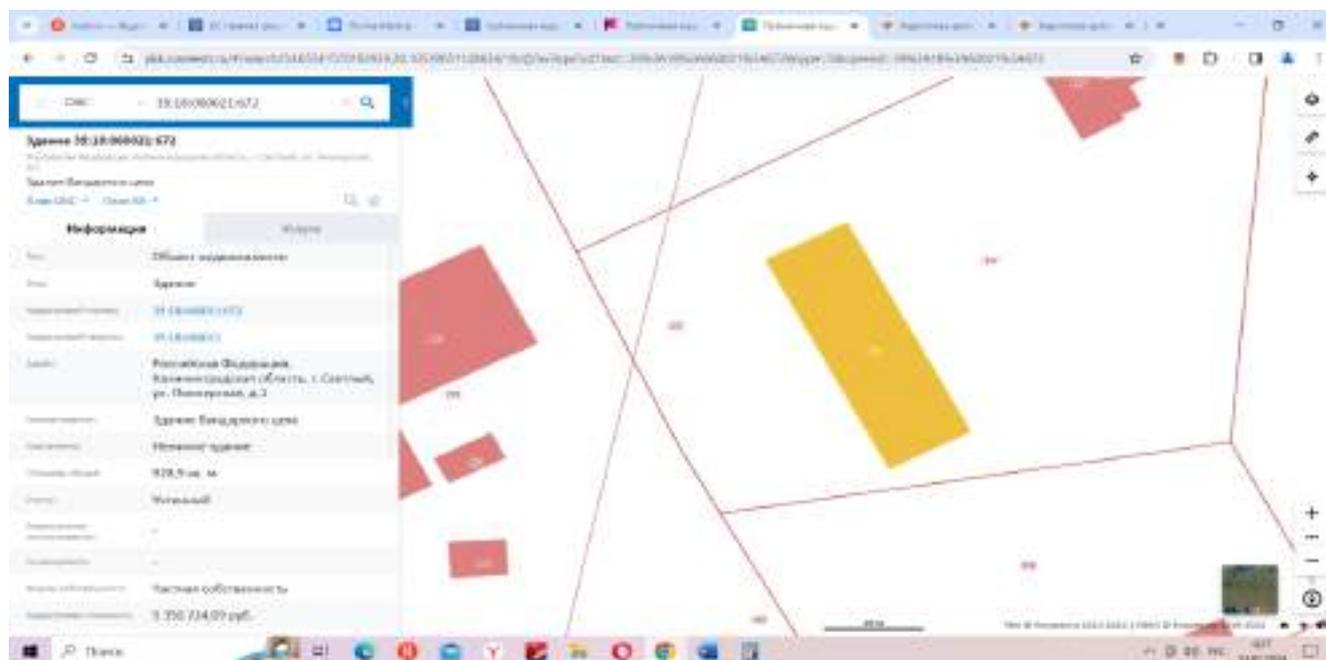
Фото объекта оценки



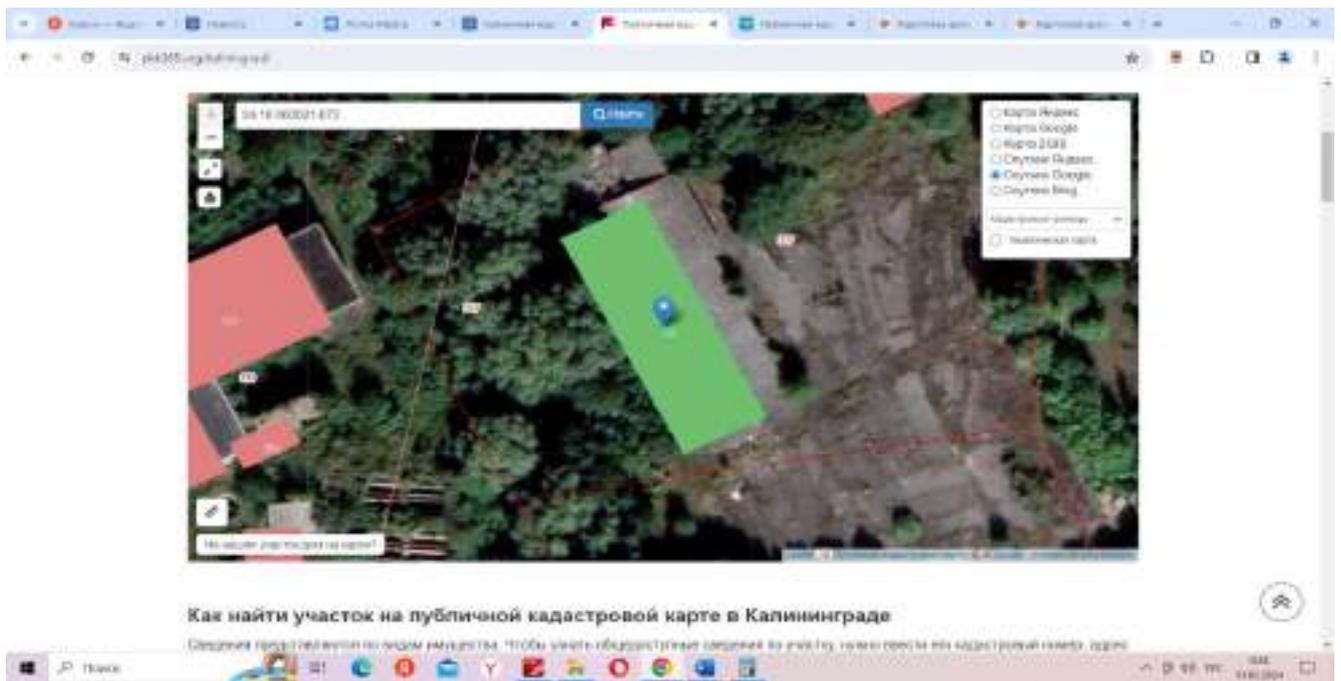
Фото объекта оценки

Здание бандарного цеха - цех, предназначенный для массового изготовления механическим путем разного рода бочечной тары: цементной, рыбной, винной и пивной, масляной и т. п. Характером и назначением фабриката бандарного цеха определяются размер производства и его технологический процесс.

Здание бандарного цеха	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:672
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отсутствуют коммуникации
Кадастровая стоимость, руб.	5 350 724,09
Год постройки	1960
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	928.9
Высота, м.	8.0
Строительный объем, куб. м.	7 431,2
Стены	Из прочих материалов



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



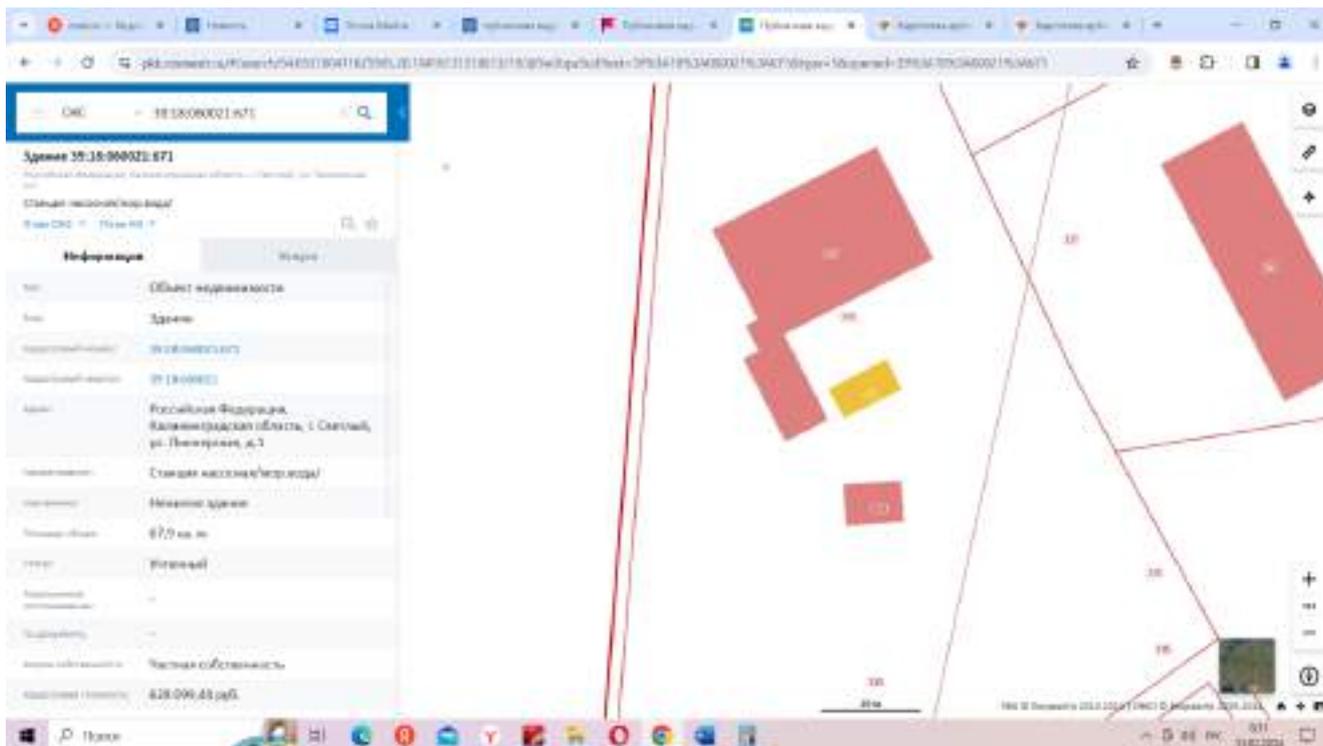
Фото объекта оценки



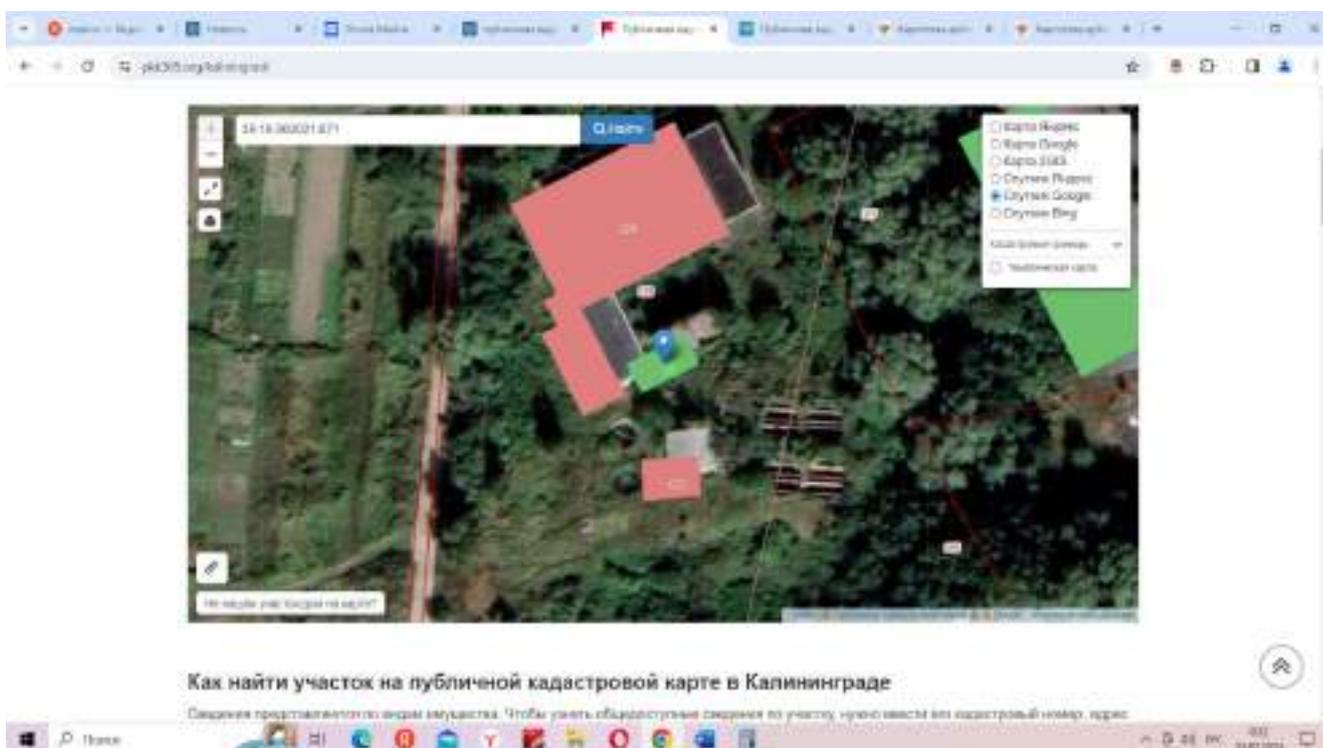
Фото объекта оценки

Станция насосная/мор.вода/ - здание или сооружение, предназначенное перекачивать жидкости (обычно вода или сточные воды, в данном случае морская вода) с одного места на другое. Она может быть смонтирована как наземно, так и под землей в зависимости от конкретных задач.

Станция насосная/мор.вода/	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:671
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отсутствуют коммуникации
Кадастровая стоимость, руб.	628 099,44
Год постройки	1947
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	67.9
Высота, м.	3.5
Строительный объем, куб. м.	238
Стены	кирпичные



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



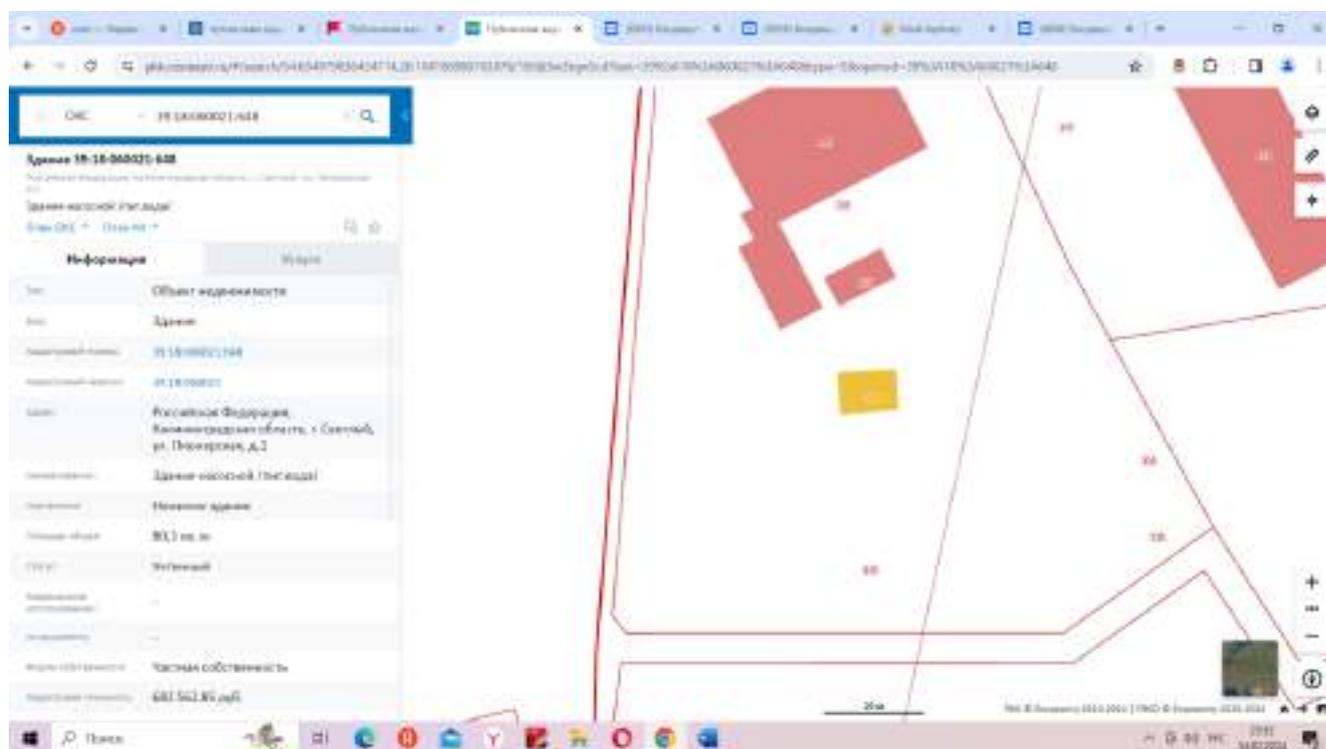
Фото объекта оценки



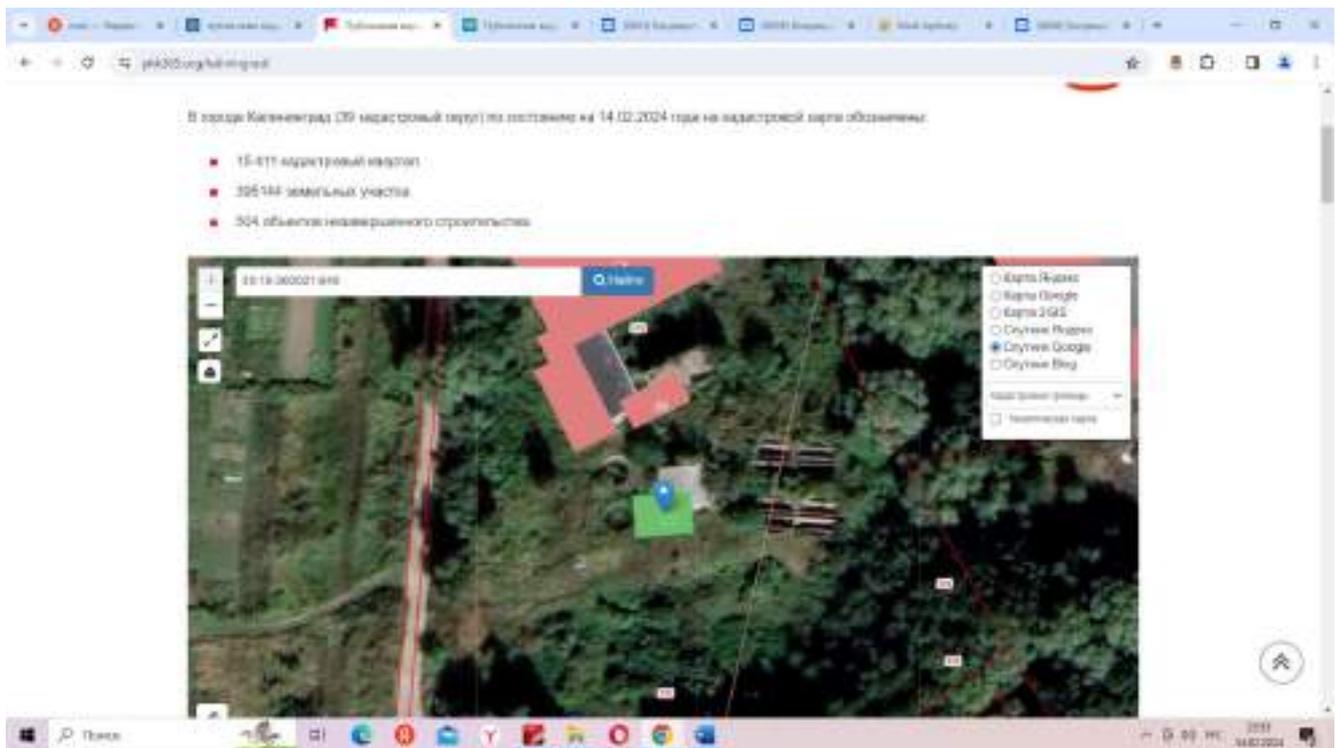
Фото объекта оценки

Станция насосная/пит.вода/ - здание или сооружение, предназначенное перекачивать жидкости (обычно вода или сточные воды, в данном случае пит. вода) с одного места на другое. Она может быть смонтирована как наземно, так и под землей в зависимости от конкретных задач.

Станция насосная/пит.вода/	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:648
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отсутствуют коммуникации
Кадастровая стоимость, руб.	682 562,85
Год постройки	1961
Количество этажей, в том числе подземных	3
Общая площадь, кв. м	80.3
Высота, м.	6,0
Строительный объем, куб. м.	482
Стены	смешанные



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника

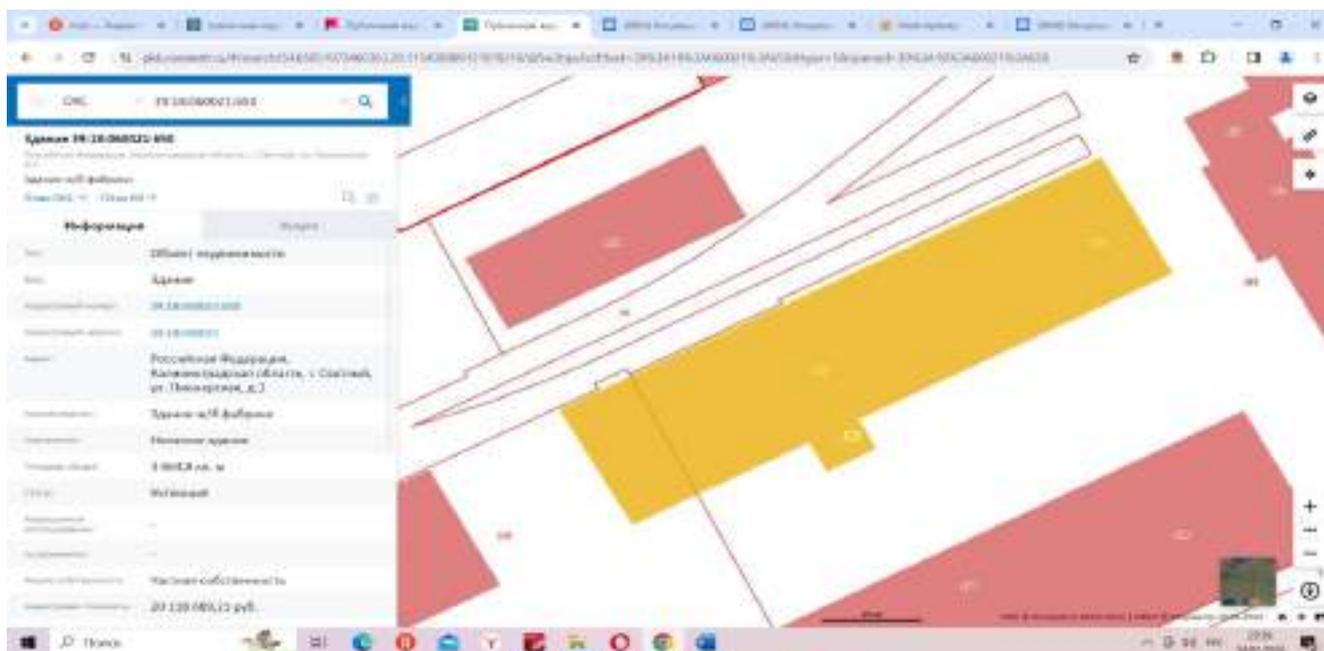


Фото объекта оценки

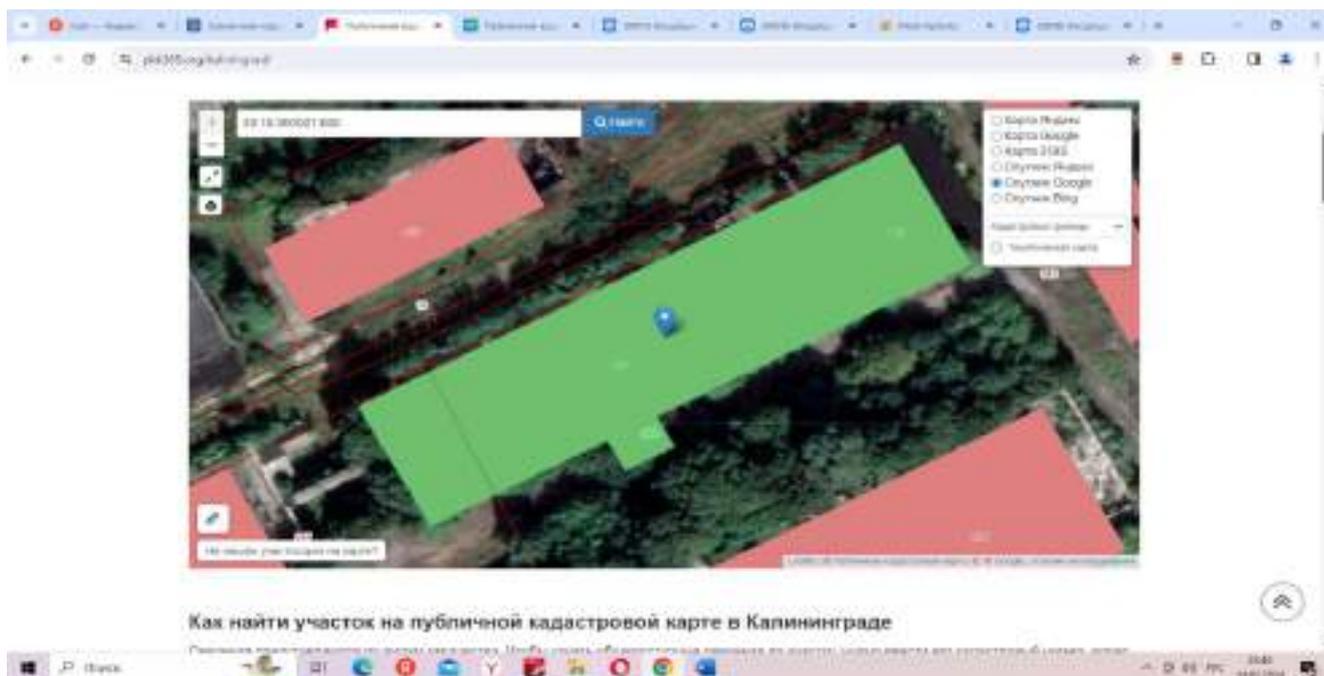


Фото объекта оценки

Здание ж/б фабрики	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:650
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	20 118 689,21
Год постройки	1955
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	3 664,8
Высота, м.	4,65
Строительный объем, куб. м.	17 041
Стены	кирпичные



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



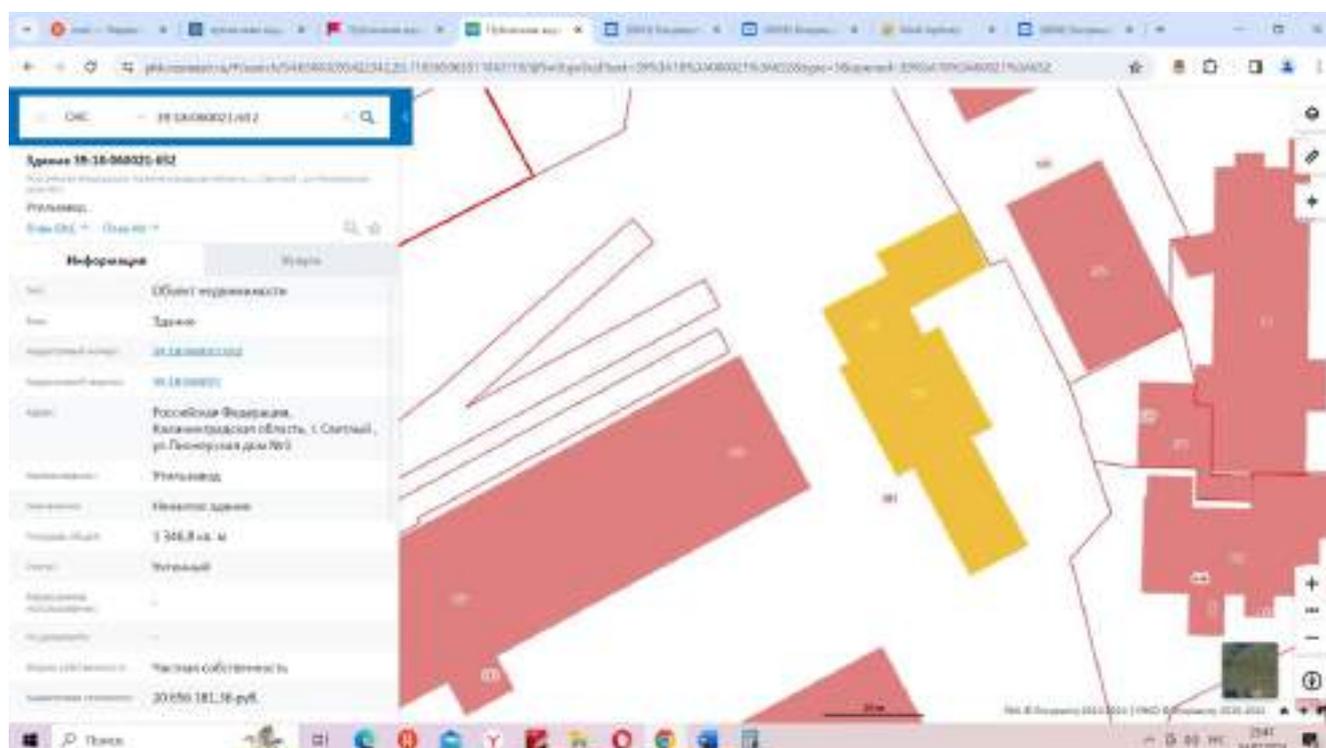
Фото объекта оценки



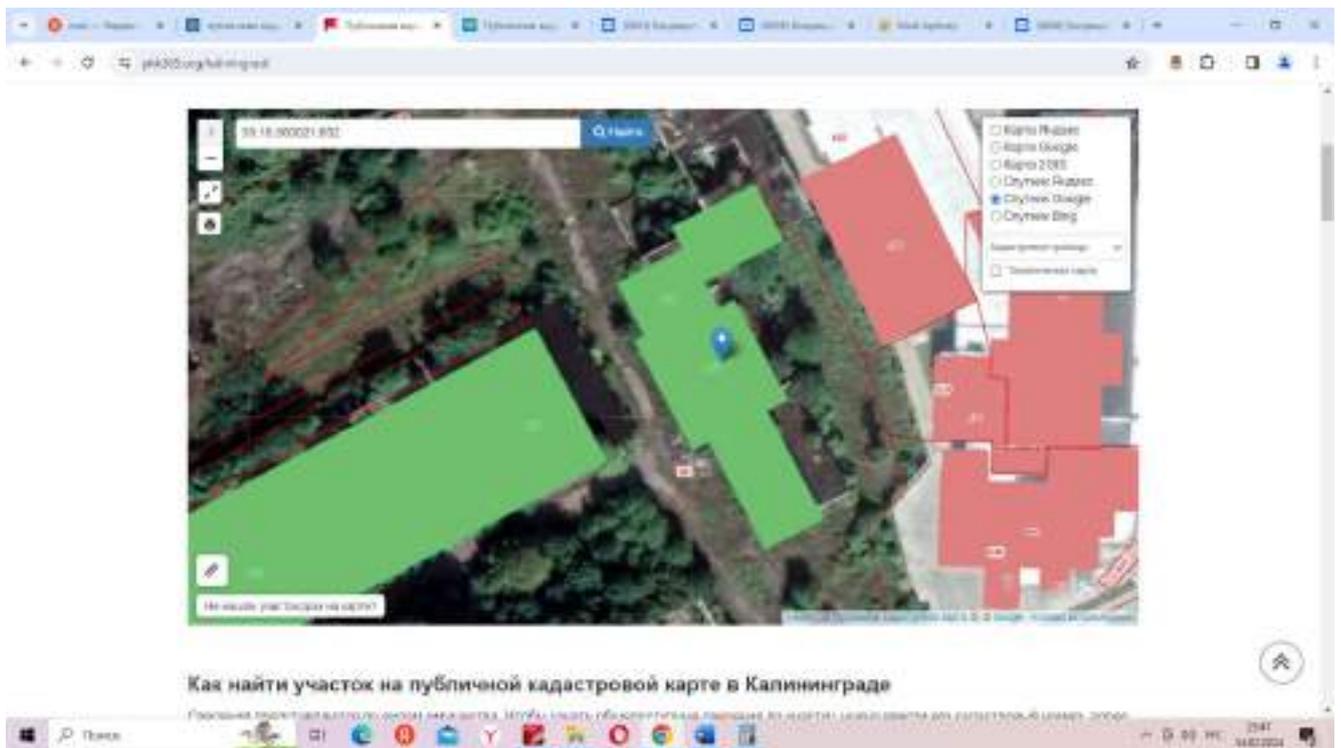
Фото объекта оценки

Утильзавод - завод по переработке утильсырья. Утильсырье - это отходы, вещи, не годные к употреблению, но пригодные для переработки в качестве вторичных материалов (вторсырья).

Утильзавод	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:652
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отсутствие коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	20 656 181,36
Год постройки	1946
Количество этажей, в том числе подземных	2
Общая площадь, кв. м	1 346,8
Высота, м,	6.0
Строительный объем, куб. м.	8 080,8
Стены	кирпичные



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



Фото объекта оценки



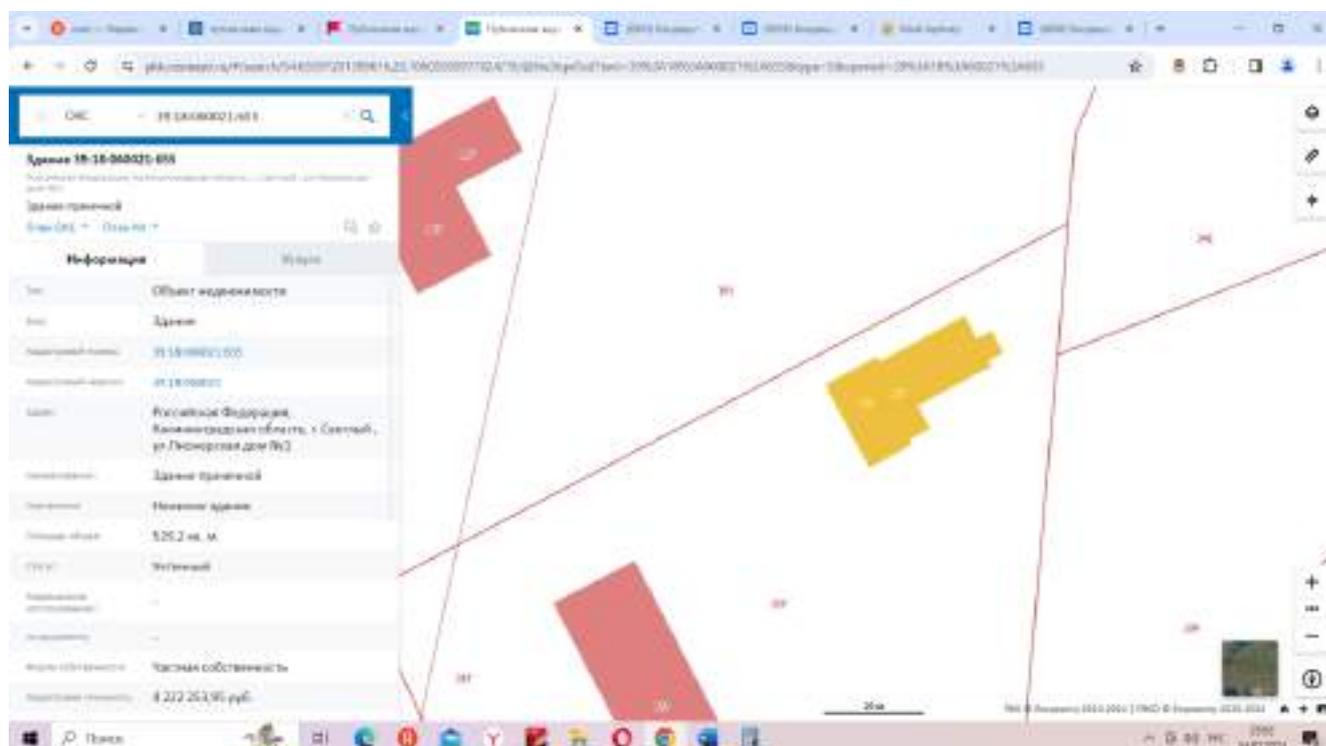
Фото объекта оценки



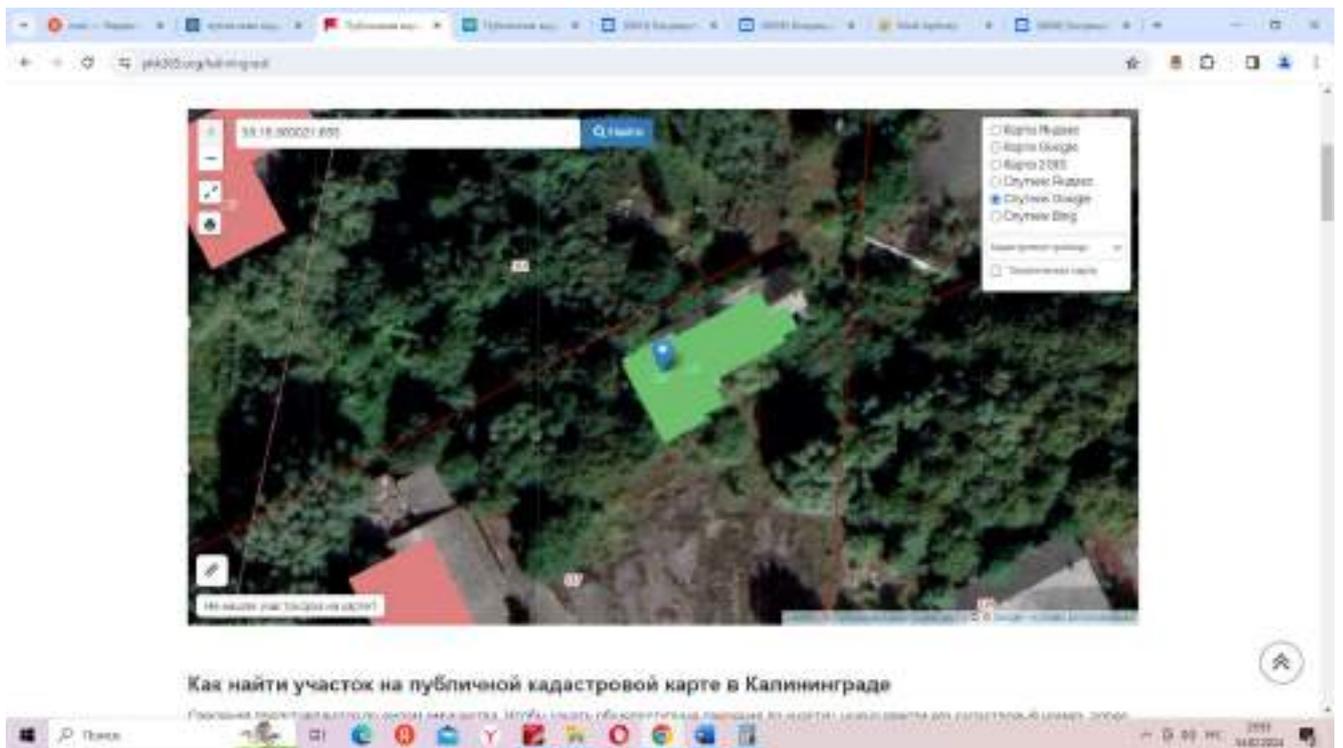
Фото объекта оценки

Здание прачечной - здание бытового обслуживания, производящее стирку и последующую обработку белья для сотрудников организации.

Здание прачечной	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:655
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	4 222 253,95
Год постройки	1954
Количество этажей, в том числе подземных	2
Общая площадь, кв. м	529,2
Высота, м.	8,0
Строительный объем, куб. м.	4 233,6
Стены	кирпичные



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника

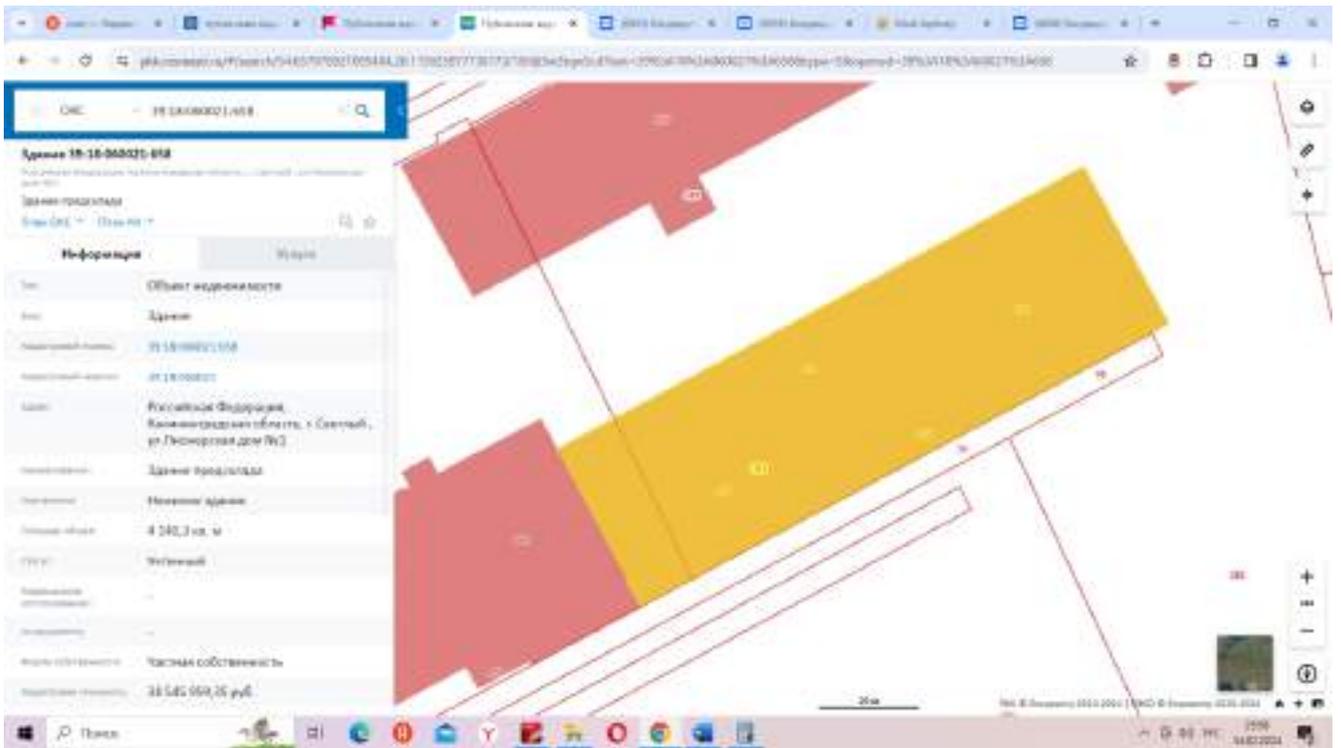


Фото объекта оценки

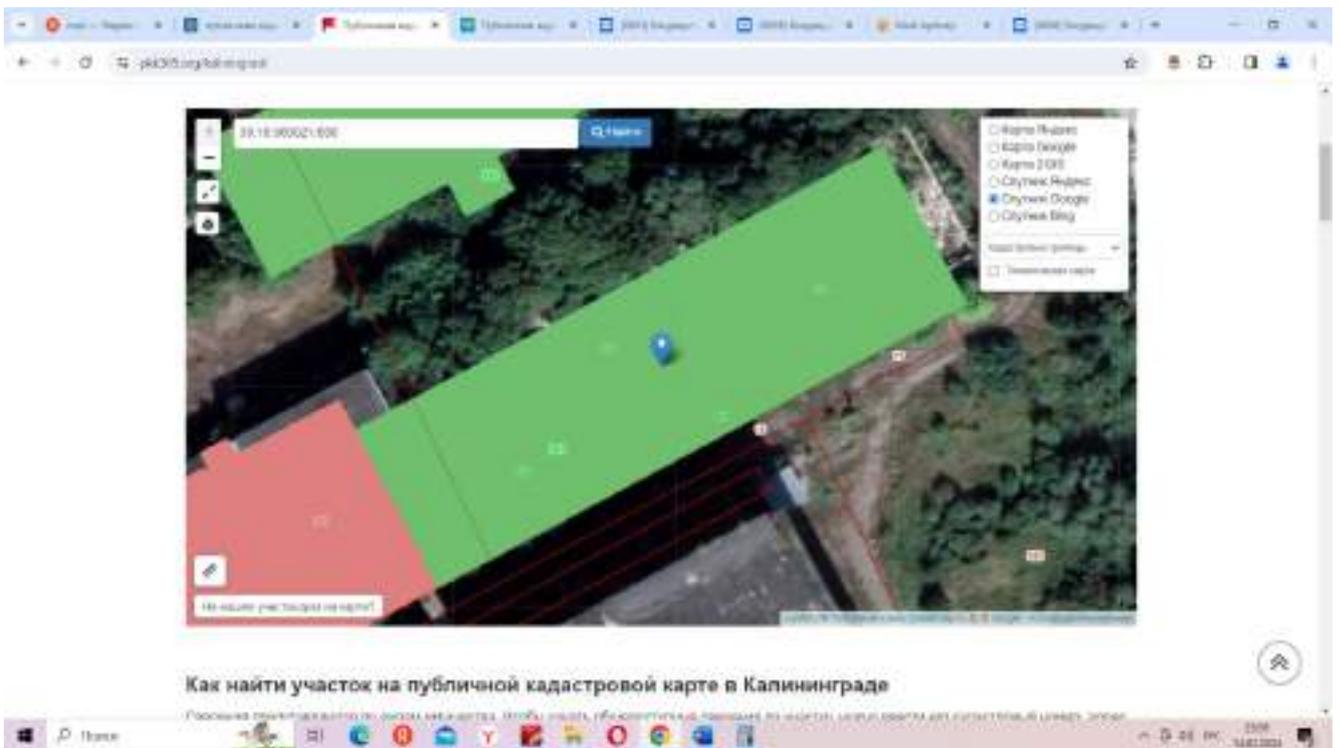


Фото объекта оценки

Здание предсклад	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:658
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отсутствуют коммуникации
Кадастровая стоимость, руб.	34 545 959,35
Год постройки	1971
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	4 140,3
Высота, м.	4,65
Строительный объем, куб. м.	19 252
Стены	кирпичные



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



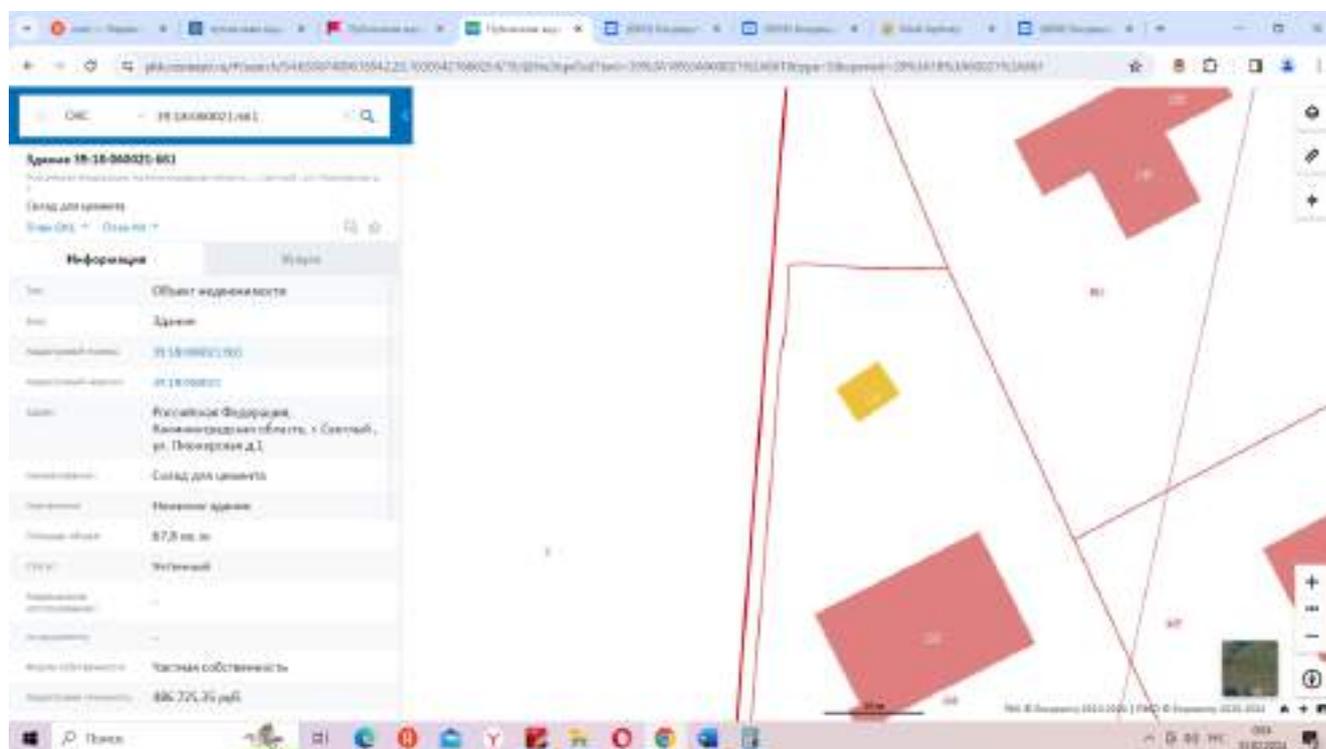
Фото объекта оценки



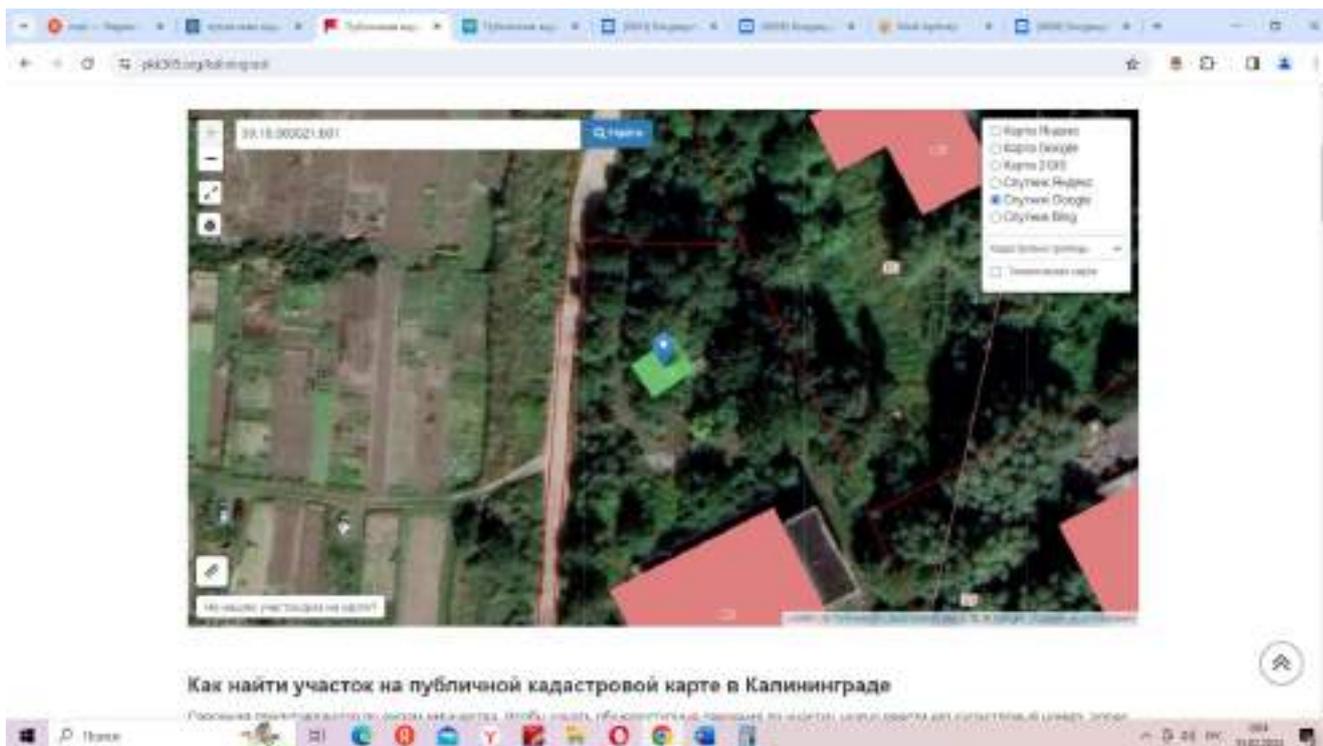
Фото объекта оценки

Склад для цемента - склад, предназначенный для хранения, погрузки и выгрузки цемента для нужд предприятия и потребителям

Склад для цемента	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:661
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отсутствуют коммуникации
Кадастровая стоимость, руб.	486 725,35
Год постройки	1955
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	67,8
Высота, м.	4,0
Строительный объем, куб. м.	271,2
Стены	Из прочих материалов



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



Фото объекта оценки

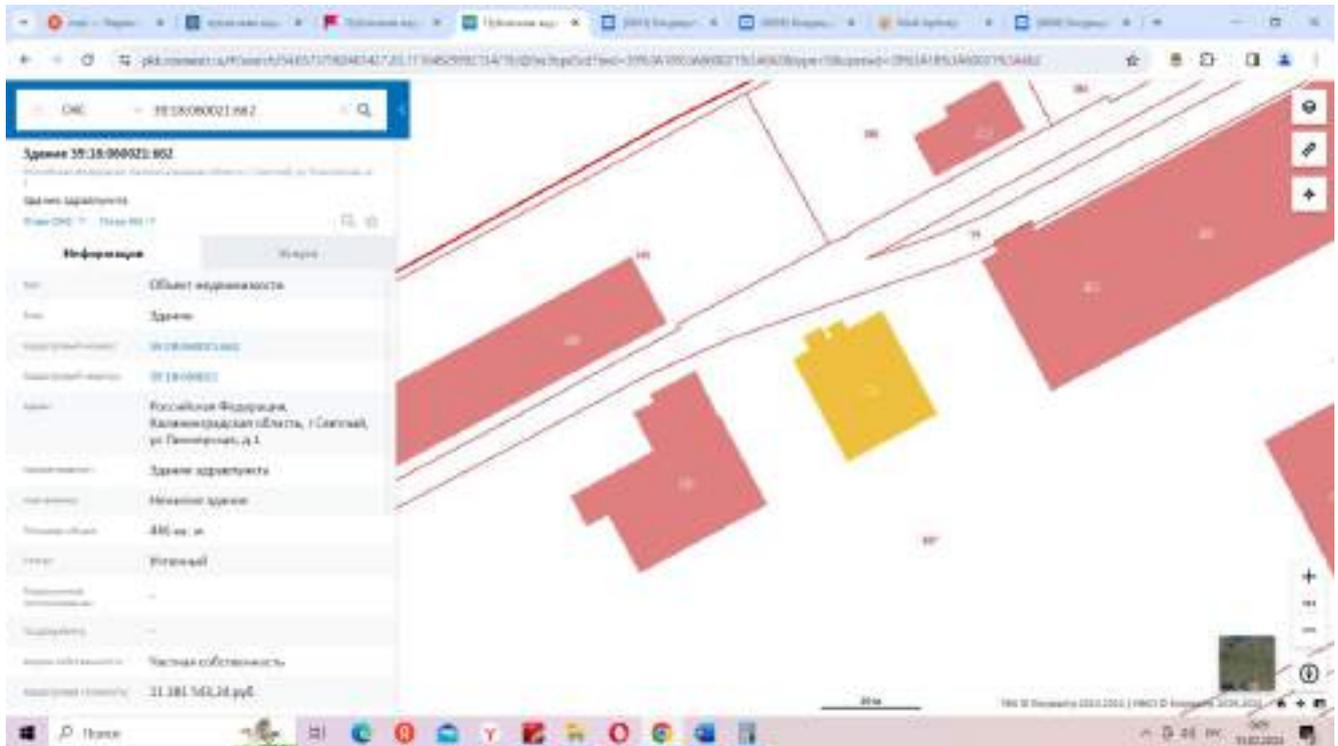


Фото объекта оценки

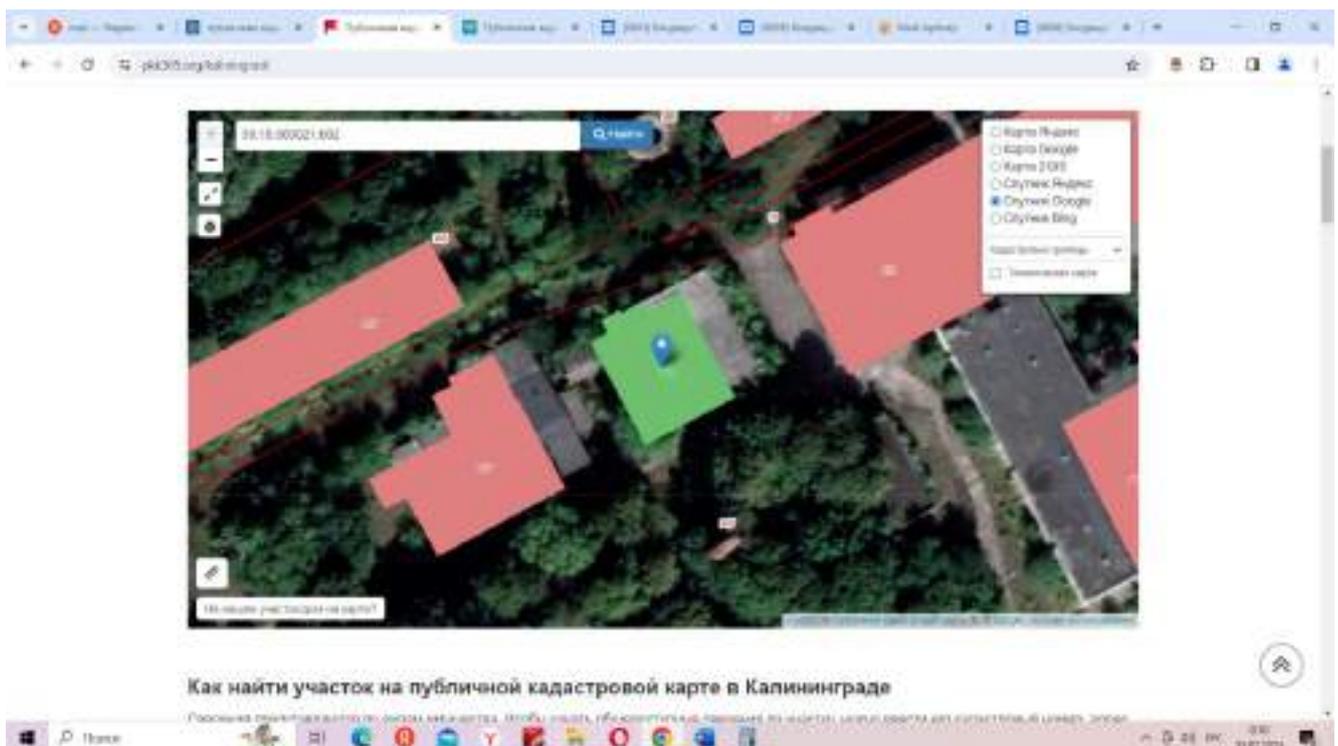
Здание здравпункта - это первичное лечебно-профилактическое учреждение на предприятии, с целью оказания первой медицинской помощи и проведения санитарно-гигиенических и лечебно-профилактических мероприятий по снижению общей и профессиональной заболеваемости, производственного травматизма и оздоровлению условий труда и быта работников предприятия.

Здание здравпункта	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:662
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	11 281 543,24
Год постройки	1961

Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	446.0
Высота, м.	6,0
Строительный объем, куб. м.	2 676
Стены	кирпичные



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



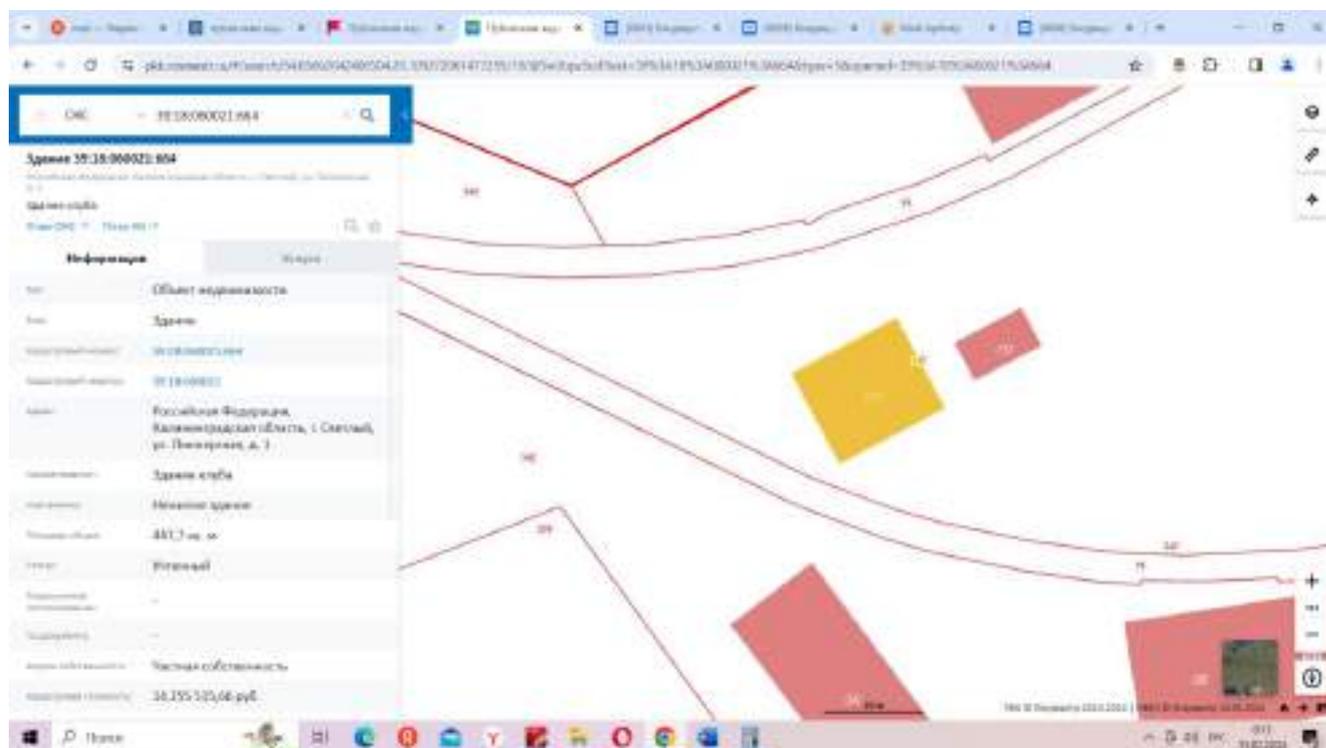
Фото объекта оценки



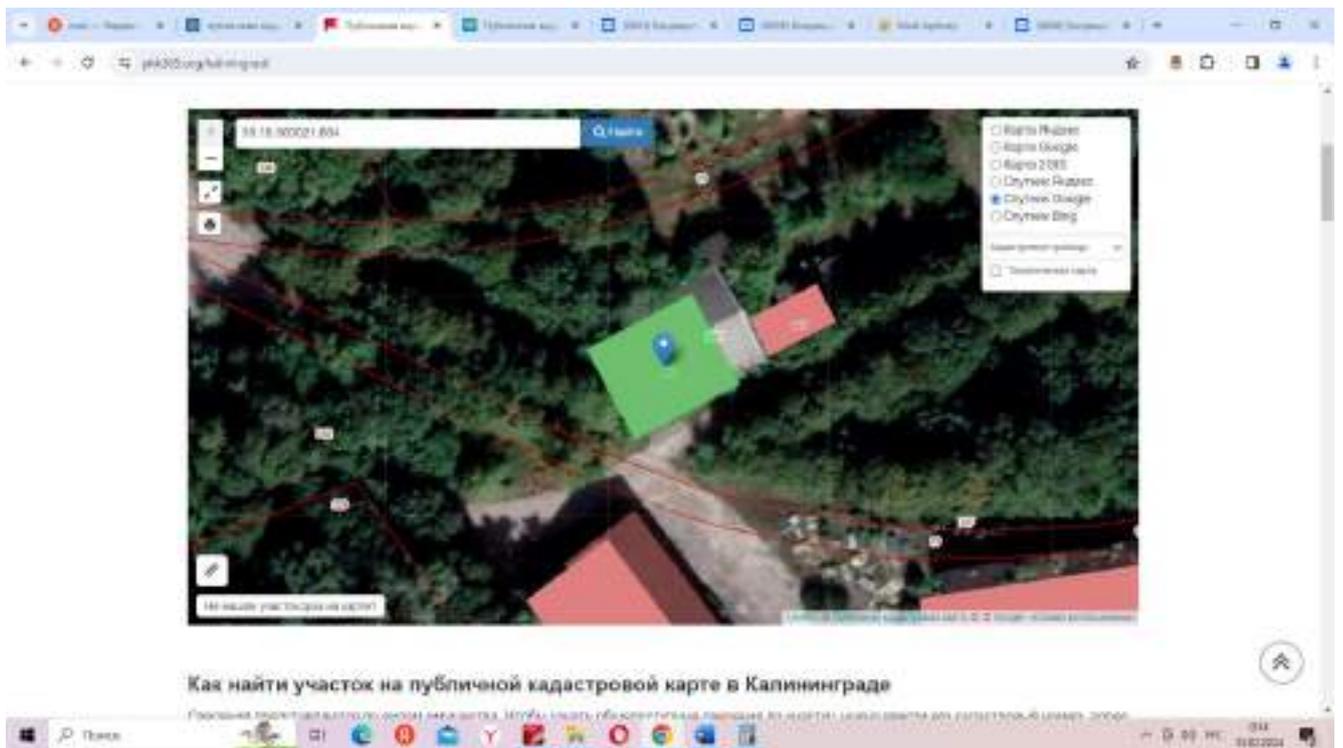
Фото объекта оценки

Здание клуба - это здание, предназначенное для культурно-просветительской работы и проведения досуга работников предприятия

Здание клуба	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:664
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	14 255 515,66
Год постройки	1958
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	447,7
Высота, м.	4,0
Строительный объем, куб. м.	1 790,8
Стены	кирпичные



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



Фото объекта оценки



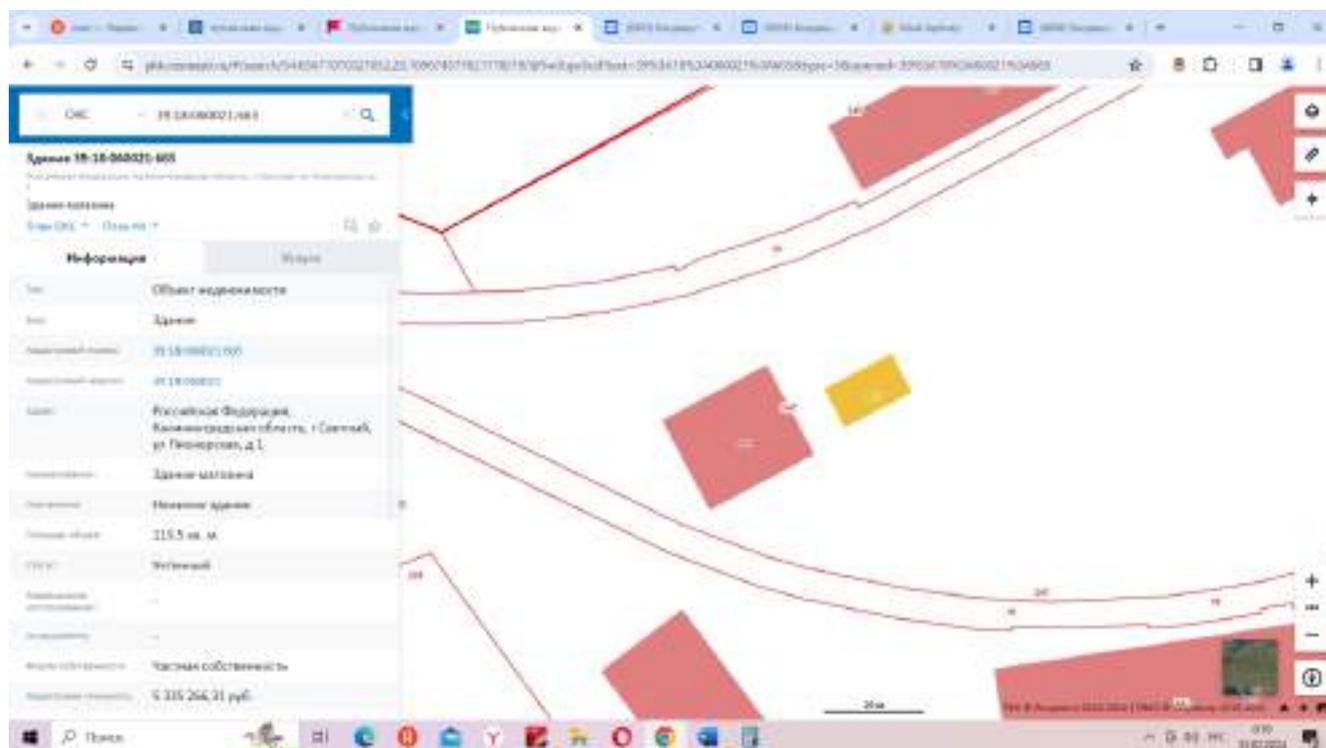
Фото объекта оценки



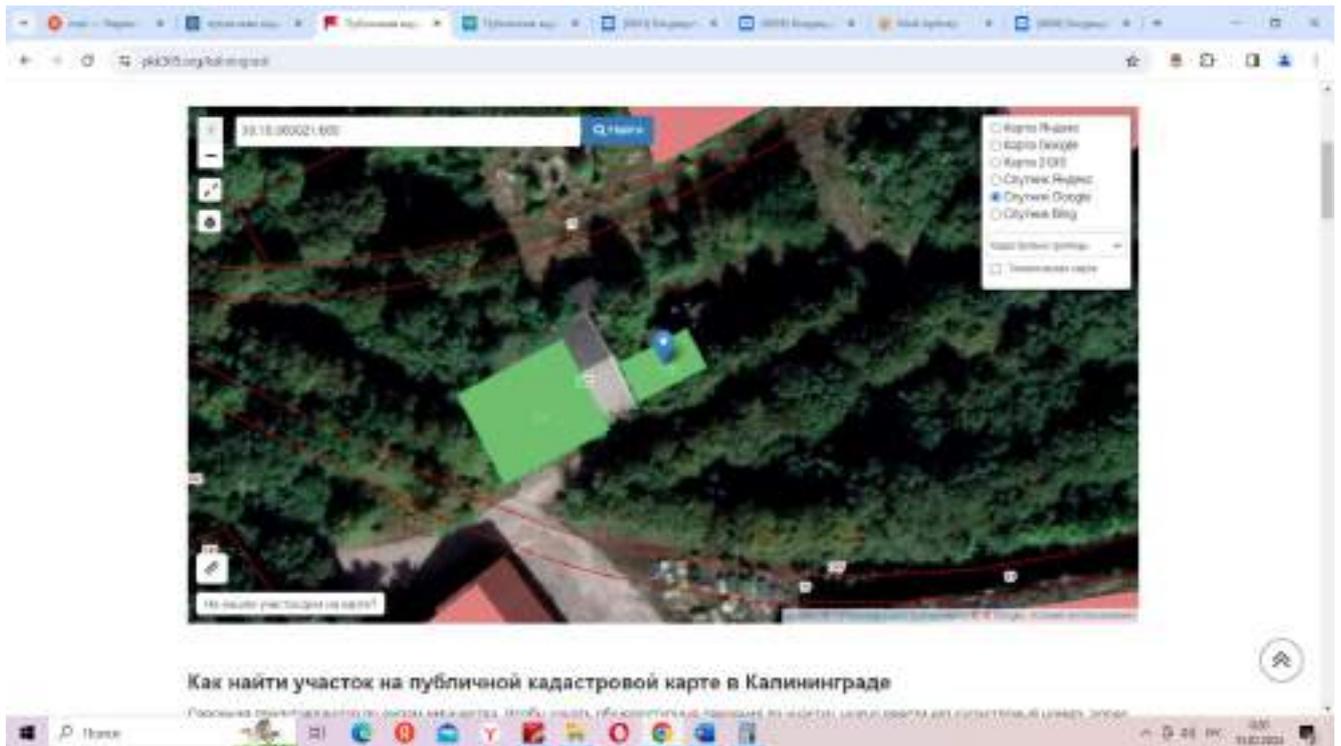
Фото объекта оценки

Здание магазина - это здание розничной торговли, оборудованное для продаж товаров и оказания услуг работникам предприятия

Здание магазина	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:665
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	5 335 266,31
Год постройки	1990
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	119.5
высота, м.	6,0
Строительный объем, куб. м.	717
Стены	кирпичные



Объект оценки на публичной карты



Объект оценки со спутника



Фото объекта оценки



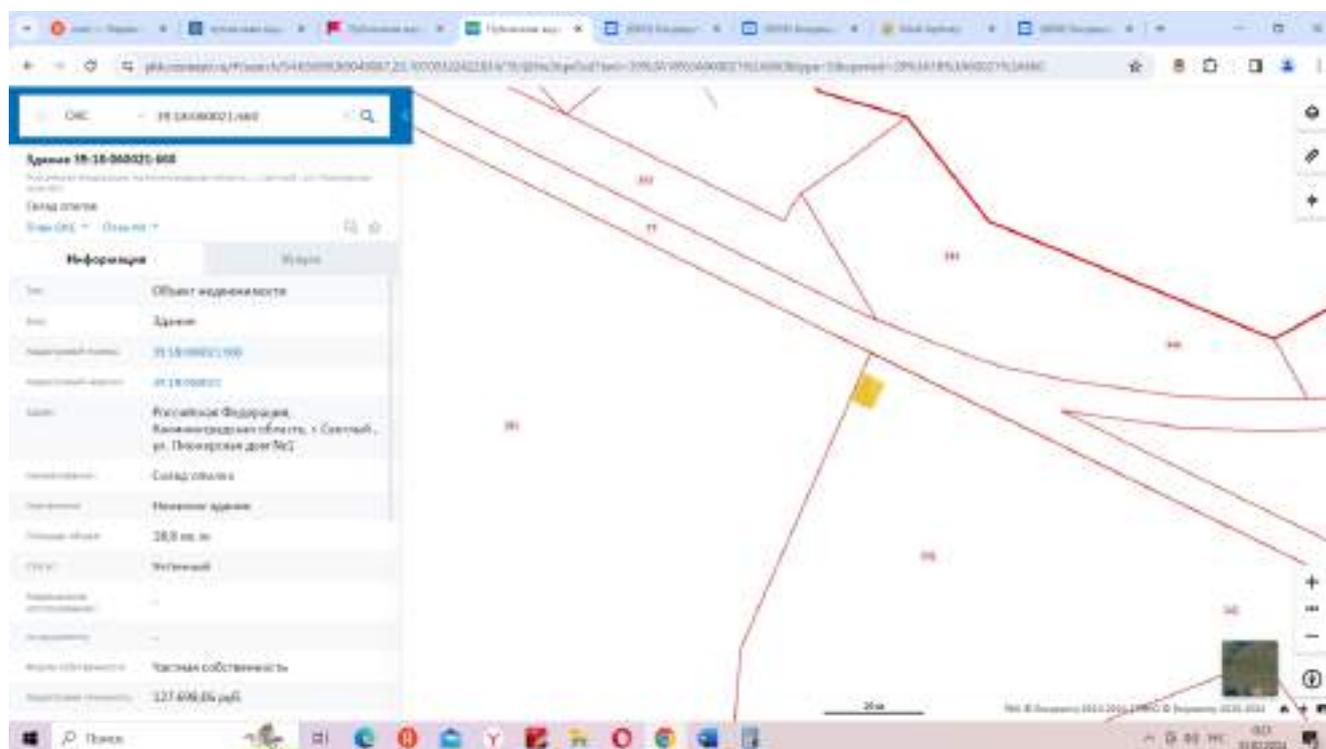
Фото объекта оценки



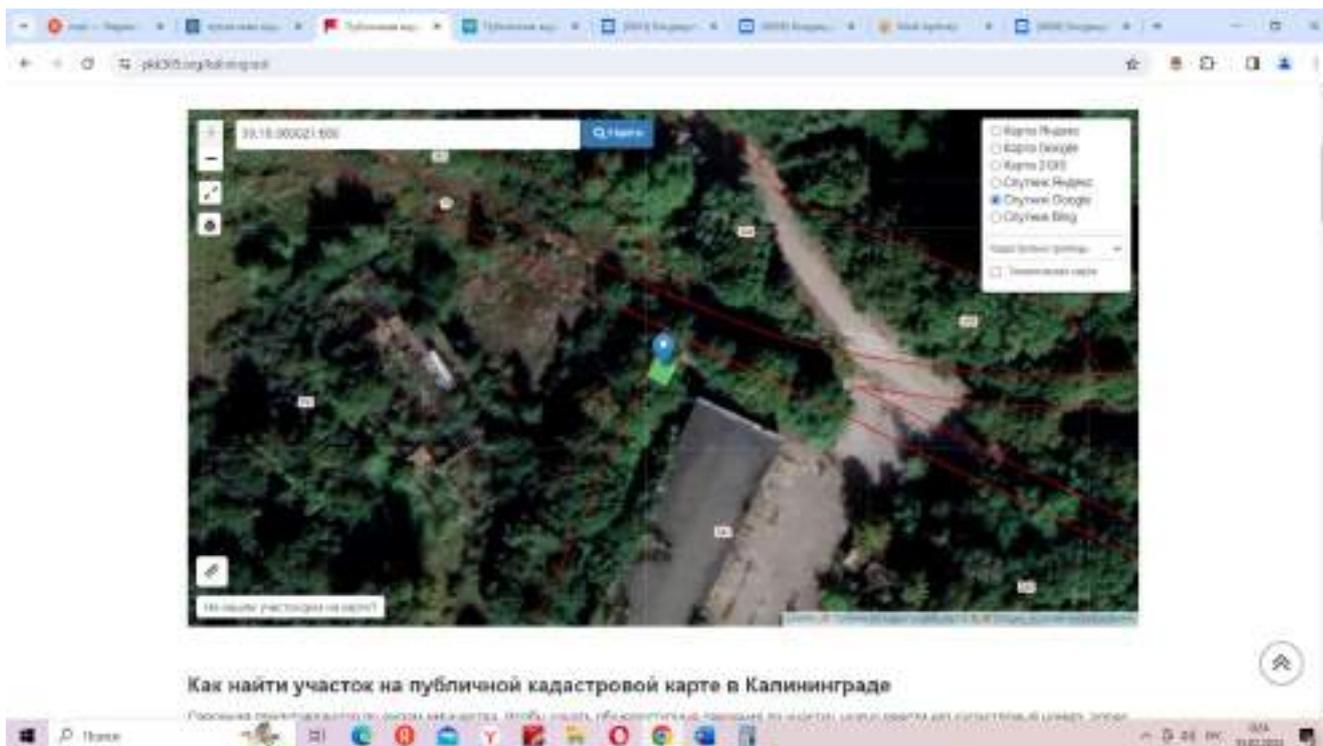
Фото объекта оценки

Склад опилок - склад, предназначен для хранения и накопления опилок. Опилки — это один из видов стружки, представляющий собой древесные частицы, которые образуются как отходы пиления, разновидность измельчённой древесины

Склад опилок	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:660
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отключен от коммуникаций
Кадастровая стоимость, руб.	127 698,06
Год постройки	1966
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	18.8
Высота, м.	2,8
Строительный объем, куб. м.	52.6
Стены	кирпичные



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



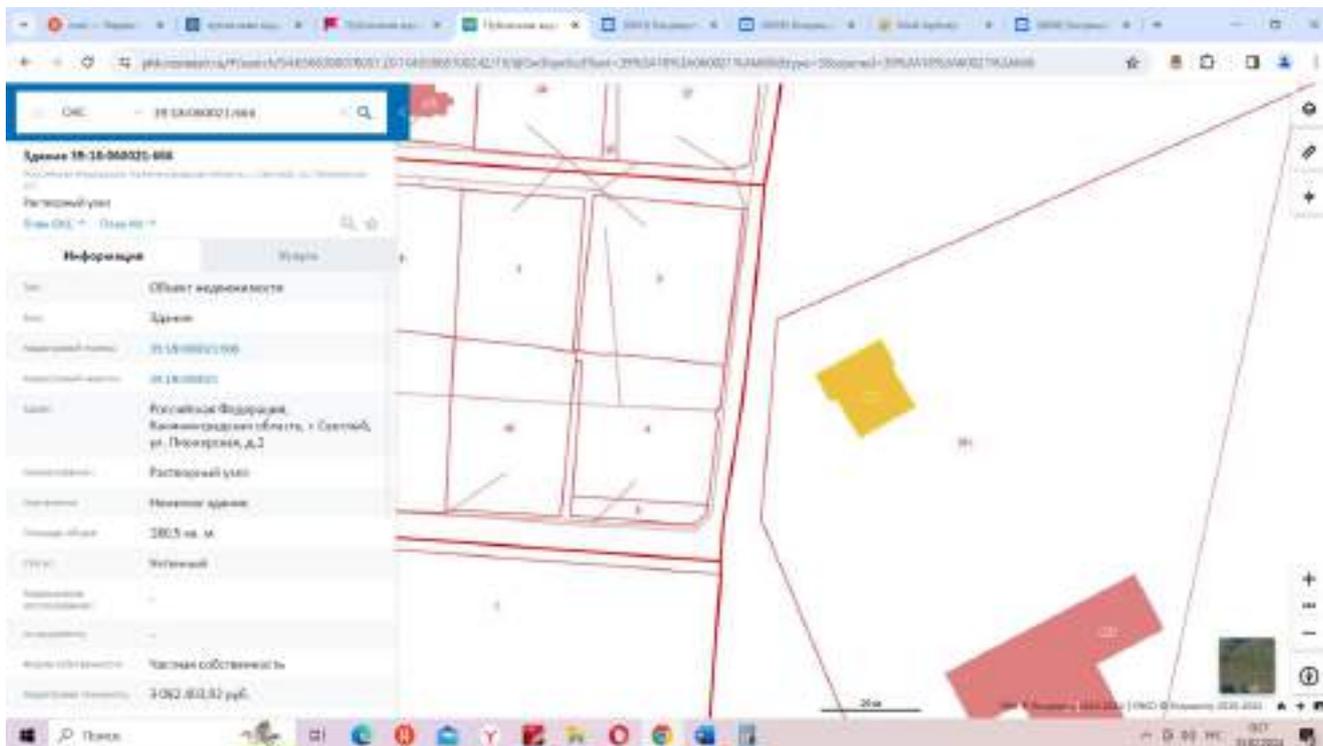
Фото объекта оценки



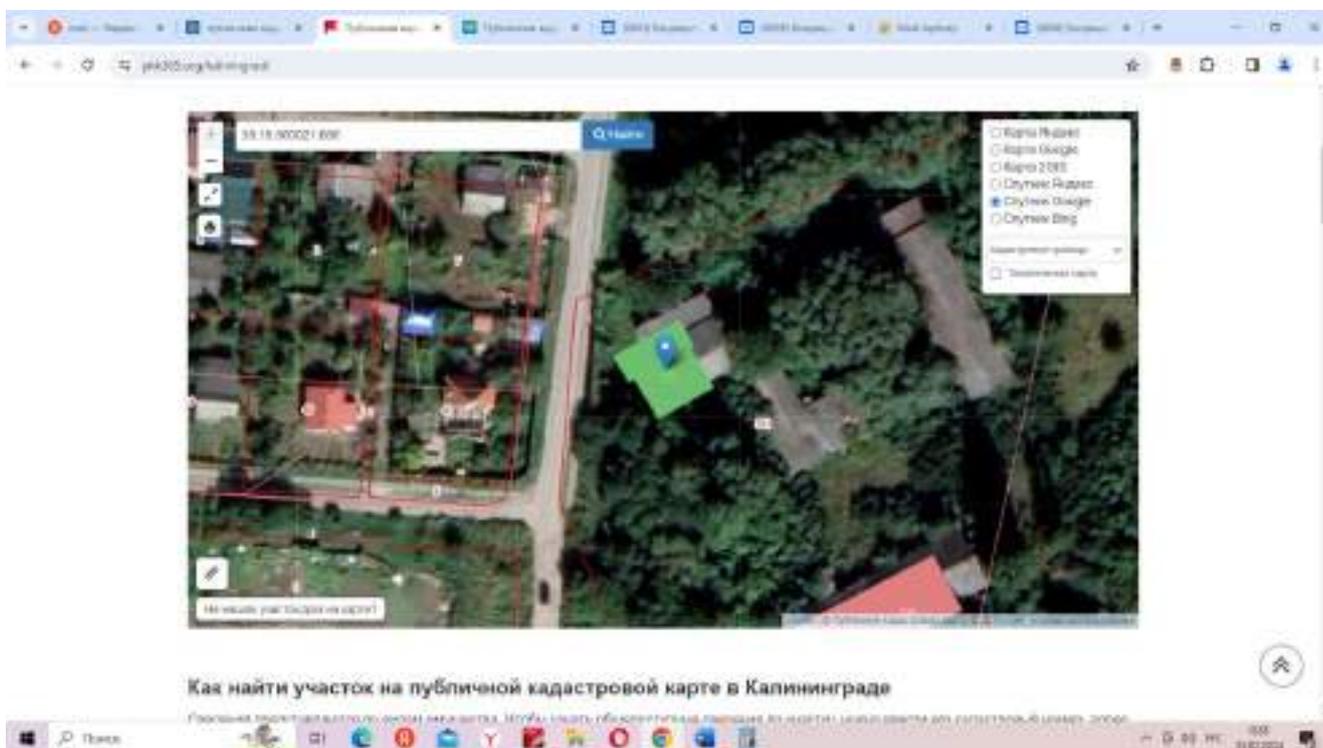
Фото объекта оценки

Растворный узел - здание или помещение, которые предназначены для растворения и дозирования удобрений или материалов.

Растворный узел	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:666
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отсутствуют коммуникации
Кадастровая стоимость, руб.	3 082 403,92
Год постройки	1966
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	180.5
Высота, м.	6,0
Строительный объем, куб. м.	1 083
Стены	кирпичные



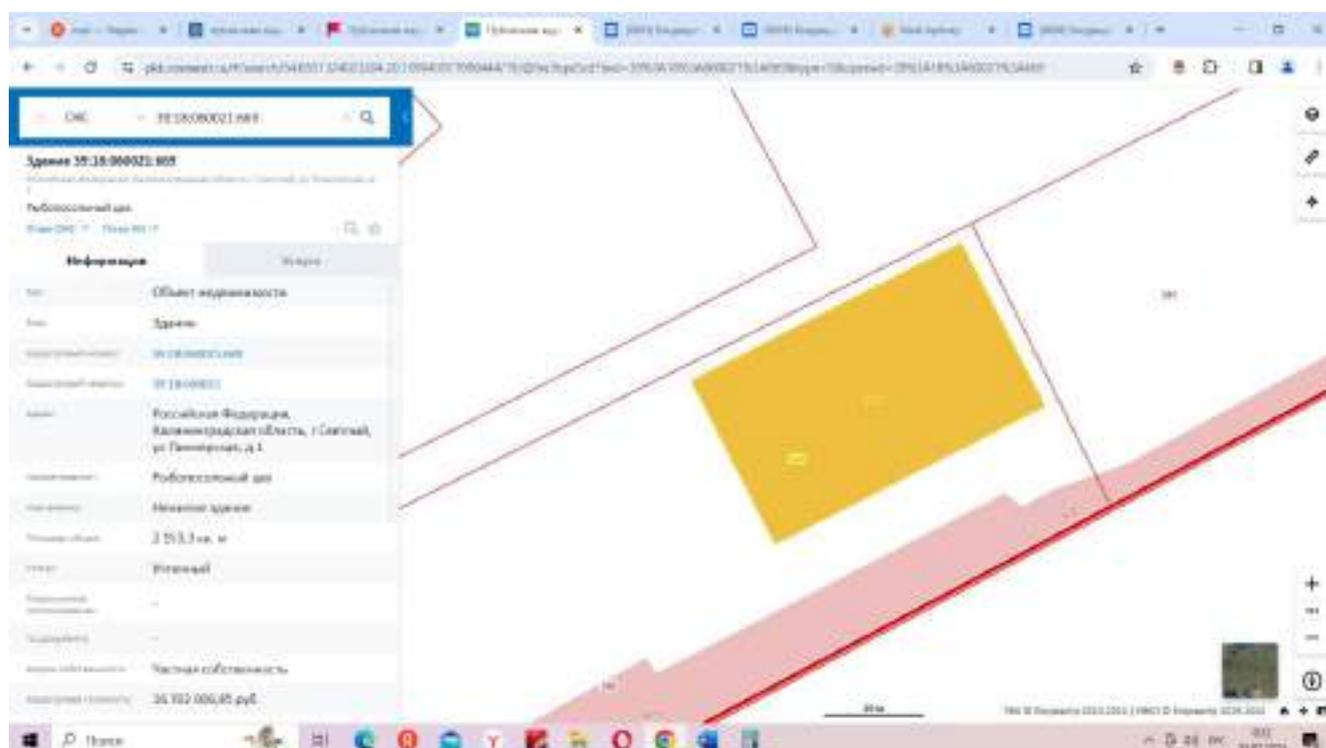
Объект оценки на публичной карте



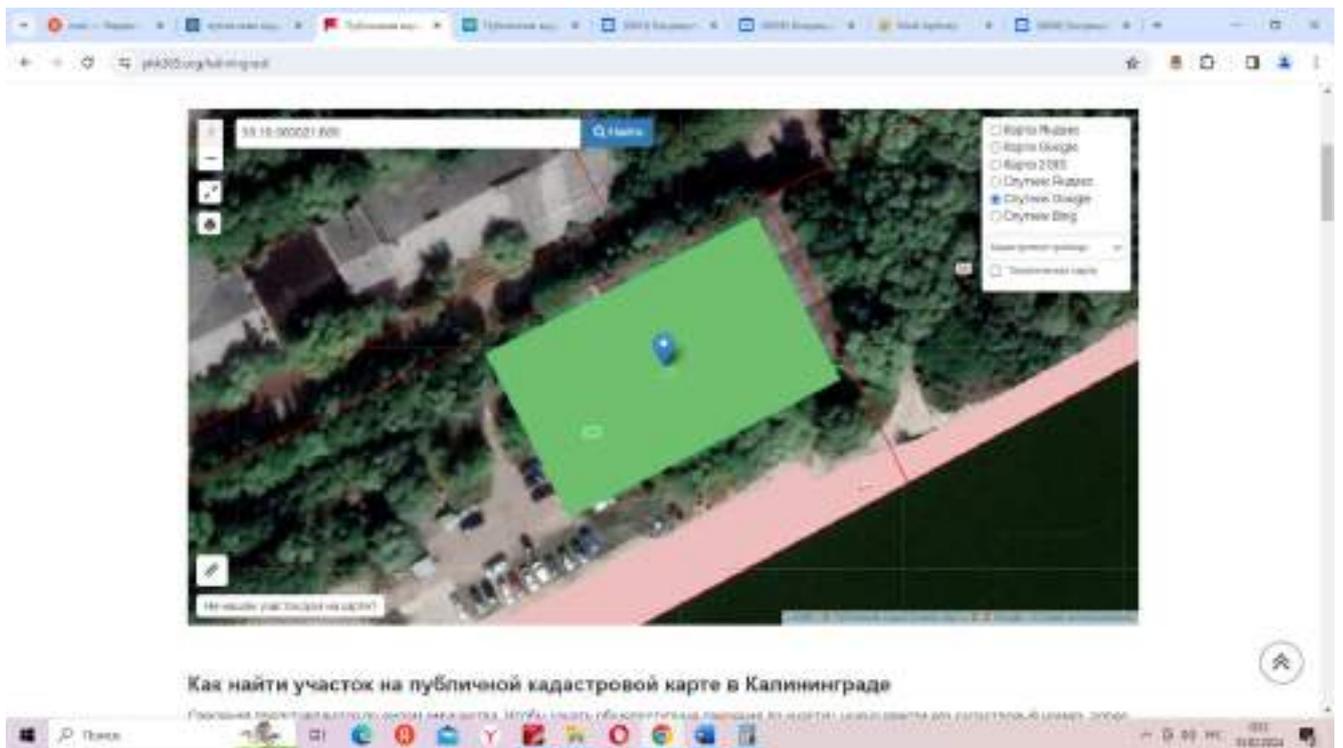
Объект оценки со спутника

Рыбопосольный цех - цех, где происходит посол рыбы и другой рыбной продукции.

Рыбопосольный цех	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:669
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется, отсутствуют коммуникации
Кадастровая стоимость, руб.	16 702 006,85
Год постройки	1948
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	2 153.3
Высота, м.	9,0
Строительный объем, куб. м.	7 537
Стены	кирпичные



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



Фото объекта оценки



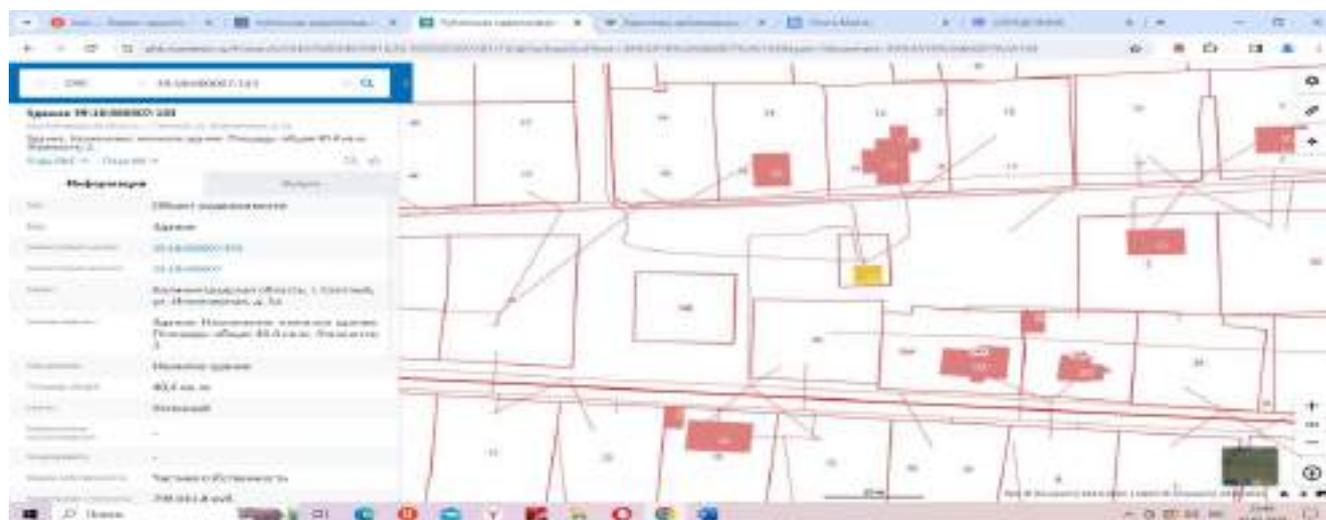
Фото объекта оценки



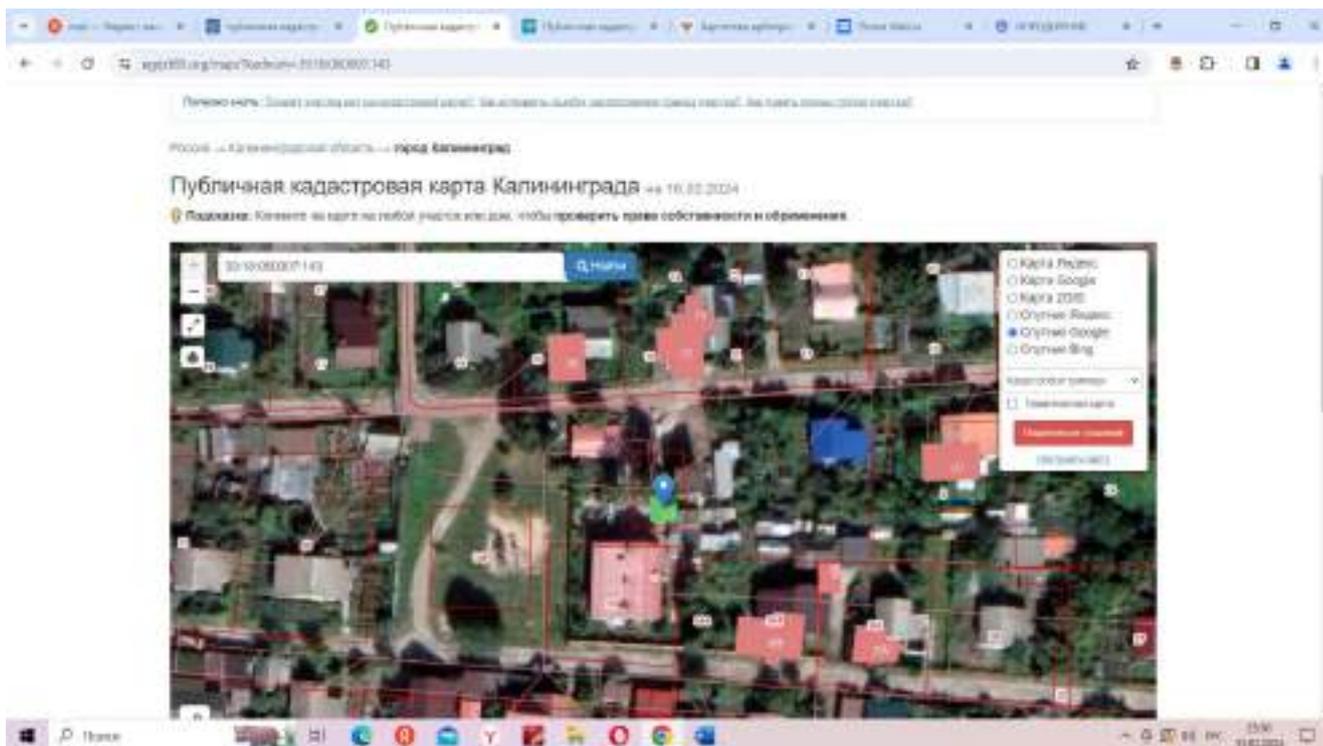
Фото объекта оценки

Трансформаторная подстанция — это электроустановка, предназначенная для преобразования сетевого напряжения и передачи его на отдаленные расстояния для эффективного использования электрической энергии.

Трансформаторная подстанция ТП98-4	Калининградская область, г. Светлый, ул. Инженерная 5а
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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	223
кадастровый номер (условный)	39:18:060007:143
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется
Кадастровая стоимость, руб.	798 041,8
Год постройки	1996
Количество этажей, в том числе подземных	2
Общая площадь, кв. м	40.4
Высота потолков, м	4,4
Строительный объем, куб. м.	178
фундамент	железобетонный
Стены	каменные
перекрытия	железобетонные
крыша	рулонная
двери	металлические
окна	металлические
полы	бетонные
электричество	Открытая проводка



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника

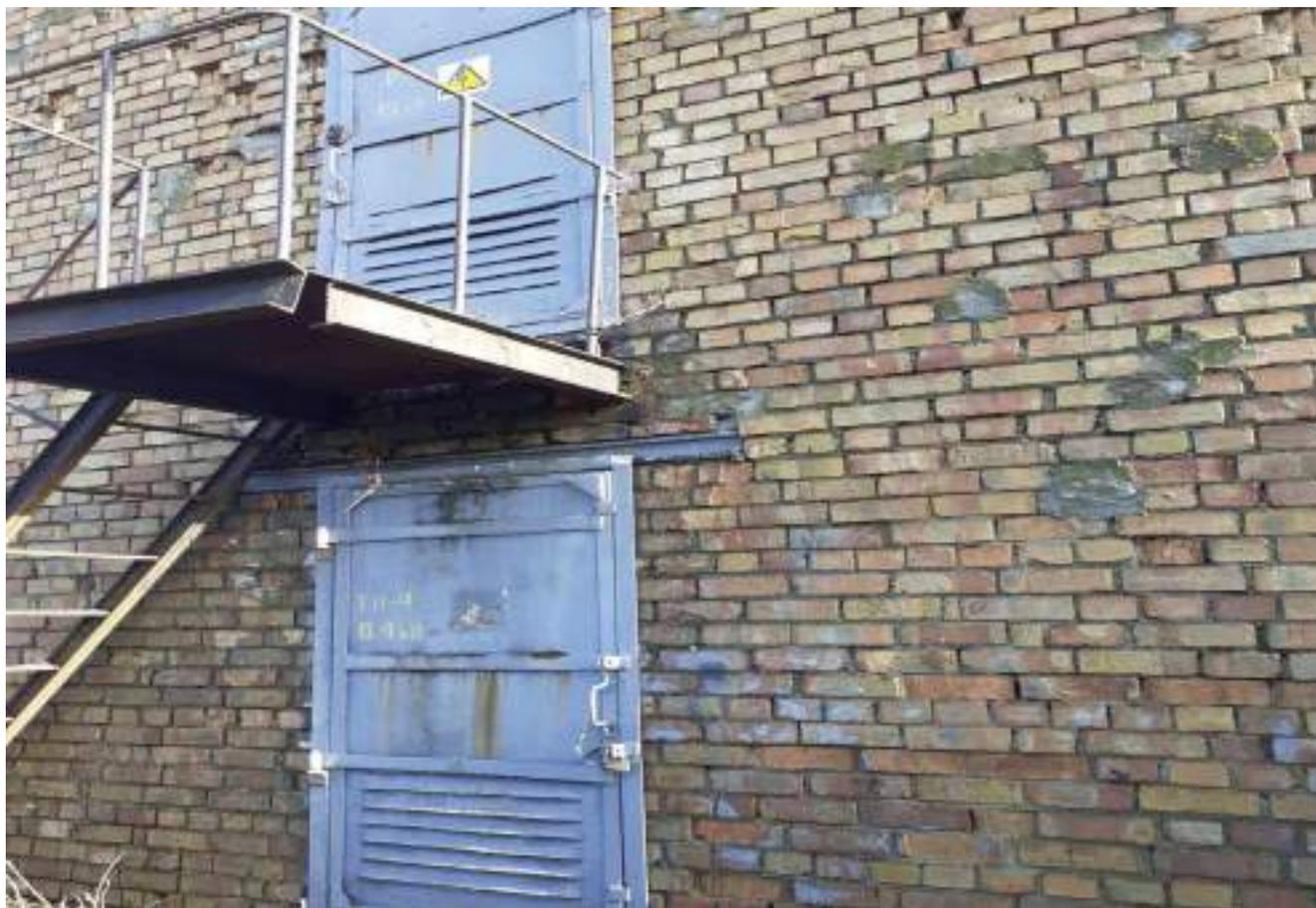


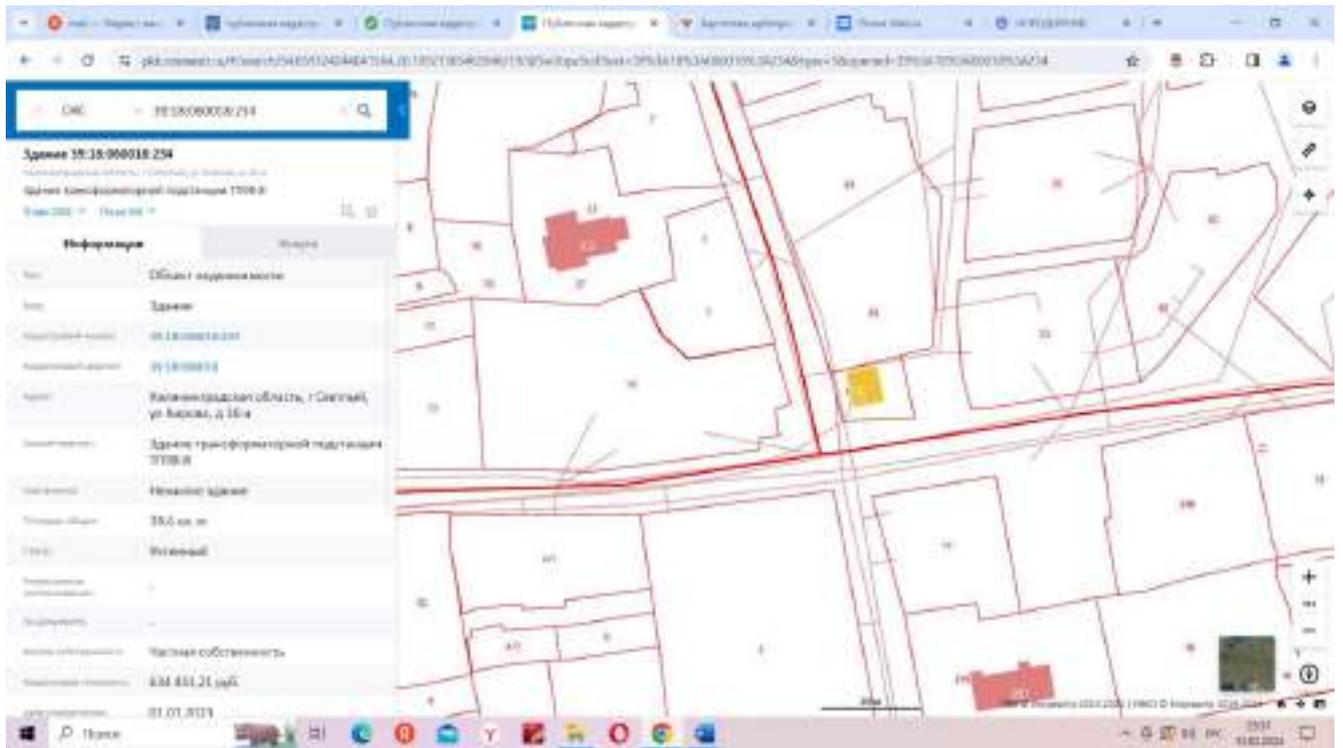
Фото объекта оценки



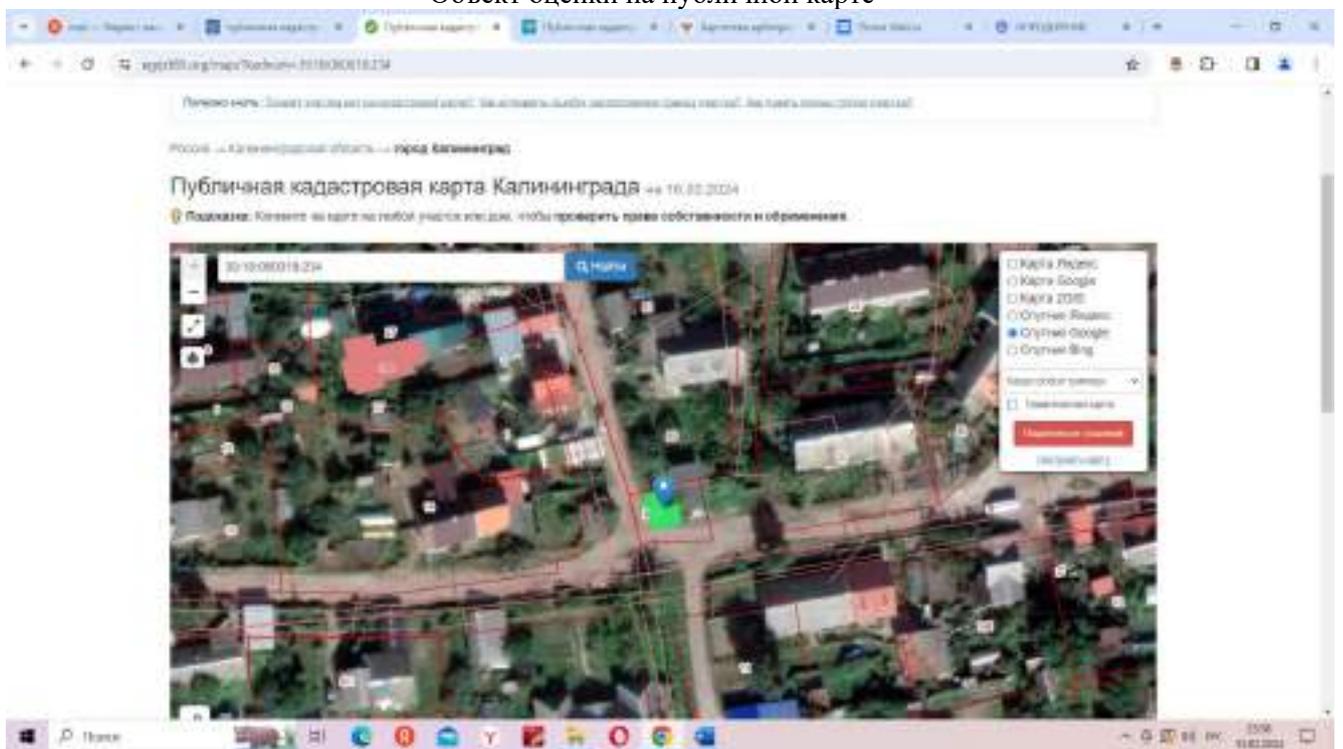
Фото объекта оценки

Трансформаторная подстанция ТП98-8	Калининградская область, г. Светлый, ул. Кирова 16а
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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	280
кадастровый номер (условный)	39:18:060018:234
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	По назначению
Кадастровая стоимость, руб.	634 433,21
Год постройки	1980
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	34,6
Высота потолков, м	3,95
Строительный объем, куб. м.	137
фундамент	железобетонный
Стены	кирпичные
перекрытия	железобетонные
крыша	рулонная
двери	металлические

ПОЛЫ	бетонные
электричество	есть



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника

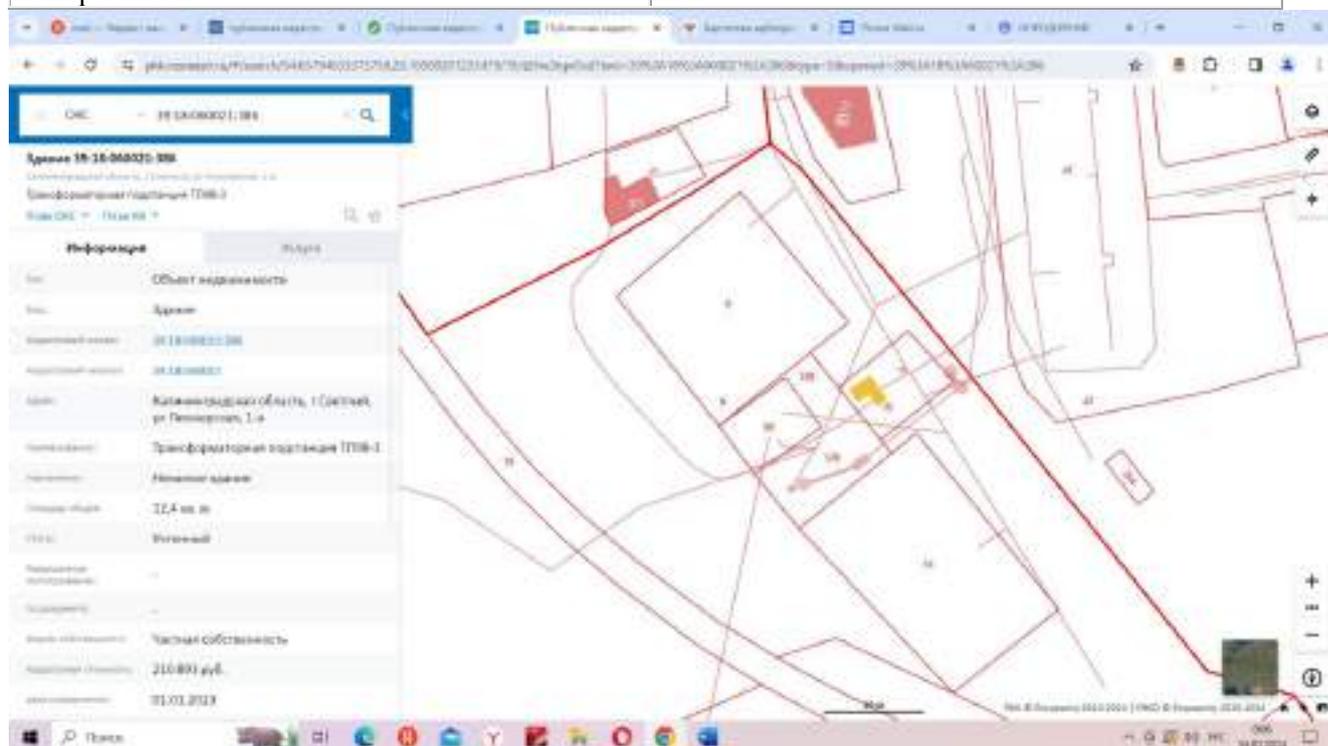


Фото объекта оценки

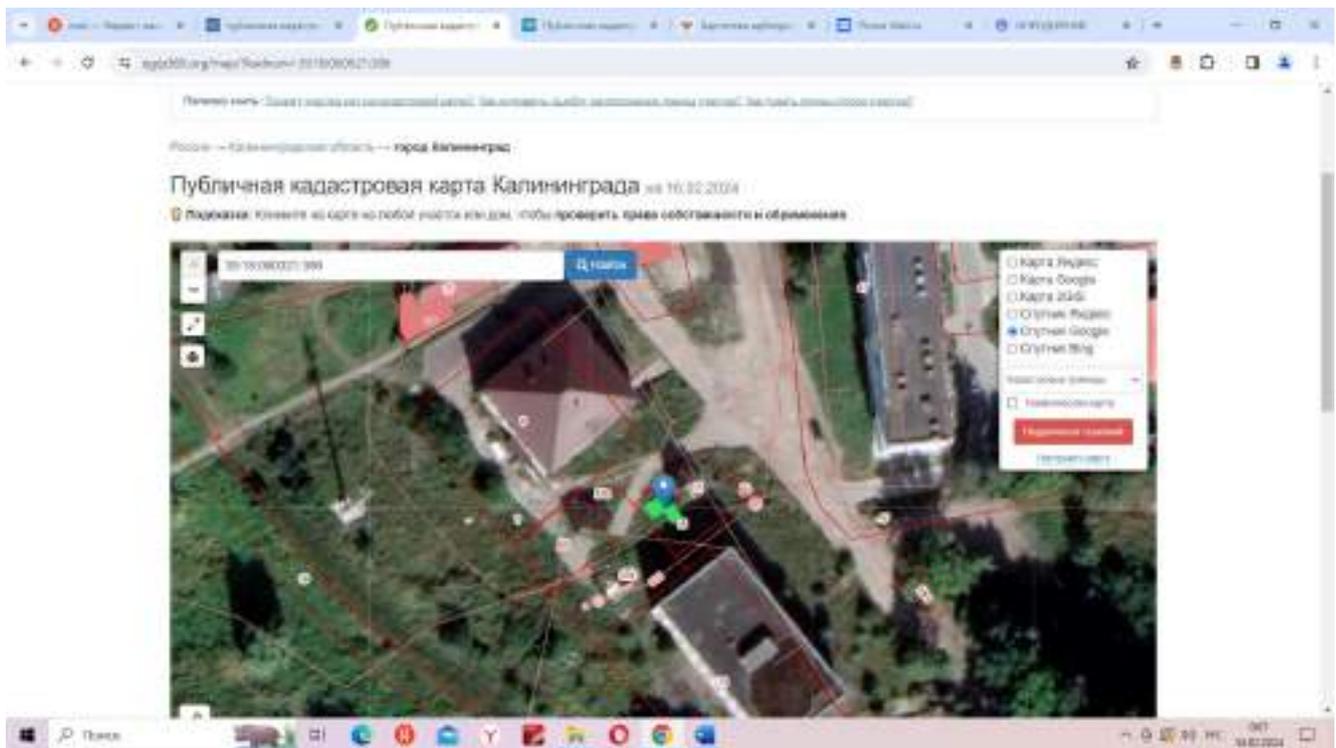


Фото объекта оценки

Трансформаторная подстанция ТП98-3	Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1а
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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:386
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	По назначению
Кадастровая стоимость, руб.	210 893
Год постройки	1965
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	12.4
Высота потолков, м	5,65
Строительный объем, куб. м.	70
фундамент	Бетонный ленточный
Стены	кирпичные
перекрытия	железобетонные
крыша	рулонная
двери	металлические
полы	бетонные
электричество	есть



Объект оценки на публичной карте



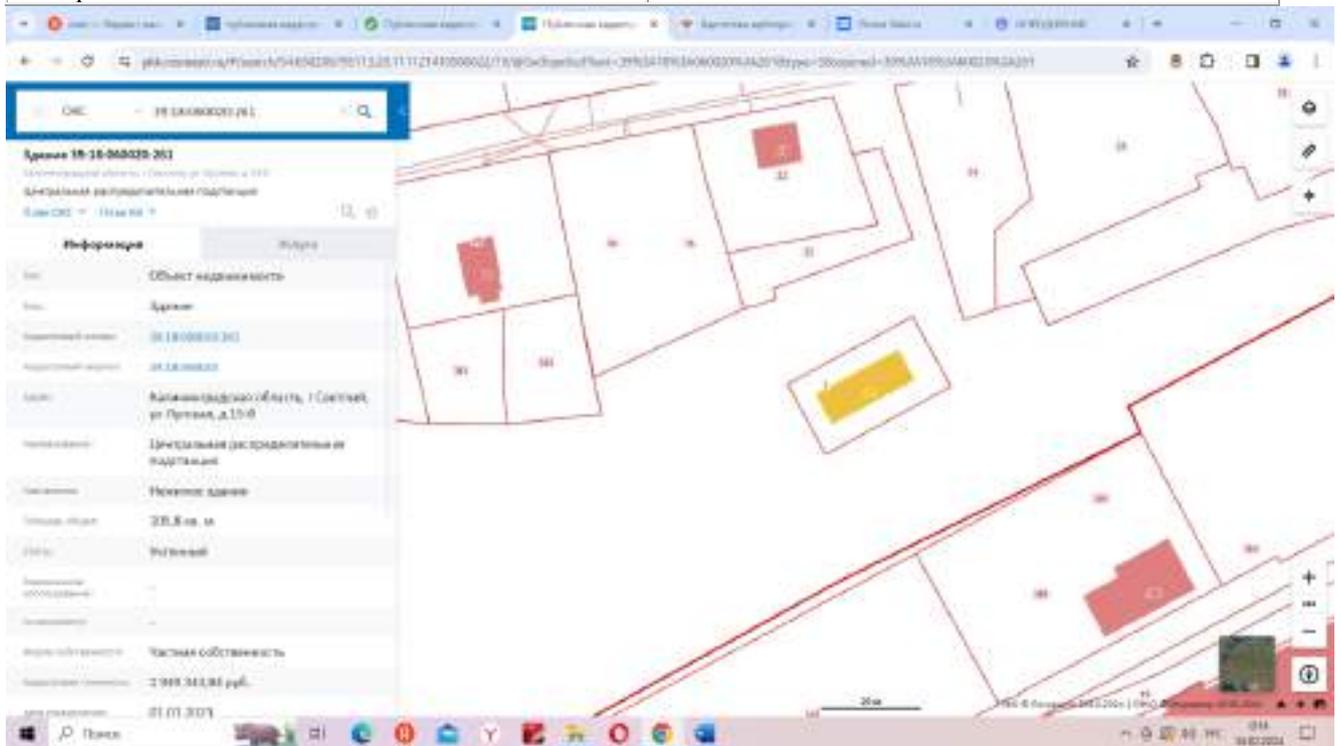
Объект оценки со спутника



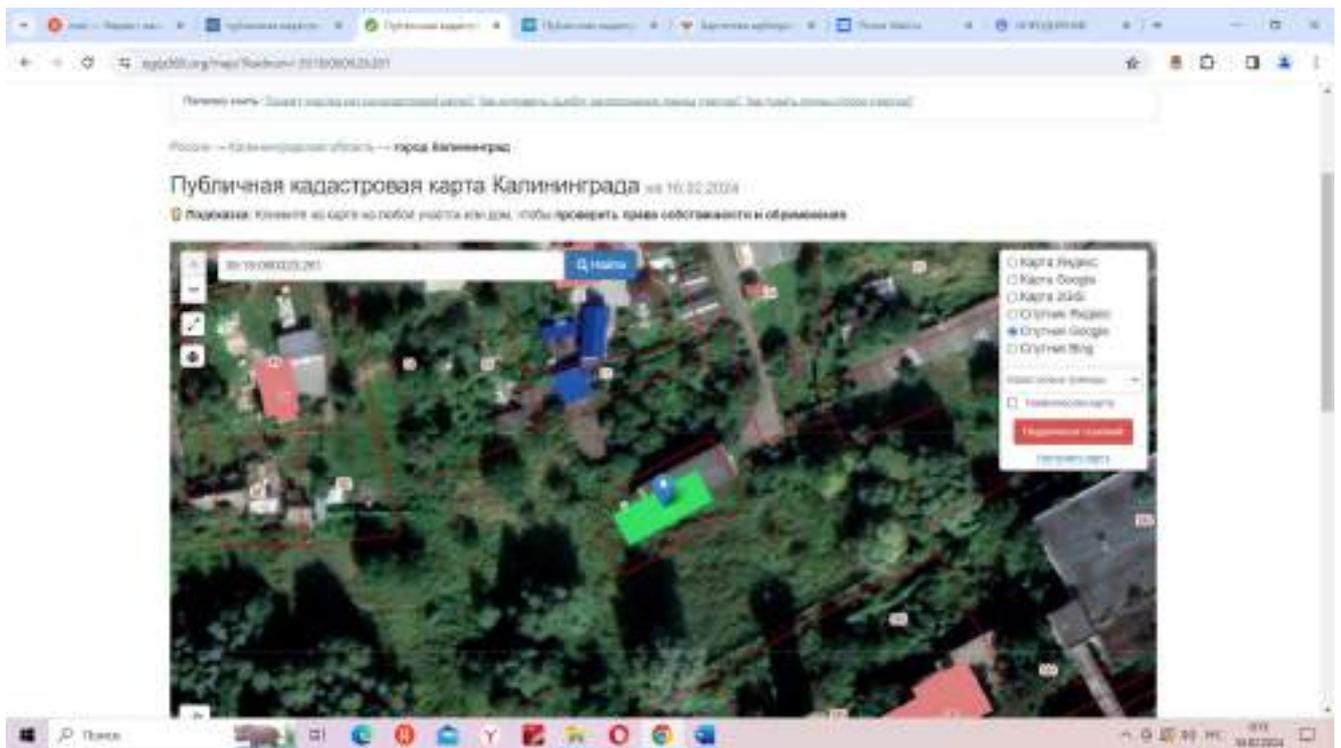
Фото объекта оценки

Центральная распределительная станция	Калининградская область, г. Светлый, ул. Луговая 196
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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	281
кадастровый номер (условный)	39:18:060020:261
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется
Кадастровая стоимость, руб.	1 949 343,84
Год постройки	1981
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	105.8
Высота потолков	5.85
Строительный объем, куб. м.	619
фундамент	бетонный
Стены	кирпичные
перекрытия	железобетонные
крыша	рулонная
двери	металлические
полы	бетонные
электричество	есть



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



Фото объекта оценки



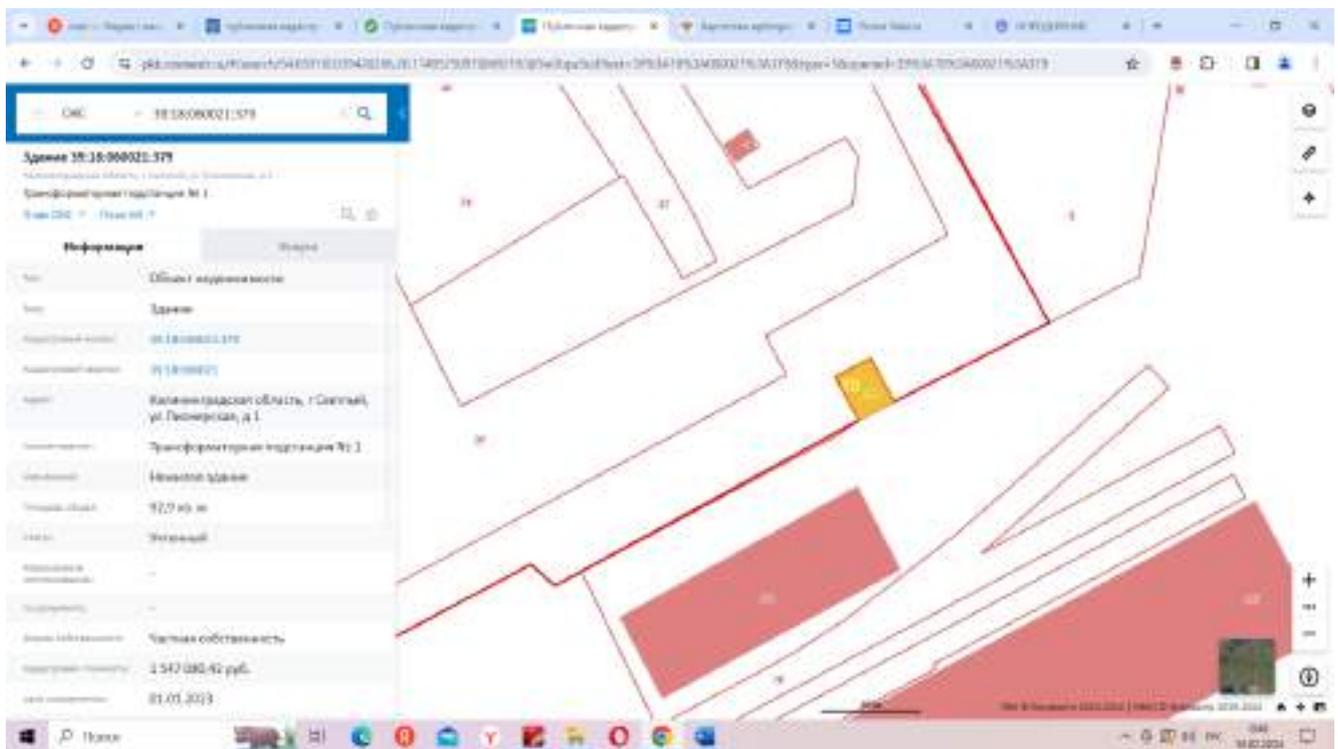
Фото объектов оценки

Трансформаторная подстанция ТП98-1	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	11115
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:379
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется
Кадастровая стоимость, руб.	1 547 080,42
Год постройки	1961
Количество этажей, в том числе подземных	2
Общая площадь, кв. м	92.9
Высота потолков, м.	4,30
Строительный объем, куб. м.	399
фундамент	Кирпичный ленточный
Стены	кирпичные
Перекрытия	
	чердачное железобетонные
	междуэтажное железобетонные
крыша	рулонная
полы	бетонные
проемы	

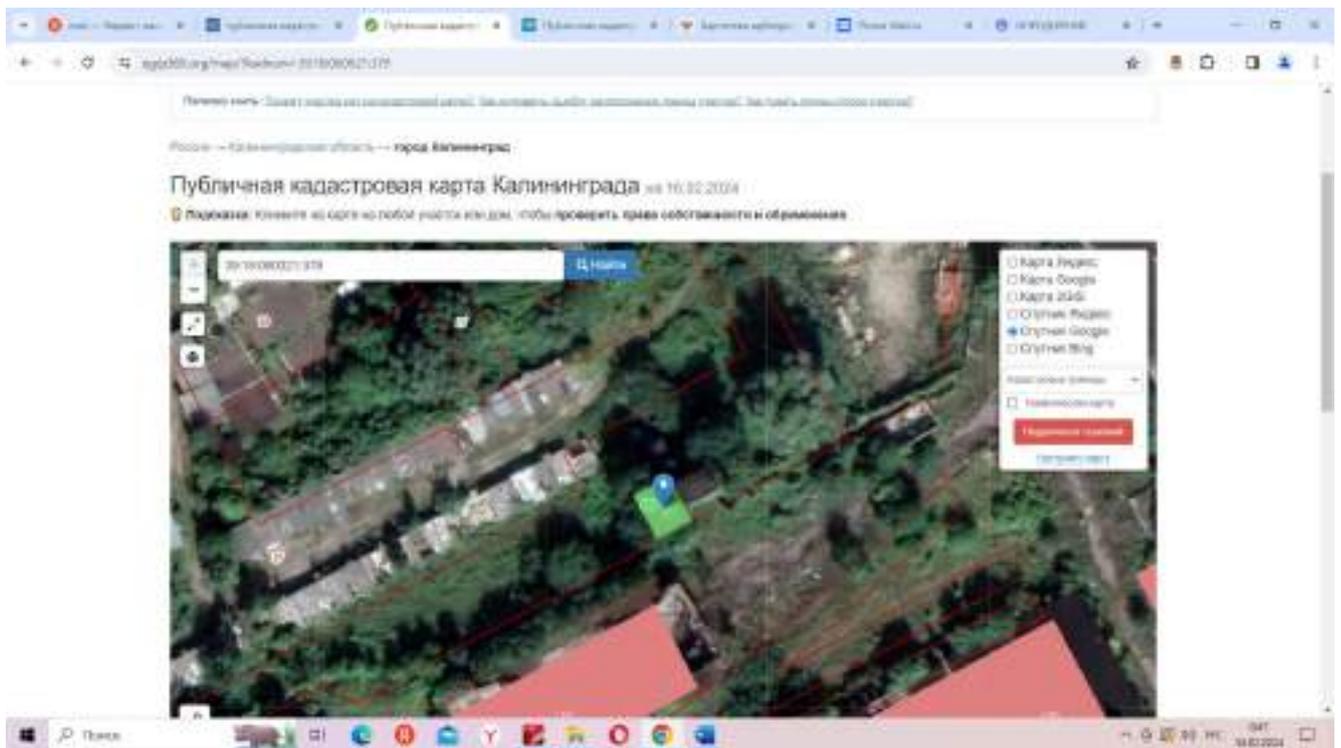
оконные	одинарные
дверные	металлические
электроосвещение	есть

Экспликация внутренних помещений в кв.м. Страница 1 из 2

Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение частей помещений	Площадь всех частей зданий (кв.м.)	Общая площадь	Площадь по обмеру (в кв.м.)						Общая площадь
						трансформаторная подстанция						
						основная	подсобная	Площадь балконов, лоджий, террас, веранд и т.п.	основная	подсобная	Площадь балконов, лоджий, террас, веранд и т.п.	
8	9	10	11	12	13							
Этаж 1												
A	1	1	основное	15,8	15,8	15,8						
A	1	2	основное	15,5	15,5	15,5						
A	1	3	основное	29,4	29,4	29,4						
Итого по этажу 1				60,7	60,7	60,7						



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



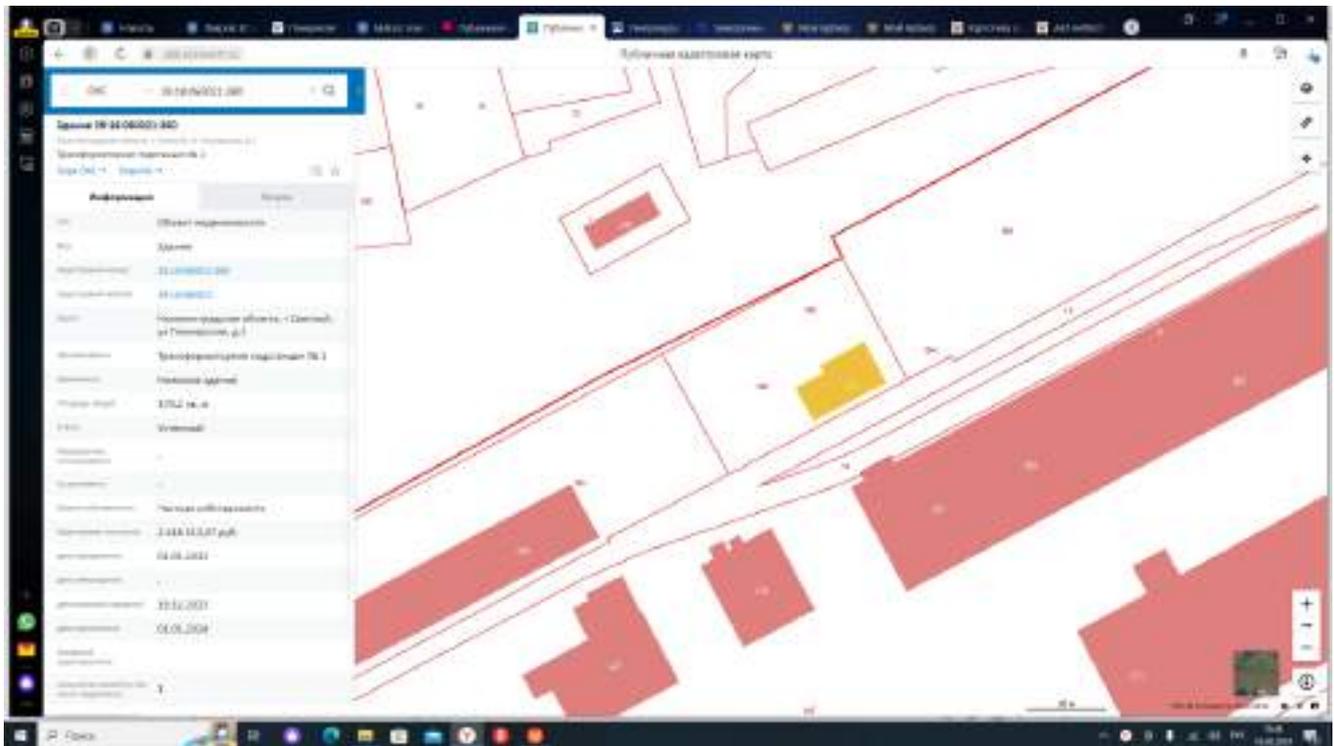
Фото объекта оценки



Фото объекта оценки

Трансформаторная подстанция ТП98-2	Калининградская область, 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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	11115
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:380
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	По назначению
Кадастровая стоимость, руб.	2 418 513,07
Год постройки	1948
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	170.2
Высота потолков, м	2,8
Строительный объем, куб. м.	477
фундамент	Кирпичный ленточный
Стены	кирпичные
Перекрытия	
	чердачное железобетонные
	междуэтажное железобетонные
крыша	шиферная
полы	бетонные

проемы	
	оконные одинарные
	дверные деревянные
отопление	электрическое
водоснабжение	есть
канализация	есть
электроосвещение	есть



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника

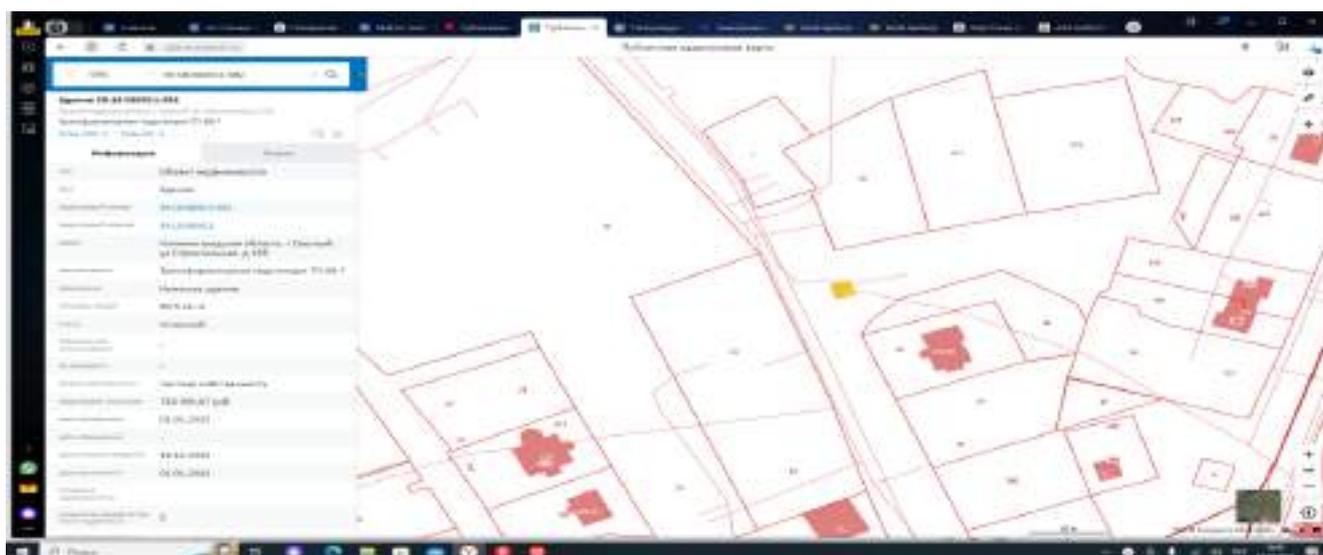


Фото объекта оценки



Фото объекта оценки

Трансформаторная подстанция ТП98-7	Калининградская область, г. Светлый, ул. Строительная 156
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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	
кадастровый номер (условный)	39:18:060011:382
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	По назначению
Кадастровая стоимость, руб.	710 391,07
Год постройки	1972
Количество этажей, в том числе подземных	2
Общая площадь, кв. м	40.3
Высота потолков, м	5,05
Строительный объем, куб. м.	204
фундамент	Кирпичный ленточный
Стены	кирпичные
крыша	шиферная
полы	бетонные
проемы	
	оконные одинарные
	дверные железные
	электроосвещение есть



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника



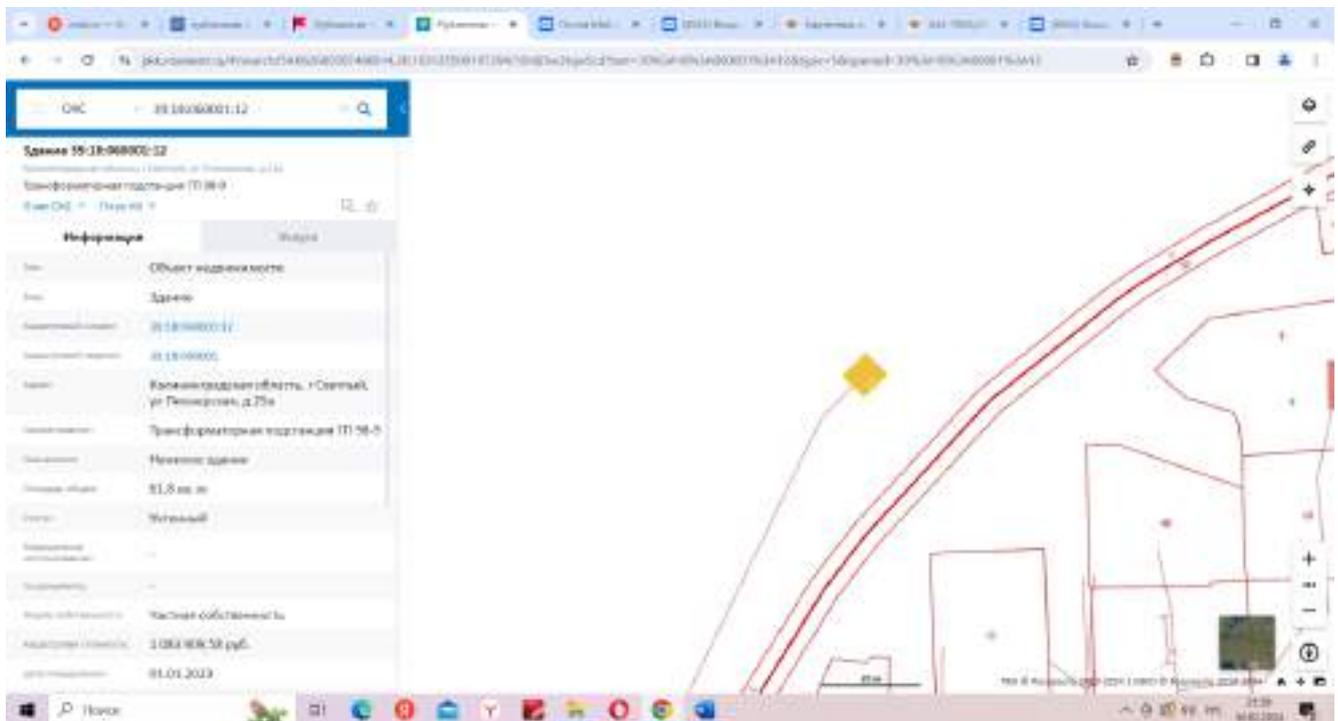
Фото объекта оценки



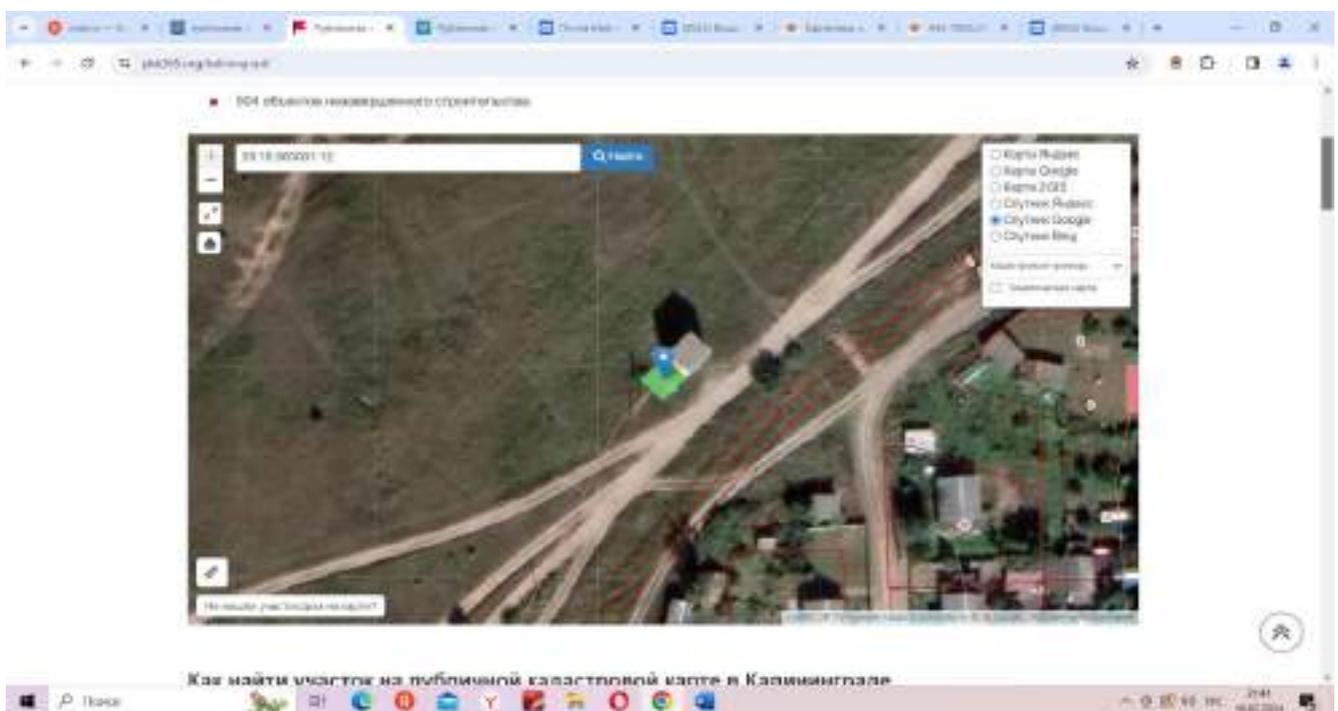
Фото объекта оценки

Трансформаторная подстанция ТП98-9	Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 25а
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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	
кадастровый номер (условный)	39:18:060001:12
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	Не эксплуатируется
Кадастровая стоимость, руб.	1 083 909,58
Год постройки	1971
Количество этажей, в том числе подземных	2
Общая площадь, кв. м	61,8
Высота потолков, м	5,05
Строительный объем, куб. м.	312
фундамент	Кирпичный
Стены	кирпичные
крыша	шиферная

ПОЛЫ	бетонные
ПРОЕМЫ	
	оконные одинарные
	дверные железные
	электроосвещение есть



Объект оценки на публичной карте



Объект со спутника



Фото объекта оценки



Фото объекта оценки

Трансформаторная подстанция ТП91-6	Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 25а
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 здания	Здание
Инвентарный номер по тех паспорту	01038
кадастровый номер (условный)	н/у
Назначение строения	Нежилое здание
Использование	По назначению
Кадастровая стоимость, руб.	1 083 909,58
Год постройки	1986
Количество этажей, в том числе подземных	1
Общая площадь, кв. м	42
Высота потолков, м	3,95
Строительный объем, куб. м.	166
фундамент	Кирпичный
Стены	кирпичные
крыша	шиферная
полы	бетонные
проемы	
	оконные одинарные
	дверные железные
	электроосвещение есть



Фото объекта оценки

Артезианская скважина — это буровая скважина, которая пробурена для использования артезианских вод.

Скважина артезианская № 33102/3	Калининградская область, г. Светлый,
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 здания	сооружение
Инвентарный номер по тех паспорту	16212
кадастровый номер (условный)	39:18:00000:244
Назначение строения	Для забора подземной воды
Использование	Не эксплуатируется
Кадастровая стоимость, руб.	265 374,5
Год постройки	н/у
Количество этажей, в том числе подземных	0
Глубина скважины м	50
Длительность откачки, час	72
дебит скважины	14 куб.м/час

Скважина артезианская № 33154/5	Калининградская область, г. Светлый,
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 здания	сооружение
Инвентарный номер по тех паспорту	16214
кадастровый номер (условный)	39:18:00000:245
Назначение строения	Для забора подземной воды
Использование	По назначению
Кадастровая стоимость, руб.	238 837,05
Год постройки	н/у
Количество этажей, в том числе подземных	0
Глубина скважины м	45
Длительность откачки, час	72
дебит скважины, куб.м/час	10

Скважина артезианская № 33216/2	Калининградская область, г. Светлый,
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 здания	сооружение

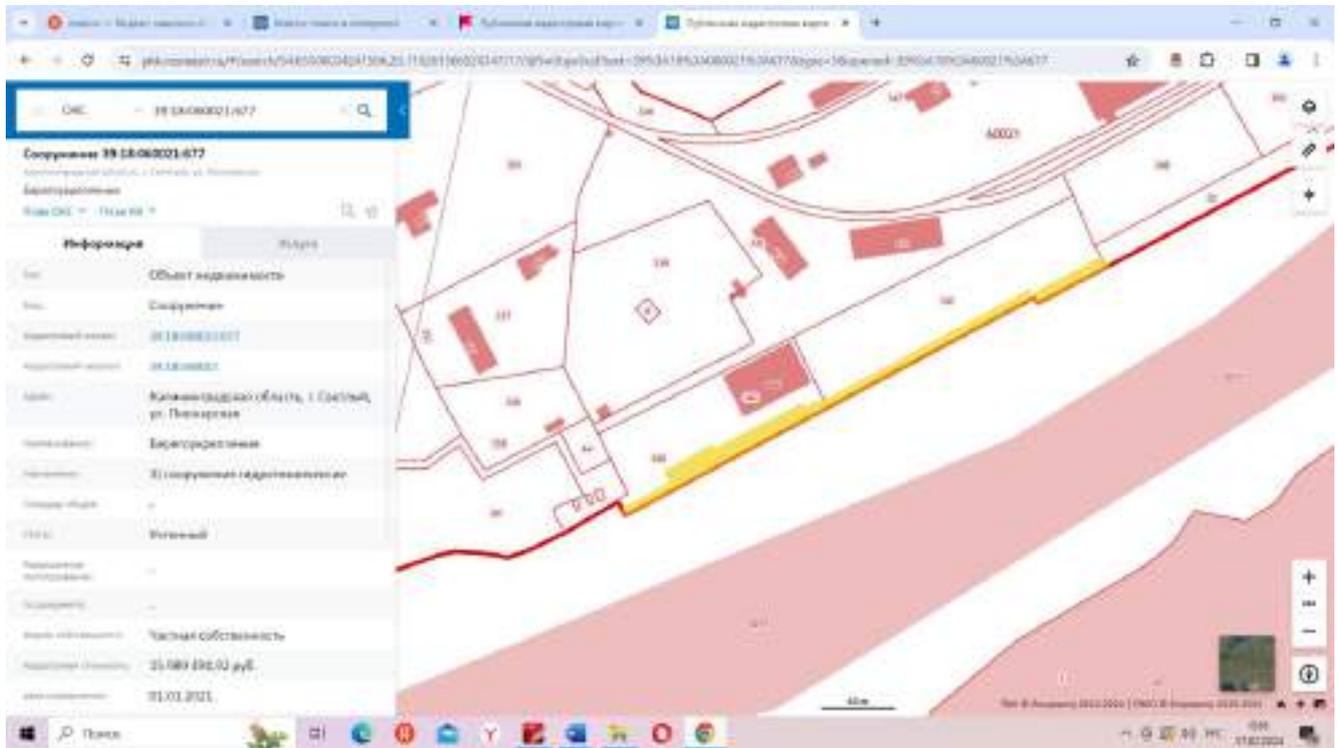
Инвентарный номер по тех паспорту	16211
кадастровый номер (условный)	39:18:00000:247
Назначение строения	Для забора подземной воды
Использование	По назначению
Кадастровая стоимость, руб.	238 837,05
Год постройки	1973
Количество этажей, в том числе подземных	0
Глубина скважины м	45
Длительность откачки, час	72
дебит скважины, куб.м/час	10

Скважина артезианская № 33153/4	Калининградская область, г. Светлый,
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 здания	сооружение
Инвентарный номер по тех паспорту	16213
кадастровый номер (условный)	39:18:060001:4
Назначение строения	Для забора подземной воды
Использование	По назначению
Кадастровая стоимость, руб.	477 674,55
Год постройки	1972
Количество этажей, в том числе подземных	0
Глубина скважины м	45
Длительность откачки, час	72
дебит скважины, куб.м/час	14

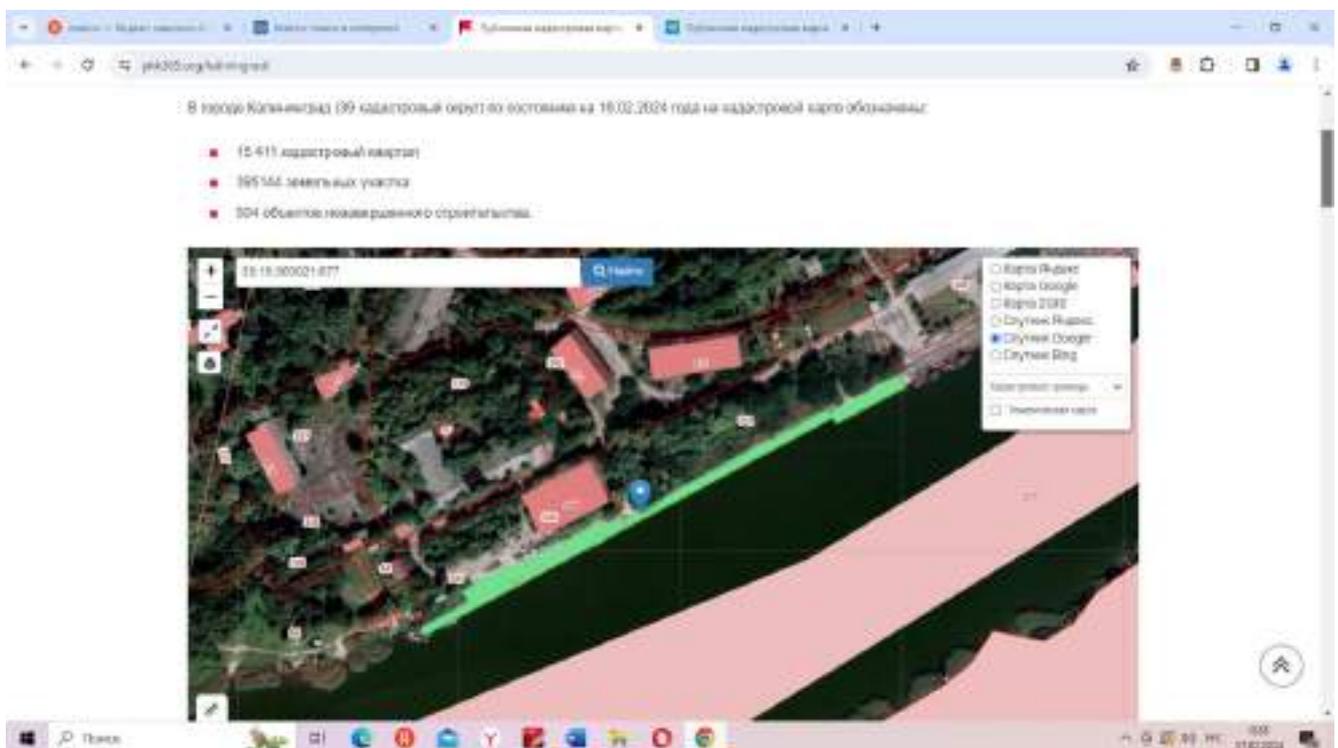
Берегоукрепительные сооружения, гидротехнические сооружения, предназначенные для защиты береговой полосы от агрессивного воздействия волн. Возводятся для предупреждения разрушений и затоплений берегов рек, морей, озёр и водохранилищ, откосов земляных дамб и искусственно созданных территорий.

Берегоукрепление	Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская
Имущественные права:	Собственность
Сведения о Собственниках:	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Тип здания	сооружение
Инвентарный номер по тех паспорту	н/у
кадастровый номер (условный)	39:18:060021:677
Назначение строения	Сооружение гидротехническое
Использование	Не эксплуатируется
Кадастровая стоимость, руб.	15 989 494,92

Год постройки	1989
Площадь застройки, кв. м	4 224,2
длина, м	248,7



Объект оценки на публичной карте



Объект оценки со спутника

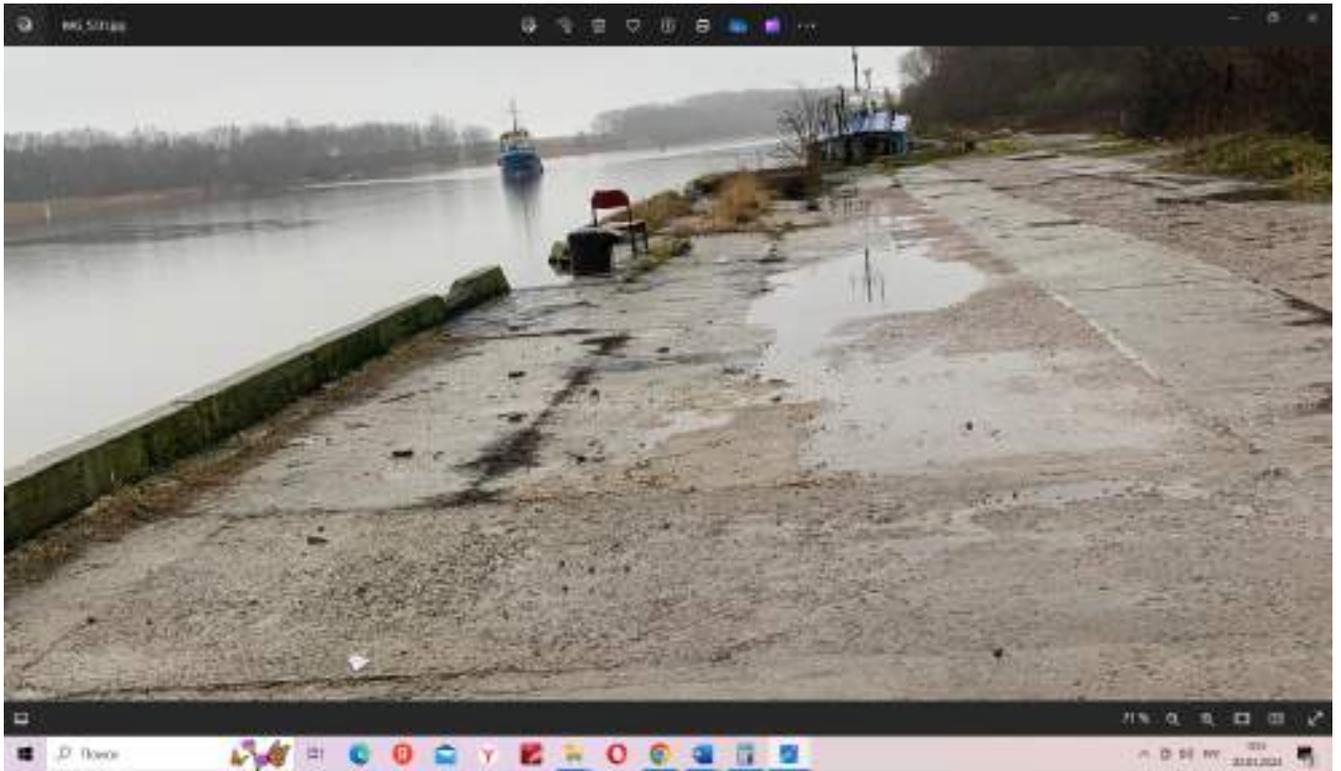


Фото объекта оценки

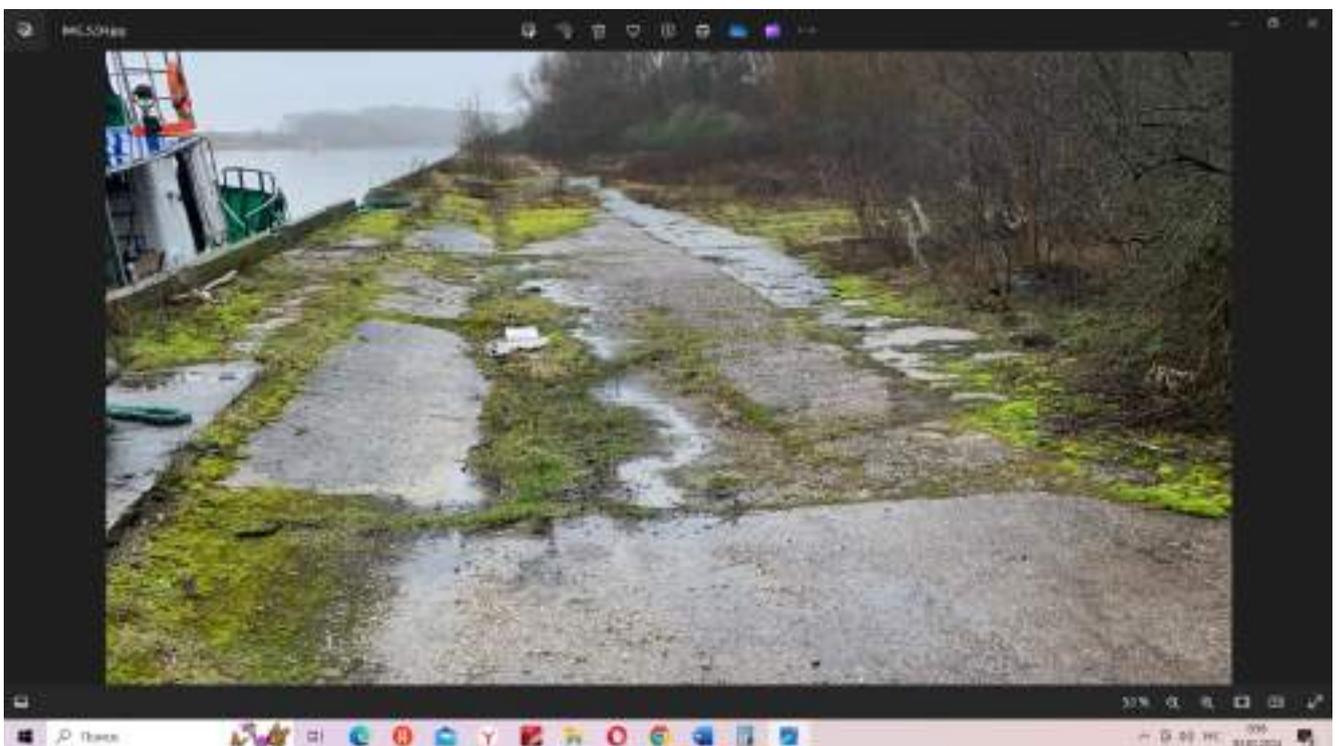
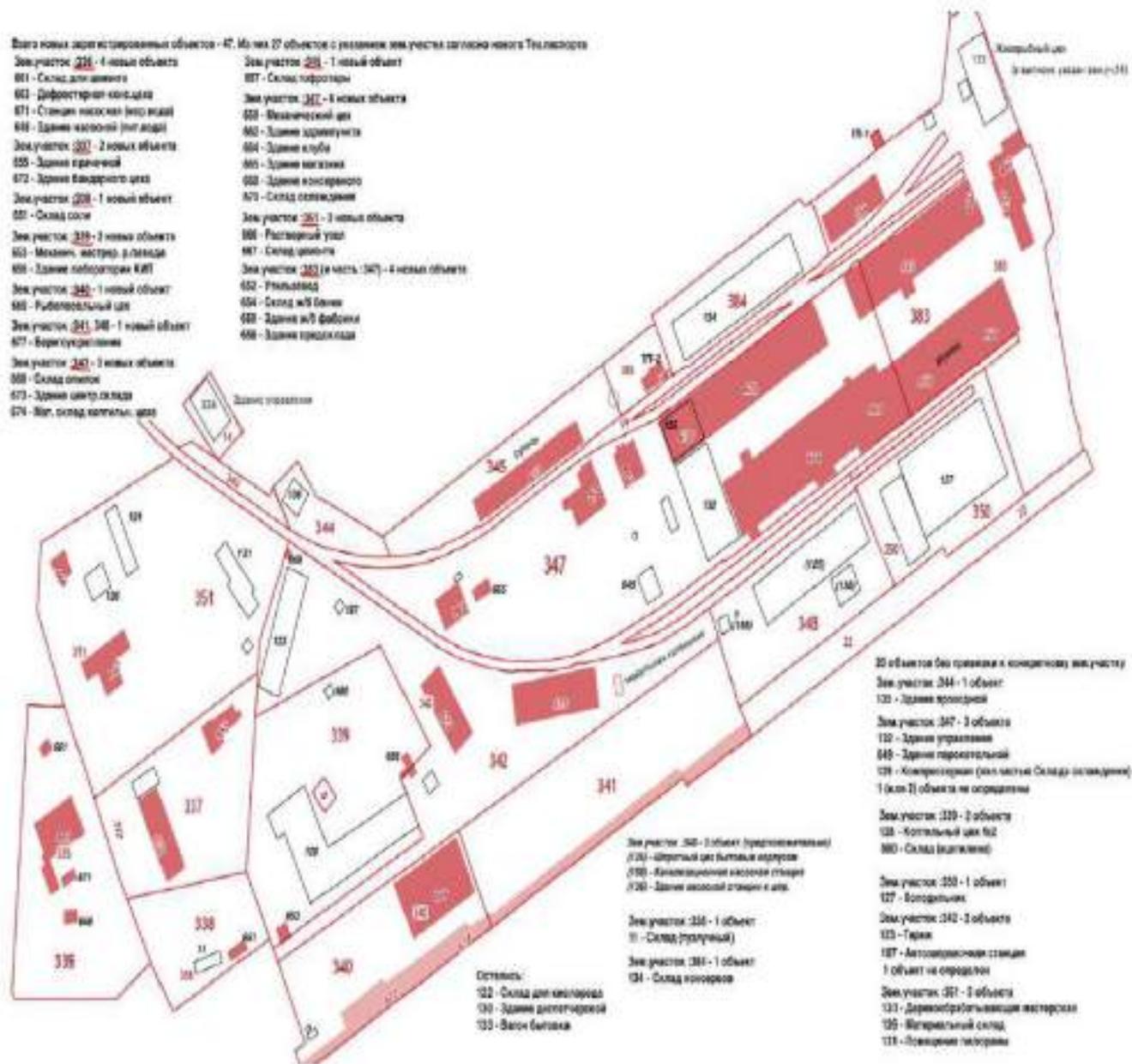


Фото объекта оценки

Все технические характеристики объектов оценки подтверждены Заказчиком оценки, в том числе и год постройки объектов оценки. Информация о состоянии объекта и его дополнительных характеристиках, в том числе о величине строительного объема зданий, их характеристики (высота,

длина и ширина), были представлены заказчиком оценки (конкурсным управляющим) Оценщику, из чего и производился расчет рыночной стоимости объекта оценки.



Объекты оценки на схеме



Объекты оценки со спутника

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

Все объекты недвижимого имущества (здания и сооружения), принадлежащие должнику - ОАО «БАЛКО» находятся в неудовлетворительном состоянии, давно не эксплуатируются и не пригодны для дальнейшей эксплуатации в связи с большим сроком службы, годом постройки и плохим физическим состоянием и износом.

Некоторые объекты недвижимости частично разобраны и не подлежат дальнейшему восстановлению, а остальные объекты безнадежно устарели и уступают по конструктивным и другим техническим параметрам и характеристикам всем современным аналогичным объектам.

Большинство объектов недвижимости отключены от всех коммуникаций в связи с большим сроком их неиспользования, а на других объектах они вообще отсутствуют по причине их разрушения.

Для восстановления и приведения объектов оценки к состоянию, пригодному к дальнейшей эксплуатации, в том числе подключения к коммуникациям, потребуются значительные капитальные и финансовые вложения, которые будут в несколько раз превышать стоимость самих зданий и сооружений.

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 – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании материалов и технологий. Затратами на замещение объекта являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому благоразумный инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности. Данный подход определяет стоимость как сумму затрат на воспроизводство (замещение) с учетом износа и устареваний и рыночную стоимость земельного участка. Затратный подход основывается на сравнительном анализе, который в данном случае позволяет определить затраты, необходимые для воспроизводства (замещение) объекта недвижимости, представляющего точную копию оцениваемого объекта или замещающего его по назначению. Для определения затрат на воспроизводство (замещение), являющейся базой для расчетов в затратном подходе, необходимо рассчитать затраты (издержки), связанные с созданием, приобретением и установкой оцениваемого объекта. В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют затраты на воспроизводство (замещение) объекта. Затем рассчитывается накопленный износ, на величину которого уменьшаются затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки для получения стоимости. Полученное значение затрат воспроизводства (замещения) с учетом износа и устареваний и рыночная стоимость земельного участка представляет стоимость объекта недвижимости.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе: оценка рыночной стоимости земельного участка, как незастроенного, с учетом наиболее эффективного использования; расчет затрат на воспроизводство (замещение) объекта; расчет накопленного износа объекта оценки, как суммы физического износа, функционального и экономического устаревания; расчет затрат на воспроизводства (замещение) объекта оценки с учетом износа и устареваний, как разницы между затратами на воспроизводство (замещение) и расчетной величиной общего накопленного износа; определение рыночной стоимости объекта оценки, как суммы рыночной стоимости земельного участка и затрат на воспроизводство (замещение) с учетом износа и устареваний.

Методы определения рыночной стоимости земельного участка: метод сравнения продаж; метод выделения; метод распределения; метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

Для определения затрат на воспроизводство (замещение) в оценочной практике используются следующие методы: метод сравнительной единицы; метод разбивки по компонентам; метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы объекта оценки. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие монтированного оборудования, условия финансирования и т.п.). Затраты на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта определяются путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, кубатура и др.).

Метод разбивки по компонентам предполагает, что отдельные строительные компоненты здания: фундамент, стены, перекрытия и др. – оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Метод разбивки по компонентам имеет несколько разновидностей: метод субподряда, метод разбивки по профилю работ, метод выделенных затрат.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этого проводится детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При оценке других объектов недвижимого имущества, наоборот применяется данный метод.

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.

Метод сравнения продаж предполагает сравнение ценообразующих характеристик оцениваемого объекта и отобранных на рынке аналогов. При анализе рынка основными должны считаться следующие элементы сравнения: передаваемые права на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, расходы, произведенные непосредственно после покупки, условия рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости. При выявлении различий в цену объектов-аналогов вносятся корректировки. Для расчета и внесения поправок используются следующие методы: метод, основанный на анализе парных продаж; экспертный метод расчета и внесения корректировок; статистический метод. Поправки, как в денежном, так и в процентном выражении. В результате определяется скорректированная стоимость объекта-аналога, приведенного к ценообразующим характеристикам оцениваемого объекта.

Метод соотношения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости. В зависимости от вида приносимого недвижимостью дохода используется валовой рентный мультипликатор и общий коэффициент капитализации. Показатель валового рентного мультипликатора отражает соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости, общий коэффициент капитализации - чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его цене.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что Оценщик ориентируется на цены купли-продажи объектов-аналогов (цены сделок или предложений).

В данном подходе стоимость определяется рынком, т.к. Оценщик ограничивается только внесением корректировок.

При определении рыночной стоимости объекта оценки, кроме сооружений, целесообразно применение данного подхода, т.к. выполняются его главные условия применимости: наличие рынка, открытость рынка и доступность информации, необходимой Оценщику.

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 соответствующим объектам оценки на исследуемом сегменте рынка.

Доходный подход:

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания, который рассматривает стоимость как создаваемую ожиданием будущих выгод (потоков доходов), и подразумевает, что разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которую оцениваемый объект недвижимости принесет в будущем в виде чистого дохода, скорректированного на инвестиционный риск. Принцип ожидания для данного подхода гласит, что стоимость актива определяется сегодняшней ценностью всех его будущих доходов, в соответствии с принципом замещения – максимальная стоимость актива не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный актив с эквивалентной доходностью. Оценка стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. Источником дохода может быть аренда, продажа, дивиденды, прибыль. Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает: качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение срока службы; риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Определение рыночной стоимости доходным подходом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов дисконтирования (капитализации).

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации доходов используется если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой положительную величину;
- потоки доходов возрастают равномерными и устойчивыми темпами.

Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации. При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, технику инвестиционной группы и др.).

Метод дисконтирования денежных потоков применим к объектам недвижимости, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен (введен в действие).

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Метод применяется к потокам с любым

законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения. Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы: метод мониторинга рыночных данных, метод сравнения альтернативных инвестиций; метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Применение доходного подхода не является возможным по причине отсутствия или недостаточности информации рынка по соответствующим объектам 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 объектов капитального строительства, Оценщик счел возможным использовать затратный подход.

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящей работы в качестве объекта оценки выступает объект недвижимости. Согласно ФСО 7, объекты недвижимости – это застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Также в качестве объектов недвижимости для целей оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

Согласно ФСО 7, объекты недвижимости – это застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые *помещения*, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Также в качестве объектов недвижимости для целей оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

Недвижимость – это имущество, в отношении которого часто существует возможность альтернативных способов использования. Поскольку каждому способу использования соответствует определенная величина стоимости объекта, то в основе оценок рыночной стоимости недвижимости лежит анализ наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимого имущества 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.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется:

- для участка земли как незастроенного (условно свободного);
- для участка земли с уже существующими улучшениями (как застроенного).

При окончательном выборе варианта наиболее эффективного использования собственности, необходимо руководствоваться следующим положением:

1. Если стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, то наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.
2. Если стоимость собственности с улучшениями больше стоимости участка без улучшений, то наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования участка земли как застроенного (предполагает рассмотрение вариантов, предусматривающих постройку нового объекта, перепланировку земельного участка (разделение или укрупнение), а также его продажу. При этом, земельный участок, на котором расположено оцениваемое здание, не является объектом оценки, и по состоянию на дату оценки его имущественные права не определены. Исходя из этого, анализ наиболее эффективного использования участка земли как незастроенного (условно свободного) не проводился.

Для анализа вариантов наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, Оценщик счел целесообразным использовать методику качественного анализа возможных вариантов использования объекта, которая базируется на оценке параметров оцениваемого объекта с точки зрения его соответствия возможным вариантам использования. Применительно к оцениваемым объектам, рассматривались следующие варианты использования: жилого назначения, офисного назначения и текущего назначения, т.е. складского назначения, производственного назначения. Результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, представлены в Таблице.

Таблица

Критерии наиболее эффективного использования	Варианты использования		
	Жилищного назначения	офисного назначения	Производственно-складского назначения)
Юридическая правомочность	—	—	+
Физическая возможность	—	—	+
Экономическая приемлемость	—	—	+
Максимальная эффективность	—	—	+
Итого	0	0	4
Вывод о наиболее эффективном использовании объекта	—	—	+

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. Объемно-планировочные и конструктивные решения оцениваемого объекта накладывают ограничения на его физическое использование.
3. Экономическая приемлемость. Учитывая местоположение объекта оценки, его объемно-планировочные и конструктивные решения, можно сделать вывод, что изменение текущего использования объекта, будет являться экономически не приемлемым.

4. Максимальная эффективность использования. Анализируя характеристики объектов и его специфичность, Оценщик сделал вывод о том, что использование оцениваемых объектов 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 по назначению, а именно – складского назначения и производственного назначения. Указанные варианты являются юридически правомочным, физически допустимым, экономически приемлемым и максимально эффективным вариантом использования.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. 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, в том числе для снижения кадастровой стоимости (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).

Объектами данной оценки является недвижимое 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:

- определение стоимости участка земли;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений;
- определение величины накопленного износа зданий и сооружений;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом, как суммы стоимости участка земли и стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений за вычетом стоимости накопленного износа.

Определение стоимости воспроизводства (замещения)

Стоимость воспроизводства или замещения при оценке недвижимости рассчитываются как сумма прямых затрат, косвенных затрат и прибыли предпринимателя.

К прямым затратам относятся затраты, непосредственно связанные со строительством объекта, включая прибыль и накладные расходы подрядчика. Расчет прямых затрат производится:

- на основании данных специализированных нормативных баз и справочников для оценки;
- на основании нормативных баз по ценообразованию в строительстве;
- на основании нормативных баз, применяемых для определения стоимости воспроизводства основных фондов;
- на основании данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях.

К косвенным затратам относят затраты, сопутствующие возведению здания или сооружения (включая стоимость финансирования, то есть издержки привлечения финансовых ресурсов), но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ.

Прибыль предпринимателя определяется на основе сложившейся рыночной нормы, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта.

Определение величины накопленного износа

Для определения величины накопленного износа применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод экономической жизни;
- модифицированный метод экономической жизни;

При применении метода сравнения продаж величина накопленного износа определяется как разница между стоимостью воспроизводства (замещения) улучшений и их рыночной стоимостью на дату оценки. Данный метод применяется при наличии достоверной рыночной информации о ценах продаж и показателях стоимости участков земли для аналогичных объектов.

При применении метода экономической жизни накопленный износ определяется как доля стоимости воспроизводства (замещения), определяемая отношением эффективного возраста к общей экономической жизни. Данный метод целесообразно применять при отсутствии или невозможности получения данных, необходимых для расчета отдельных составляющих накопленного износа или износа отдельных конструктивных элементов.

Модифицированный метод экономической жизни определяет накопленный износ как долю стоимости воспроизводства (замещения) с учетом исправимого (устраняемого) физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.

Данный метод целесообразно применять при наличии возможности определения величин стоимости и исправимого (устраняемого) физического износа для отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений.

Износ относится к исправимому (устраняемому), если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неисправимый (неустраняемый) физический износ соответствует состояниям строительных конструкций, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

Величина устраняемого функционального износа соответствует потере стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям рынка к этим позициям. Аналогично устраняемому физическому износу, устраняемый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения

Устраняемый функциональный износ вызывается:

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

Неустраняемый функциональный износ вызывается:

- недостатками за счет позиций, не включенных в стоимость нового, но которые должны быть;
- недостатками за счет позиций, включенных в стоимость нового, но которых быть не должно;
- «сверхулучшениями».

Последовательность расчета величины неустраняемого функционального износа за счет «сверхулучшений» определяется в зависимости от вида стоимости, который принят за основу.

В случае применения стоимости воспроизводства неустраняемый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как стоимость воспроизводства элементов «сверхулучшения», минус их физический износ, плюс настоящая стоимость издержек владельца, связанных с наличием «сверхулучшений», минус любая добавленная стоимость. При этом к издержкам владельца относят дополнительные налоги, страховки, расходы по обслуживанию, коммунальные платежи, а к добавленной стоимости относят увеличенную арендную плату и т.д.

- связанные с наличием «сверхулучшения».

Величина внешнего (экономического) износа определяется уменьшением полезности здания в результате изменения внешних факторов, определяющих экономическое месторасположение объекта - положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, локального изменения рыночных условий, локального изменения финансовых и законодательных условий и т.д.

В соответствии с сущностью понятия износа, как потери стоимости, внешний износ для объекта недвижимости возникает и может быть измерен только в результате сопоставления объекта оценки с аналогом на этом же рынке, не испытывающем воздействия внешнего износа. Соответственно, воздействия, влияющие на весь рынок (динамика ценовых колебаний, структура цен на различных сегментах, инфляция, общие нормативно-законодательные воздействия и т.д.) не являются источником внешнего износа.

Для определения величины внешнего износа применяются два метода:

- метод капитализации потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- метод сравнения продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий.

Использование метода капитализации потери дохода предполагает определение потерь дохода объекта недвижимости в целом за счет внешних воздействий. Затем доля потерь, приходящаяся на здание, капитализируется с применением коэффициента капитализации для зданий. Корректность применения элементов метода разбивки, использующих капитализированные потери дохода, может быть обоснована только при наличии достоверной рыночной информации о ценовой реакции конкретного сегмента рынка на наличие или отсутствие позиций, определенных оценщиком в качестве источников соответствующего вида износа.

Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки затратным методом.

В основе расчётов лежит понятие стоимости воспроизводства (замещения), под которой понимаются сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, с учетом износа объектов оценки.

Оценка стоимости воспроизводства/замещения зданий и сооружений в зависимости от наличия исходной информации осуществлялась с применением метода удельных показателей.

Метод удельных показателей основан на расчете удельных показателей затрат по аналогичным объектам. В основе расчётов лежит понятие стоимости замещения, под которой понимаются затраты на строительство объекта, являющегося функциональным аналогом объекта оценки, воспроизводящего объект по габаритам и основным конструктивным решениям.

Расчет стоимости замещения проводился с использованием справочников укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства (УПВС), утвержденных Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства, а также расчетно-информационных материалов ИЦС Ко-ИНВЕСТ, (за 4 квартал 2023 года.).

В соответствии с «Общей частью к сборникам УПВС», в восстановительную стоимость приведенных в сборниках укрупненных показателей включены все прямые и косвенные затраты, связанные со строительством.

Полная стоимость замещения оцениваемых объектов недвижимости рассчитана по формуле:

$ПСЗ = C1 \times V \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$, где:

ПСЗ - стоимость оцениваемого объекта;

C1 - стоимость 1 куб. метра аналога в ценах 1969г. (базовая) – по сборнику УПВС,

V - строительный объем оцениваемого объекта, куб.м.,

K1 - коэффициент перехода к ценам 1984 г. с учетом территориального коэффициента;

K2 - коэффициент перехода к текущим ценам (на момент оценки) – по сборнику ИЦС Ко-ИНВЕСТ, (за 3 квартал 2022г.);

K3 - коэффициент, учитывающий прибыль;

K4 - коэффициент, учитывающий НДС в размере 20%.

Калининградская область относится к II климатическому району и 1-му территориальному поясу.

Согласно Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г №94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек» коэффициент пересчета цен 1969 года в цены 1984 года для аналогичных объектов составляет 1,21. Территориальный коэффициент для Калининградской области равен 0.99, таким образом коэффициент K1=1,1979.

Полученная стоимость пересчитана на момент оценки с цен 1984г. по индексам удорожания стоимости строительства в соответствии с данными Постановления Госстроя СССР № 94 от 11.05.83г., письмом Госстроя СССР № 14д от 06.09.90г. и сборника ИЦС Ко-ИНВЕСТ, (за 3 квартал 2023 г.).

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в сборниках УПВС типовых объектов в качестве аналога рассматриваются покрытие из сборника УПВС.

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в сборниках УПВС типовых объектов в качестве аналогов рассматриваются для объектов оценки:

Наименование объекта оценки	Сборник УПВС	Восстановительная стоимость 1 м.куб. В РУБ
Здание управления	Сборник №26, том II, отдел III, Таблица 52а	19.1
Живорыбный цех	Сборник 12, отд. 1, раздел 2, табл. 6	10.9
Склад кислорода	Сборник 18 табл. 34а	13.8
Здание насосной /пит.вода/	сборник 3, таблица 103	26.00
Склад (тузлучный),	Сборник 26, том II, отдел VII, таб. 136а	17.9
Гараж,	Сборник 19, таблица 66б	15.5
Деревообрабатывающая мастерская,	Сборник 18, таблица 36	12.90
Шпротный цех с бытовым корпусом,	Сборник 18, таблица 36	25.7
	Сборник 26II, таблица 79б	6.50
Материальный склад,	Сборник 18 табл. 22а	13.7
Холодильник,.	Сборник 33 (38), таблица 52	22.30
Склад (ацетилена),	Сборник 18 табл., отдел 1, 32а	13.7
Автозаправочная станция,	Сборник 23, отдел II, таблица 33г	2 436 руб./кв.м.
Канализационная насосная станция,	Сборник 27, таблица 173	26.4
Здание парокотельной,	Сборник 1, таблица 9б	17.0
	Сборник 1, таблица 11б	9.8
Здание ж/б фабрики,	Сборник 8, отдел 1, раздел 3	8.9
Склад соли,	Сборник 26, том II, отдел VII, таб. 136а	17.9
Утильзавод,	Сборник 18, отдел II, таблица 41	13,9
Механич.мастер.р./завода,	Сборник 1, отдел 1, таблица 3а	18.8
Склад ж/б банки,	Сбор. 12, отдел 1, раздел 3, таб. 17	14.6
Здание прачечной,	Сборник 60, том II, отд. III, табл.60а	19.1
Здание лаборатории КИП,	Сборник 18, отдел II, таблица 46а	31.3
Склад гофротары,	Сборник 26, том 1, отдел II, табл.190	7.5
Здание предсклада,	Сборник 18 табл. 22в	11.5
Механический цех,	сб. № 18, отдел I, табл. 3	18.8
Коптильный цех №2,	Сборник 11, таблица 9б,	17.9
Компрессорная,	Сборник 18, отдел I, таблица 15а	14.7
Здание диспетчерской,	Сборник 18, отдел II, таблица 62а	26.7
Помещение пилорамы,	Сборник 26 II, таблица 143а	18.6
Здание управления,	Сбор. 26, том II, табл. 87	6.30
Вагон-бытовка,	Сборник 1, таблица 23а	13.4
Склад консервов (готовой продукции),	Сборник 18, таблица 21	7.4
Здание проходной,	Сборник 18, таблица 59	32.9
Здание насосной станции к шпр.,	Сборник 27, таблица 82б	21.3
Склад для цемента,	Сборник 8, отдел 1, раздел 7, табл. 7	20.7
Здание здравпункта,	Сборник 5, табл. 3а	24.2
Здание клуба,	Сборник 31, табл. 19	24,6
Дефростерная конс.цеха,	Сборник 12, отдел 1, разд. 1, табл.4	17.5
Здание магазина,	Сбор. 26, том II, отдел VII, таб.112а	46.5
Склад опилок,	Сб. 9, отдел II, табл. 54	17.1
Растворный узел,	Сборник 8, таблица 2	22.3
Склад цемента,	Сбор. 26, том IV, отд. 1, р 3, табл. 48е	21.5
Здание консервного	Сбор. 12, отдел 1, раздел 2, табл. 7	14.2
Рыбопосольный цех,	Сбор. 12, отдел 1, раздел 2, таб. 15	11.3

Склад охлаждения,	Сбор. 12, отдел 1, раздел 1, таб. 4	17.5
Мат. склад копильн.цеха,	Сборник 12, отдел 1, таблица 8	18.2
Здание центр.склада,	Сборник 18 табл. 22в	11.5
Здание бандарного цеха,	Сбор. 12, отдел 1, раздел 3, табл. 18	13.3
Станция насосная/мор.вода/,	сборник 3, таблица 103	26.00
ТП98-4,	Сборник 18 табл. 17в	31.40
ТП98-8,	Сборник 18 табл. 17б	34.20
ТП98-3,	Сборник 18 табл. 17а	38.4
Центральная распределительная подстанция	Сборник 18 табл. 17д	19.20
ТП98-1,	Сборник 18 табл. 17г	28.00
ТП98-2,	Сборник 18 табл. 17д	19.2
ТП98-7,	Сборник 18 табл. 17в	31.4
ТП98-9,	Сборник 18 табл. 17г	28.0
ТП91-6,	Сборник 18 табл. 17в	31.40
Скважина артезианская № 33102/3,	Сборник 37, таблица 60а	48.5
Скважина артезианская № 33154/5,	Сборник 37, таблица 60а	48.5
Скважина артезианская № 33216/2,	Сборник 37, таблица 60а	48.5
Скважина артезианская № 33153/4,	Сборник 37, таблица 60а	48.5
Берегоукрепление,	Сбор. 20, отдел 1, раздел 5, табл. 108	1 080/м

С учетом характеристик объекта аналога был выбран коэффициент перевода цен СМР на дату оценки (Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на декабрь 2023 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации, согласно письма Минстроя России от 28.12.2023 № 82450-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ», письма Минстроя России от 28.12.2023 № 82261-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ», Письмо Минстроя России от 21.12.2023 № 80432-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ», письма Минстроя России от 15.12.2023 № 78338-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ», письма Минстроя России от 08.12.2023 № 76452-АЛ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, индексов изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, индексов изменения сетной стоимости оборудования», письма Минстроя России от 01.12.2023 № 74669-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ», письма Минстроя России от 28.11.2023 № 73528-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, индексов изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ», письма Минстроя России от 27.11.2023 № 73192-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на III квартал 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ», письма Минстроя России от 02.11.2023 № 67683-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на III квартал 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ»

K2 – коэффициент перехода от сметных цен 1984г. к ценам 1991г., определялся согласно письму Госстроя СССР от 06 сентября 1990 года №14-Д, и составляет 1,48 (электрические подстанции); территориальный коэффициент к ценам 1991 года составляет 1,05 (Калининградская область), таким образом коэффициент K2=1,554.

K3 – коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам, определялся согласно Приложения 1 к письму Минрегиона России от 20 января 2010г. №1289-СК/08, индекса на СМР к ТЕР-2001 на I квартал 2010года (без НДС), Приложения №1 к письму Минстроя России от 02.11.2020 №44016-ИФ/09, а также прогнозного индекса-дефлятора по видам экономической деятельности до 2024г.

Согласно Приложения к письму Минрегиона России от 20 января 2010г. №1289-СК/08 индекс на СМР к 1991г. (Калининградская область), составляет 67,72 (без НДС). Индекс на СМР к ТЕР-2001, составляет 4,97.

Согласно Приложения №1 к письму Минстроя России от 02.11.2020г. №44016-ИФ/09, индекс к ТЕР-2001 по объектам строительства, составляет: 6,24 (линейные объекты электрификации и энергетического хозяйства).

Прогнозный индекс дефлятор по видам экономической деятельности на 2024 год (по полному кругу предприятий без НДС, косвенных налогов, торгово-транспортной наценки), в %, в среднем за год к предыдущему году, составляет 104,0% или 1,04.

(источник: https://sudact.ru/law/informatsiia-minekonomrazvitiia-rossii-stsenarnye-usloviia-osnovnye-parametry/kharakteristika-makroekonomicheskikh-parametrov-konservativnogo-varianta/prognoz-indeksov-defliatorov-i-indeksov_1/).

Отсюда, коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам, составит:

$$67.72 * (6,24 / 4.97) * 1,04 = 88.43.$$

Kпп – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя. Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного объекта. Величина прибыли предпринимателя зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от восстановительной стоимости нового строительства.

Прибыль предпринимателя, это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя определялся согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016г. Том 1, ч.2 под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.

Значение коэффициента представлено на рисунке ниже:

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительные объекты

Таблица 18

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	8% - 17%
1.2 Специализированные высокочластные складские объекты	14%	9% - 19%
1.3 Объекты, предназначенные для личного пользования	13%	8% - 18%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	7% - 16%
1.5 Объекты предорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14%	8% - 19%

Применительно к объекту оценки, прибыль предпринимателя составит 12,0%.

Кндс – значение коэффициента учитывающего НДС, составляет 1,20.

Однако, в соответствии с положениями ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.12.2014) не признаются объектом налогообложения: операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ).

После расчета полной стоимости замещения (воспроизводства) объекта необходимо учесть величину накопленного износа объекта. Учет износа объекта — это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания 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 зданий и сооружений производился методом расчета срока жизни здания. 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 здания (ФЖ) — период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т. п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания 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 следующих норм срока службы объектов:

- здания – 50-100 лет

- сооружения, коммуникации, оборудование – 25-50 лет (для оцениваемых объектов – 38 лет);

Оценщик счел возможным применить к данному объекту оценки срок службы 75 лет. (среднее значение срока службы для данных объектов). К некоторым объектам оценщик применил срок службы 80 лет, поскольку по сроку службы данные объекты превосходят остальные.

При определении норм срока службы объектов 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 объектов 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 Объектов оценки и эксплуатация привели к ухудшению физического состояния Объектов, 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.

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	Требуемый ремонта объект со средним сроком эксплуатации	35-60
Неудовлетворительное	Требуемый 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

Значения величин физического износа объектов капитального строительства и оборудования, в составе оцениваемых объектов на рынке продажи недвижимости в рамках применения метода выделения, приведены в таблице. Величина физического износа Объектов 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 здания, 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	Здание управления	80	1973	51	63.75
2	Живорыбный цех	75	н/у	н/у	шкала
3	Склад кислорода	75	1991	33	44.00
4	Здание насосной /пит.вода/	75	1961	63	84.00
5	Склад (тузлучный),	75	1985	39	52.00
6	Гараж,	75	1965	59	78.67
7	Деревообрабатывающая мастерская,	75	1962	62	82.67
8	Шпротный цех с бытовым корпусом,	75	1990	34	45.33
9	Материальный склад,	75	1965	59	78.67
10	Холодильник,.	75	1978	46	61.33
11	Склад (ацетилена),	75	1991	33	44.00
12	Автозаправочная станция,	75	1976	48	64.00
13	Канализационная насосная станция,	75	1954	70	93.33

14	Здание парокотельной,	75	1965	59	78.67
15	Здание ж/б фабрики,	75	1955	69	92.00
16	Склад соли,	75	1990	34	45.33
17	Утильзавод,	80	1946	78	97.50
18	Механич.мастер.р./завода,	75	1966	58	77.33
19	Склад ж/б банки,	75	1955	69	92.00
20	Здание прачечной,	75	1954	70	93.33
21	Здание лаборатории КИП,	75	1955	69	92.00
22	Склад гофротары,	75	1990	34	45.33
23	Здание предсклада,	75	1971	53	70.67
24	Механический цех,	80	1948	76	95.00
25	Коптильный цех №2,	75	1975	49	65.33
26	Компрессорная,	75	1966	58	77.33
27	Здание диспетчерской,	80	1953	71	94.67
28	Помещение пилорамы,	75	1966	58	77.33
29	Здание управления,	85	1950	74	87.00
30	Вагон-бытовка,	75	1989	35	46.67
31	Склад консервов (готовой продукции),	75	1969	55	73.33
32	Здание проходной,	75	1973	51	68.00
33	Здание насосной станции к шпр.,	75	1990	34	45.33
34	Склад для цемента,	75	1955	69	92.00
35	Здание здравпункта,	75	1961	53	81.33
36	Здание клуба,	75	1958	66	88.00
37	Дефростерная конс.цеха,	75	1966	58	77.33
38	Здание магазина,	75	1990	34	45.33
39	Склад опилок,	75	1966	58	77.33
40	Растворный узел,	75	1966	58	77.33
41	Склад цемента,	75	1966	58	77.33
42	Здание консервного	75	1964	60	70.40
43	Рыбопосоленный цех,	80	1948	76	95.00
44	Склад охлаждения,	75	1958	66	88.00
45	Мат. склад коптильн.цеха,	80	1950	74	92.50
46	Здание центр.склада,	80	1948	76	95.00
47	Здание бандарного цеха,	75	1960	64	85.33
48	Станция насосная/мор.вода/,	80	1947	77	96.25
49	ТП98-4,	75	1996	28	37.33
50	ТП98-8,	75	1980	44	58.67
51	ТП98-3,	75	1965	59	78.67
52	Центральная распределительная подстанция	75	1981	33	44.00
53	Трансформаторная подстанция № 1	75	1961	63	84.00
54	ТП98-2,	80	1948	76	95.00
55	ТП98-7,	75	1972	52	58.24
56	ТП98-9,	75	1971	53	70.67
57	ТП91-6	75	1996	28	37.33
58	Скважина артезианская № 33102/3,	75	1972	52	69.33
59	Скважина артезианская № 33154/5,	75	1972	52	69.33
60	Скважина артезианская № 33216/2,	75	1973	51	68.00
61	Скважина артезианская № 33153/4,	75	1972	52	69.33
62	Берегоукрепление,	75	1989	35	46.66

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.

В данном случае, шкала экспертных оценок для определения величины физического износа объекта оценки применяется для нескольких объектов

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». 25 25 Недостатки, требующие добавления элементов представляют собой элементы здания или 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 здания или оборудования, которые присутствуют у объекта оценки, 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-vozniknoveniya-metody-rascheta/viewer>).

Исходя из анализа имеющейся информации представленной Заказчиком оценки, а именно, что некоторые объекты недвижимости частично разобраны и не подлежат дальнейшему восстановлению, а остальные объекты безнадежно устарели и уступают по конструктивным и другим

техническим параметрам и характеристикам всем современным аналогичным объектам., в качестве значения функционального устаревания Оценщик в основном принял среднее значение из соответствующего диапазона износов, т.е. от 60 до 96%.

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Величина функционального износа, %
1	Здание управления	1973	60.00
2	Живорыбный цех	н/у	75.00
3	Склад кислорода	1991	10.00
4	Здание насосной /пит.вода/	1961	75.00
5	Склад (тузлучный),	1985	60.00
6	Гараж,	1965	70.00
7	Деревообрабатывающая мастерская,	1962	75.00
8	Шпротный цех с бытовым корпусом,	1990	10.00
9	Материальный склад,	1965	50.00
10	Холодильник,.	1978	96.00
11	Склад (ацетилена),	1991	10.00
12	Автозаправочная станция,	1976	80.00
13	Канализационная насосная станция,	1954	75.00
14	Здание парокотельной,	1965	75.00
15	Здание ж/б фабрики,	1955	75.00
16	Склад соли,	1990	75.00
17	Утильзавод,	1946	60.00
18	Механич.мастер.р./завода,	1966	50.00
19	Склад ж/б банки,	1955	75.00
20	Здание прачечной,	1954	60.00
21	Здание лаборатории КИП,	1955	50.00
22	Склад гофротары,	1990	10.00
23	Здание предсклада,	1971	75.00
24	Механический цех,	1948	75.00
25	Коптильный цех №2,	1975	75.00
26	Компрессорная,	1966	70.00
27	Здание диспетчерской,	1953	75.00
28	Помещение пилорамы,	1966	80.00
29	Здание управления,	1950	35.00
30	Вагон-бытовка,	1989	40.00
31	Склад консервов (готовой продукции),	1969	75.00
32	Здание проходной,	1973	35.00
33	Здание насосной станции к шпр.,	1990	75.00
34	Склад для цемента,	1955	75.00
35	Здание здравпункта,	1961	75.00
36	Здание клуба,	1958	75.00
37	Дефростерная конс.цеха,	1966	80.00
38	Здание магазина,	1990	85.00
39	Склад опилок,	1966	70.00
40	Растворный узел,	1966	75.00
41	Склад цемента,	1966	75.00
42	Здание консервного	1964	85.00
43	Рыбопосольный цех,	1948	75.00
44	Склад охлаждения,	1958	75.00
45	Мат. склад коптильн.цеха,	1950	75.00
46	Здание центр.склада,	1948	40.00
47	Здание бандарного цеха,	1960	75.00
48	Станция насосная/мор.вода/,	1947	75.00

49	ТП98-4,	1996	35.00
50	ТП98-8,	1980	15.00
51	ТП98-3,	1965	40.00
52	Центральная распределительная подстанция	1981	35.00
53	Трансформаторная подстанция № 1	1961	30.00
54	ТП98-2,	1948	70.00
55	ТП98-7,	1972	35.00
56	ТП98-9,	1971	35.00
57	ТП91-6	1996	35.00
58	Скважина артезианская № 33102/3,	1972	15.00
59	Скважина артезианская № 33154/5,	1972	15.00
60	Скважина артезианская № 33216/2,	1973	15.00
61	Скважина артезианская № 33153/4,	1972	15.00
62	Берегоукрепление,	н/у	30.00

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.

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:

$$I_o = (1 - (1 - I_{\text{физ}} / 100\%) * (1 - I_{\text{функ}} / 100\%) * (1 - I_{\text{вн}} / 100\%)) * 100\%$$
, где:

I_{физ} - физический износ объекта (в процентах);

I_{функ} - функциональный износ объекта (в процентах);

I_{вн} - внешний (экономический) износ объекта (в процентах).

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости земельного участка.
2. Определение восстановительной стоимости улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства) находящихся на участке.
3. Определение величины накопленного износа здания.
4. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости здания.

В данном случае фигурирует показатель внешнего износа, присущего всем объектам недвижимости, в связи с негативными факторами экономической, социальной, среды на региональном и государственном уровнях. Внешний износ определяется воздействием факторов и всегда носит неустранимый характер, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку окружающих объектов и удаление соответствующих вредных элементов только для того, чтобы увеличить стоимость одного затронутого объекта – в данном случае этим фактором является политический факт и факт восстановления разрушенных объектов. Согласно практике оценки, для данных объектов, характеризующихся подобными факторами, величина внешнего износа, при прочих равных условиях, составляет от 5 до 20%. в зависимости от влияния на тот или иной объект оценки. (сайт в сети интернет: <http://norm-load.ru/SNiP/Data1/46/46731/>)

«ОЦЕНКА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО (МОРАЛЬНОГО) УСТАРЕВАНИЯ ЗАДНИЙ И СООРУЖЕНИЙ». Оценщик устанавливал процент внешнего износа из указанного диапазона при осмотре объекта оценки самостоятельно в зависимости от состояния.

Функциональный износ на дату оценки составляет от 10 до 94% в зависимости от устаревания и характеризуется функциональным устареванием в связи с отсутствием ремонта и длительным использованием, а также наличием неустраняемого износа. (сайт в сети интернет: <http://norm-load.ru/SNiP/Data1/46/46731/> «ОЦЕНКА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО (МОРАЛЬНОГО) УСТАРЕВАНИЯ ЗАДНИЙ И СООРУЖЕНИЙ»). Определялся оценщиком на основании информации представленной Заказчиком оценки, согласно письма (представлено в приложении к отчету)

Таким образом, определяем рыночную стоимость за вычетом различных элементов износа.

Общая формула для данного подхода:

$S_{рын.} = S_{восст.х} (1 - Иоб.)$,

где

$S_{рын.}$ - рыночная стоимость, полученная затратным способом;

$S_{восст.}$ – полная восстановительная стоимость;

Иоб.- общий износ, учитывающий физическое, моральное, экономическое устаревание.

Примечание: в соответствии с ФСО № 3, в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

Применяемая величина корректировки не оказывает существенного влияния на результат, поэтому дополнительного обоснования и исследования не требуется.

Таблица 1 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Склад для кислорода
Общая площадь, кв.м.		20.1
Строительный объем, м3	Согласно данных техпаспорта	55.5
Процент готовности, %		100
Материал стен		ж/б
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1991

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18 табл. 34а
Восст. стоим. 1 куб.м в 1969г.		13.8
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		765.9
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	$K1=1,1979$	917
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	$K2=1.5540$	1 425
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	$K3=88.43$	126 014
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	$K_{пп}=1.120$	141 136
коэффициент учитывающий НДС	$K_{ндс}=1.20$	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума	141 136

	ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	
Процент готовности, %	100	141 136
Физический износ, %		44.00
Функциональный износ, %.		10.0
Внешний износ, %		5.0
Накопленный износ, %	расчетное	52.12
Стоимость улучшений, руб.		67 576
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		67 576-00

Таблица 2 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Склад (тузлучный)
Общая площадь, кв.м.		110,2
Строительный объем, м ³	Согласно данных техпаспорта	496,0
Процент готовности, %		100
Материал стен		асбоцементные листы
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1985

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 26, том II, отдел VII, таб. 136а
Восст. стоим. 1 куб.м в 1969г.		17.9
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		8 878
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	10 635
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	16 527
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	1 461 483
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	1 636 861
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	1 636 861
Процент готовности, %	100	1 636 861
Физический износ, %		52.00
Функциональный износ, %.		60.0
Внешний износ, %		5.0
Накопленный износ, %	расчетное	81.76
Стоимость улучшений, руб.		298 563
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		298 563

Таблица 3 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	гараж
Общая площадь, кв.м.		1535,6
Строительный объем, м ³	Согласно данным техпаспорта	7 980,0
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1965

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 19, таблица 66б
Восст. стоим. 1 куб.м в 1969г.		15.5
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		123 690
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	148 168
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	230 253
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	20 361 273
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	22 804 626
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	22 804 626
Процент готовности, %	100	22 804 626
Физический износ, %		78.67
Функциональный износ, %.		80.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	96.16
Стоимость улучшений, руб.		875 561
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		875 561

Таблица 4 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Шпротный цех бытовым корпусом
Общая площадь, кв.м.		277,5
Строительный объем, м ³	Согласно данным техпаспорта	874,0
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1990

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
------------------	--	--

	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18, таблица 36
Восст. стоим. 1 куб.м в 1969г.		25.7
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		22 462
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	26 907
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	41 813
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	3 697 524
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	4 141 226
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	4 141 226
Процент готовности, %	100	4 141 226
Физический износ, %		45.33
Функциональный износ, %.		10.0
Внешний износ, %		5.0
Накопленный износ, %	расчетное	53.26
Стоимость улучшений, руб.		1 935 609
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		1 935 609

Таблица 5 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	холодильник
Общая площадь, кв.м.		21 651
Строительный объем, м ³	Согласно данных техпаспорта	89 230
Процент готовности, %		100
Материал стен		железобетонные
Количество этажей, в том числе подземных		4
Год постройки		1977

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 33, таблица 52
Восст. стоим. 1 куб.м в 1969г.		22.3
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		1 989 829
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	2 383 616
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	3 704 140
коэффициент перехода от	K3=88.43	327 557 057

сметных цен 1991г. к текущим ценам		
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Кпп=1.120	366 863 904
коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	366 863 904
Процент готовности, %	100	366 863 904
Физический износ, %		61.33
Функциональный износ, %.		96.0
Внешний износ, %		20.0
Накопленный износ, %	расчетное	98.76
Стоимость улучшений, руб.		4 539 721
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		4 539 721

Таблица 6 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Автозаправочная станция
Общая площадь, кв.м.		132.1
Основная площадь, кв.м	Согласно данных техпаспорта	19.5
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1976

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 23, отдел II, таблица 33г
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		2 426
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	2 906
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	4 516
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	399 358
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Кпп=1.120	447 281
коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	447 281
Процент готовности, %	100	447 281
Физический износ, %		64.00
Функциональный износ, %.		80.0

Внешний износ, %		20.0
Накопленный износ, %	расчетное	94.24
Стоимость улучшений, руб.		25 763
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		25 763

Таблица 7 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	парокотельная
Общая площадь, кв.м.		719.4
Строительный объем, куб..м	Согласно данным техпаспорта	4 677
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1965

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 1, таблица 9б
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		17.00
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		79 509
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	95 244
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	148 009
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	13 088 451
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	14 659 065
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	14 659 065
Процент готовности, %	100	14 659 065
Физический износ, %		78.67
Функциональный износ, %.		75.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	95.20
Стоимость улучшений, руб.		703 525
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		703 525

Таблица 8 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Коптильный цех №2
Общая площадь, кв.м.		1 421,1
Строительный объем, куб..м	Согласно данным техпаспорта	6 136

Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1975

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 11, таблица 9б
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		17.9
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		109 834
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	131 571
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	204 461
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	18 080 486
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	20 250 145
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	20 250 145
Процент готовности, %	100	20 250 145
Физический износ, %		65.33
Функциональный износ, %.		75.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	92.20
Стоимость улучшений, руб.		1 579 663
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		1 579 663

Таблица 9 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	компрессорная
Общая площадь, кв.м.		405,9
Строительный объем, куб..м	Согласно данным техпаспорта	1 955
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1966

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18, отдел I, таблица 15а
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		14.7
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		28 739
Восст. стоим. в ценах 1984	K1=1,1979	34 426

г., руб.		
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	53 498
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	4 730 828
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	5 298 527
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	5 298 527
Процент готовности, %	100	5 298 527
Физический износ, %		77.33
Функциональный износ, %.		70.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	93.87
Стоимость улучшений, руб.		324 318
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		324 318

Таблица 10 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	диспетчерская
Общая площадь, кв.м.		138,7
Строительный объем, куб..м	Согласно данных техпаспорта	386
Процент готовности, %		100
Материал стен		шлакозаливные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1953

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18, отдел II, таблица 62а
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		26.7
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		10 306,2
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	12 346
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	19 185
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	1 696 530
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	1 900 113
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная	итоговая рыночная стоимость	1 900 113

стоимость без учета НДС	не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	
Процент готовности, %	100	1 900 113
Физический износ, %		94.67
Функциональный износ, %.		50.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	97.60
Стоимость улучшений, руб.		45 603
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		45 603

Таблица 11 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Здание управления
Общая площадь, кв.м.		10 125,8
Строительный объем, куб.м	Согласно данных техпаспорта	50 313
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		3
Год постройки		1950

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сбор. 26, том II, табл. 87
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		6.30
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		316 972
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	379 701
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	590 055
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	52 178 564
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	58 439 991
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	58 439 991
Процент готовности, %	100	58 439 991
Физический износ, %		87.00
Функциональный износ, %.		35.0
Внешний износ, %		5.0
Накопленный износ, %	расчетное	91.97
Стоимость улучшений, руб.		4 691 270
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		4 691 270

Таблица 12 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Вагон-бытовка
Общая площадь, кв.м.		103,00
Строительный объем, куб..м	Согласно данных техпаспорта	364,00
Процент готовности, %		100
Материал стен		металлические
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1989

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 1, таблица 23а
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		13.4
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		4 877,6
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	5 843
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	9 080
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	802 944
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	899 298
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	899 298
Процент готовности, %	100	899 298
Физический износ, %		46.67
Функциональный износ, %.		40.0
Внешний износ, %		5.0
Накопленный износ, %	расчетное	69.60
Стоимость улучшений, руб.		273 369
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		273 369

Таблица 13 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Склад консервов
Общая площадь, кв.м.		3 489
Строительный объем, куб..м	Согласно данных техпаспорта	21 867
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1969

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18, таблица 21
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		7.40
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		161 816
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	193 839
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	301 226
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	26 637 398
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	29 833 886
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	29 833 886
Процент готовности, %	100	29 833 886
Физический износ, %		73.33
Функциональный износ, %.		75.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	93.99
Стоимость улучшений, руб.		1 790 257
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		1 790 257

Таблица 14 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Здание проходной
Общая площадь, кв.м.		185,1
Строительный объем, куб..м	Согласно данных техпаспорта	247
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1973

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18, таблица 59
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		32.90
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		8 126
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	9 734
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	15 127

коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	КЗ=88.43	1 337 716
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Кпп=1.120	1 498 242
коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	1 498 242
Процент готовности, %	100	1 498 242
Физический износ, %		68.00
Функциональный износ, %.		35.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	81.28
Стоимость улучшений, руб.		280 470
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		280 470

Таблица 15 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Здание управления
Общая площадь, кв.м.		1 827,8
Строительный объем, куб.м	Согласно данных техпаспорта	8 095
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		3
Год постройки		1973

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник №26, том II, отдел III, Таблица 52а
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		19.10
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		154 615
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	К1=1,1979	185 213
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	К2=1.5540	287 820
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	КЗ=88.43	25 451 971
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Кпп=1.120	28 506 208
коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	28 506 208
Процент готовности, %	100	28 506 208

Физический износ, %		63.75
Функциональный износ, %.		60.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	86.95
Стоимость улучшений, руб.		3 720 060
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		3 720 060

Таблица 16 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Деревообрабатывающая мастерская
Общая площадь, кв.м.		786,5
Строительный объем, куб..м	Согласно данных техпаспорта	2 571
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1962

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18, таблица 3б
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		12.9
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		33 166
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	39 729
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	61 740
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	5 459 668
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	6 114 828
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	6 114 828
Процент готовности, %	100	6 114 828
Физический износ, %		82.67
Функциональный износ, %.		75.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	95.32
Стоимость улучшений, руб.		286 118
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		286 118

Таблица 17 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Материальный склад
---	-------------	--------------------

Общая площадь, кв.м.		431,1
Строительный объем, куб..м	Согласно данным техпаспорта	1 487
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1965

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18 табл. 22а
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		13.7
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		20 372
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	24 403
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	37 923
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	3 353 534
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	3 755 958
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	3 755 958
Процент готовности, %	100	3 755 958
Физический износ, %		78.67
Функциональный износ, %.		50.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	90.40
Стоимость улучшений, руб.		360 515
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		360 515

Таблица 18 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Склад ацетилена
Общая площадь, кв.м.		77.3
Строительный объем, куб..м	Согласно данным техпаспорта	39
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1991

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18 отдел 1, табл. 32а
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		25.7

Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		1 002
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	1 201
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	1 866
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	165 010
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	184 812
коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	184 812
Процент готовности, %	100	184 812
Физический износ, %		44.00
Функциональный износ, %.		10.0
Внешний износ, %		5.0
Накопленный износ, %	расчетное	52.12
Стоимость улучшений, руб.		88 487
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		88 487

Таблица 19 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Канализационная насосная станция
Общая площадь, кв.м.		132.9
Строительный объем, куб..м	Согласно данных техпаспорта	513
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1954

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 27, таблица 173
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		26.4
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		13 543
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	16 223
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	25 211
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	2 229 409
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	2 496 938

коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	2 496 938
Процент готовности, %	100	2 496 938
Физический износ, %		93.33
Функциональный износ, %.		50.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	97.0
Стоимость улучшений, руб.		74 908
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		74 908

Таблица 20 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	помещение пилорамы
Общая площадь, кв.м.		832,1
Строительный объем, куб..м	Согласно данных техпаспорта	1 994
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1966

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 26 II, таблица 143а
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		18.6
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		37 088
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	44 428
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	69 041
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	6 105 332
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	6 837 972
коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	6 837 972
Процент готовности, %	100	6 837 972
Физический износ, %		77.33
Функциональный износ, %.		80.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	95.92
Стоимость улучшений, руб.		279 030

Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.	279 030
---	----------------

Таблица 21 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Здание насосной станции к шпр
Общая площадь, кв.м.		135,8
Строительный объем, куб..м	Согласно данных техпаспорта	731
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1990

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 27, таблица 82б
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		21.3
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		15 570
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	18 652
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	28 985
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	2 563 144
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	2 870 721
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	2 870 721
Процент готовности, %	100	2 870 721
Физический износ, %		45.33
Функциональный износ, %.		75.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	87.70
Стоимость улучшений, руб.		353 120
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		353 120

Таблица 22 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Живорыбный цех
Общая площадь, кв.м.		1 144,8
Строительный объем, куб..м	Согласно данных техпаспорта	5 781
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том		2

числе подземных		
Год постройки		н/у

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 12, отд. 1, раздел 2, табл. 6
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		10.3
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		59 544
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	71 328
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	110 844
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	9 801 925
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	10 978 156
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	10 978 156
Процент готовности, %	100	10 978 156
Физический износ, %		64.00
Функциональный износ, %.		75.0
Внешний износ, %		20.0
Накопленный износ, %	расчетное	92.80
Стоимость улучшений, руб.		790 427
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		790 427

Таблица 23 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Склад соли
Общая площадь, кв.м.		89.6
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	896
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1990

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 26, том II, отдел VII, таб. 136а
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		17.9
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		16 038
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	19 212

коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	29 856
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	2 640 172
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	2 956 992
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	2 956 992
Процент готовности, %	100	2 956 992
Физический износ, %		45.33
Функциональный износ, %.		75.0
Внешний износ, %		20.0
Накопленный износ, %	расчетное	89.07
Стоимость улучшений, руб.		323 317
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		323 317

Таблица 24 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Механич.мастер.р./завода
Общая площадь, кв.м.		92.7
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	454
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1966

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 1, отдел 1, таблица 3а
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		18.8
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		8 535,2
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	10 224
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	15 889
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	1 405 028
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	1 573 631
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно	1 573 631

	Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	
Процент готовности, %	100	1 573 631
Физический износ, %		77.33
Функциональный износ, %.		50.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	89.80
Стоимость улучшений, руб.		160 534
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		160 534

Таблица 25 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Склад ж/б банки
Общая площадь, кв.м.		956
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	5 736
Процент готовности, %		Разобран (фундамент)
Материал стен		отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1955

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сбор. 12, отдел 1, разд. 3, таб. 17
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		14.6
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		83 746
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	100 319
коэффициент изменения стоимости строительно- монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	155 896
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	13 785 859
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	15 440 162
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	15 440 162
Процент готовности, %	100	15 440 162
Физический износ, %		92.00
Функциональный износ, %.		50.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	96.4
Стоимость улучшений, руб.		555 846
состояние	Разобран на 95%	27 792
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		27 792

Таблица 26 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Здание лаборатории КИП
Общая площадь, кв.м.		104,3
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	625,8
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1955

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18, отдел II, таблица 46а
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		31.3
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		19 588
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	23 464
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	36 463
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	3 224 416
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	3 611 346
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	3 611 346
Процент готовности, %	100	3 611 346
Физический износ, %		92.00
Функциональный износ, %.		50.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	96.4
Стоимость улучшений, руб.		130 008
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		130 008

Таблица 27 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Склад гофротары
Общая площадь, кв.м.		1 403,6
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	8 421,6
Процент готовности, %		100
Материал стен		бетонные
Количество этажей, в том числе подземных		1

Год постройки		1990
Расчет рыночной стоимости объекта		
Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сб. 26, том 1, отдел II, табл.190
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		7.5
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		63 162
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	75 662
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	117 578
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	10 397 456
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	11 645 150
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	11 645 150
Процент готовности, %	100	11 645 150
Физический износ, %		45.33
Функциональный износ, %.		10.0
Внешний износ, %		5.0
Накопленный износ, %	расчетное	53.26
Стоимость улучшений, руб.		5 442 943
состояние	Разобран на 98%	
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		108 858

Таблица 28 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Механический цех
Общая площадь, кв.м.		716,6
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	4 299,6
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1948

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	сб. № 18, отдел I, табл. 3
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		18.8
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		80 838
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	96 829
коэффициент изменения стоимости строительно-	K2=1.5540	150 473

монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991		
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	КЗ=88.43	13 306 294
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Кпп=1.120	14 903 049
коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	14 903 049
Процент готовности, %	100	14 903 049
Физический износ, %		95.00
Функциональный износ, %.		75.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	98.88
Стоимость улучшений, руб.		167 659
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		167 659

Таблица 29 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	дефростерная конс.цеха
Общая площадь, кв.м.		1 054,2
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	10 542
Процент готовности, %		100
Материал стен		из прочих материалов
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1966

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сбор. 12, отдел 1, разд. 1, табл.4
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		17.5
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		184 485
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	К1=1,1979	220 994
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	К2=1.5540	343 426
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	КЗ=88.43	30 369 124
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Кпп=1.120	34 013 419
коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума	34 013 419

	ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	
Процент готовности, %	100	34 013 419
Физический износ, %		77.33
Функциональный износ, %.		80.0
Внешний износ, %		20.0
Накопленный износ, %	расчетное	96.37
Стоимость улучшений, руб.		1 233 734
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		1 233 734

Таблица 30 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Склад цемента
Общая площадь, кв.м.		741.8
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	4 450,8
Процент готовности, %		100
Материал стен		из прочих материалов
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1966

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 26, том IV, отдел 1, раздел 3, табл. 48е
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		21.5
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		95 692
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	114 630
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	178 135
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	15 752 437
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	17 642 729
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	17 642 729
Процент готовности, %	100	17 642 729
Физический износ, %		77.33
Функциональный износ, %.		75.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	94.90
Стоимость улучшений, руб.		899 911
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		899 911

Таблица 31 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Здание консервного
Общая площадь, кв.м.		7 938,5
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	47 631
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		3
Год постройки		1966

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сбор. 12, отдел 1, разд. 2, табл. 7
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		14.2
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		676 360
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	810 212
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	1 259 069
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	111 339 495
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	124 700 235
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	124 700 235
Процент готовности, %	100	124 700 235
Физический износ, %		70.40
Функциональный износ, %.		85.0
Внешний износ, %		20.0
Накопленный износ, %	расчетное	96.45
Стоимость улучшений, руб.		4 429 352
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		4 429 352

Таблица 32 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Склад охлаждения
Общая площадь, кв.м.		5 201,6
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	54 617
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		4
Год постройки		1958

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сбор. 12, отдел 1, раздел 1, таб. 4
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		17.5
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		955 798
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	1 144 950
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	1 779 252
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	157 339 257
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	176 219 968
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	176 219 968
Процент готовности, %	100	176 219 968
Физический износ, %		88.00
Функциональный износ, %.		50.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	94.60
Стоимость улучшений, руб.		9 515 878
состояние	(разобран 99%)	95 159
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		95 159-00

Таблица 33 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Мат. склад коптильн.цеха
Общая площадь, кв.м.		971.9
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	9 719
Процент готовности, %		100
Материал стен		Из прочих материалов
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1950

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 12, отдел 1, таблица 8
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		18.2
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		176 886
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	211 891
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	329 279

коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	К3=88.43	29 118 176
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Кпп=1.120	32 612 357
коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	32 612 357
Процент готовности, %	100	32 612 357
Физический износ, %		92.50
Функциональный износ, %.		75.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	98.31
Стоимость улучшений, руб.		550 333
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		550 333

Таблица 34 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Здание центр.склада
Общая площадь, кв.м.		1 713,6
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	18 849,60
Процент готовности, %		100
Материал стен		Из прочих материалов
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1948

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18 табл. 22в
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		11.50
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		216 770
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	К1=1,1979	259 669
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	К2=1.5540	403 526
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	К3=88.43	35 683 807
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Кпп=1.120	39 965 864
коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	39 965 864
Процент готовности, %	100	39 965 864

Физический износ, %		95.0
Функциональный износ, %.		40.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	97.30
Стоимость улучшений, руб.		1 079 078
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		1 079 078

Таблица 35 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Здание бандарного цеха
Общая площадь, кв.м.		928,9
Строительный объем, куб.м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	7 431,2
Процент готовности, %		100
Материал стен		Из прочих материалов
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1960

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сбор. 12, отд. 1, разд. 3, табл. 18
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		13.30
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		98 835
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	118 394
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	183 984
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	16 269 730
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	18 222 097
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	18 222 097
Процент готовности, %	100	18 222 097
Физический износ, %		85.33
Функциональный износ, %.		75.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	96.70
Стоимость улучшений, руб.		601 466
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		601 466

Таблица 36 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Станция насосная/мор.вода/
---	-------------	----------------------------

Общая площадь, кв.м.		67.9
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	238
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1947

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	сборник 3, таблица 103
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		26.00
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		6 179
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	7 402
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	11 502
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	1 017 160
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	1 139 219
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	1 139 219
Процент готовности, %	100	1 139 219
Физический износ, %		96.25
Функциональный износ, %.		40.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	97.97
Стоимость улучшений, руб.		23 069
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		23 069

Таблица 37 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Станция насосная/пит.вода/
Общая площадь, кв.м.		80.3
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	722,7
Процент готовности, %		100
Материал стен		смешанные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1961

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	сборник 3, таблица 103
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		26.00
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		18 790
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	22 509
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	34 979
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	3 093 162
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	3 464 340
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	3 464 340
Процент готовности, %	100	3 464 340
Физический износ, %		84.00
Функциональный износ, %.		75.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	96.40
Стоимость улучшений, руб.		124 716
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		124 716

Таблица 38 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Здание ж/б фабрики
Общая площадь, кв.м.		3 664,8
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	17 957
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1955

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 8, отдел 1, раздел 3
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		8.9
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		159 817
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	191 445
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	297 506
коэффициент перехода от	K3=88.43	26 308 456

сметных цен 1991г. к текущим ценам		
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Кпп=1.120	29 465 470
коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	29 465 470
Процент готовности, %	100	29 465 470
Физический износ, %		92.00
Функциональный износ, %.		75.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	98.20
Стоимость улучшений, руб.		530 378
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		530 378

Таблица 39 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	утильзавод
Общая площадь, кв.м.		1 346.8
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	8 080,8
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		2
Год постройки		1946

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18, отдел II, таблица 41
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		13.9
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		112 323
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	134 552
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	209 094
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	18 490 147
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Кпп=1.120	20 708 965
коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	20 708 965
Процент готовности, %	100	20 708 965
Физический износ, %		97.50

Функциональный износ, %.		60.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	99.10
Стоимость улучшений, руб.		186 381
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		186 381

Таблица 40 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Инженерная 5а	ООО «БАЛКО»	Трансформаторная подстанция ТП98-4
Общая площадь, кв.м.		40,4
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	178
Процент готовности, %		100
Материал стен		каменные
Количество этажей, в том числе подземных		2
Год постройки		1996

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18 табл. 17в
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		31,4
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		5 589
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	6 695
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	10 405
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	920 070
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	1 030 478
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	1 030 478
Процент готовности, %	100	1 030 478
Физический износ, %		37.33
Функциональный износ, %.		35.0
Внешний износ, %		5.0
Накопленный износ, %	расчетное	61.30
Стоимость улучшений, руб.		398 781
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		398 781

Таблица 41 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Инженерная 5а	ООО «БАЛКО»	Трансформаторная подстанция ТП98-8
Общая площадь, кв.м.		34,6
Строительный объем, куб..м	Согласно информации,	137

	предоставленной Заказчиком	
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1980

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18 табл. 17б
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		34.2
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		4 685
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	5 613
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	8 722
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	771 286
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	863 841
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	863 841
Процент готовности, %	100	863 841
Физический износ, %		58.67
Функциональный износ, %.		15.0
Внешний износ, %		5.0
Накопленный износ, %	расчетное	66.63
Стоимость улучшений, руб.		288 264
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		288 264

Таблица 42 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Инженерная 5а	ООО «БАЛКО»	Трансформаторная подстанция ТП98-3
Общая площадь, кв.м.		12.4
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	70
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1965

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18 табл. 17а
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		38.4
Восст. стоим. объекта в		2 688

1969г., руб.		
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	3 220
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	5 004
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	442 487
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	495 585
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	495 585
Процент готовности, %	100	495 585
Физический износ, %		78.67
Функциональный износ, %.		40.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	88.48
Стоимость улучшений, руб.		57 091
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		57 091

Таблица 43 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Инженерная 5а	ООО «БАЛКО»	Центральная распределительная станция
Общая площадь, кв.м.		105.8
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	619
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1981

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18 табл. 17д
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		19.2
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		11 885
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	14 237
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	22 124
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	1 956 424
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	2 191 195

коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	2 191 195
Процент готовности, %	100	2 191 195
Физический износ, %		44.00
Функциональный износ, %.		35.0
Внешний износ, %		5.0
Накопленный износ, %	расчетное	65.42
Стоимость улучшений, руб.		757 715
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		757 715

Таблица 44 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Инженерная 5а	ООО «БАЛКО»	Трансформаторная подстанция ТП98-1
Общая площадь, кв.м.		92.9
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	399
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		2
Год постройки		1961

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18 табл. 17Г
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		28.0
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		11 172
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	13 383
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	20 797
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	1 839 086
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	2 191 195
коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	2 059 777
Процент готовности, %	100	2 059 777
Физический износ, %		84.00
Функциональный износ, %.		35.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	90.64
Стоимость улучшений, руб.		192 795

Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.	192 795
---	----------------

Таблица 45 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Инженерная 5а	ООО «БАЛКО»	Трансформаторная подстанция ТП98-2
Общая площадь, кв.м.		170.2
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	477
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1948

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18 табл. 17д
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		19.2
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		9 158
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	10 971
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	17 049
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	1 507 643
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	1 688 560
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	1 688 560
Процент готовности, %	100	1 688 560
Физический износ, %		95.00
Функциональный износ, %.		70.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	98.65
Стоимость улучшений, руб.		22 796
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		22 796

Таблица 46 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Инженерная 5а	ООО «БАЛКО»	Трансформаторная подстанция ТП98-7
Общая площадь, кв.м.		40.3
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	204
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные

Количество этажей, в том числе подземных		2
Год постройки		1972

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18 табл. 17в
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		31.4
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		6 406
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	7 673
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	11 924
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	1 054 439
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	1 180 972
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	1 180 972
Процент готовности, %	100	1 180 972
Физический износ, %		58.24
Функциональный износ, %.		35.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	75.57
Стоимость улучшений, руб.		288 507
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		288 507

Таблица 47 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Инженерная 5а	ООО «БАЛКО»	Трансформаторная подстанция ТП98-9
Общая площадь, кв.м.		61.8
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	312
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		2
Год постройки		1971

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18 табл. 17г
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		28.0
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		8 736
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	10 465
коэффициент изменения стоимости строительно-	K2=1.5540	16 262

монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991		
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	К3=88.43	1 438 049
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Кпп=1.120	1 610 614
коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	1 610 614
Процент готовности, %	100	1 610 614
Физический износ, %		70.67
Функциональный износ, %.		35.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	82.84
Стоимость улучшений, руб.		276 350
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		276 350

Таблица 48 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Инженерная 5а	ООО «БАЛКО»	Трансформаторная подстанция ТП91-6
Общая площадь, кв.м.		42.0
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	166
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1986

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18 табл. 17в
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		31.4
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		5 212
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	К1=1,1979	6 244
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	К2=1.5540	9 703
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	К3=88.43	858 036
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Кпп=1.120	961 001
коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	961 001

Процент готовности, %	100	961 001
Физический износ, %		37.33
Функциональный износ, %.		35.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	63.34
Стоимость улучшений, руб.		352 322
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		352 322

Таблица 49 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Инженерная 5а	ООО «БАЛКО»	Скважина артезианская № 33102/3
глубина, .м.		50.0
Процент готовности, %		100
Год постройки		1972

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 37, таблица 60а
Восст. стоим. 1.м в 1969г.		48.5
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		2 425
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	2 905
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	4 514
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	399 173
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	447 074
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	447 074
Процент готовности, %	100	447 074
Физический износ, %		69.33
Функциональный износ, %.		15.0
Внешний износ, %		5.0
Накопленный износ, %	расчетное	75.23
Стоимость улучшений, руб.		110 740
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		110 740

Таблица 50 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Инженерная 5а	ООО «БАЛКО»	Скважина артезианская № 33154/5
глубина, .м.		45.0
Процент готовности, %		100
Год постройки		1972

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 37, таблица 60а
Восст. стоим. 1.м в 1969г.		48.5
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		2 183
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	2 614
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	4 063
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	359 274
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	402 387
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	402 387
Процент готовности, %	100	402 387
Физический износ, %		69.33
Функциональный износ, %.		15.0
Внешний износ, %		5.0
Накопленный износ, %	расчетное	75.23
Стоимость улучшений, руб.		99 671
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		99 671

Таблица 51 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Здание прачечной
Общая площадь, кв.м.		170.2
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	1 361,6
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1954

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 60, том II, отд. III, табл.60а
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		19.1
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		26 007
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	31 153
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен	K2=1.5540	48 412

1984 года к ценам 1991		
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	К3=88.43	4 281 088
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Кпп=1.120	4 794 818
коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	4 794 818
Процент готовности, %	100	4 794 818
Физический износ, %		93.33
Функциональный износ, %.		60.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	97.60
Стоимость улучшений, руб.		115 133
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		115 133

Таблица 52 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Здание предсклада
Общая площадь, кв.м.		4 140.3
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	24 841,8
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1971

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 18 табл. 22в
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		11.5
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		285 681
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	К1=1,1979	342 217
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	К2=1.5540	531 805
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	К3=88.43	47 027 523
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Кпп=1.120	52 670 825
коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	52 670 825

Процент готовности, %	100	52 670 825
Физический износ, %		70.67
Функциональный износ, %.		75.0
Внешний износ, %		20.0
Накопленный износ, %	расчетное	94.13
Стоимость улучшений, руб.	Частично разобран 70%	927 533
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		927 533

Таблица 53 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Склад для цемента
Общая площадь, кв.м.		67.80
Строительный объем, куб.м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	271.2
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1955

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 8, отдел 1, раздел 7, табл. 7
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		20.7
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		5 614
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	6 725
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	10 450
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	924 126
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	1 035 021
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	1 035 021
Процент готовности, %	100	1 035 021
Физический износ, %		92.00
Функциональный износ, %.		50.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	96.40
Стоимость улучшений, руб.		37 261
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		37 261

Таблица 54– Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Здание здравпункта
Общая площадь, кв.м.		446.0
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	2 676
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1961

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 5, табл. 3а
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		24.2
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		64 759
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	77 575
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	120 552
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	10 660 380
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	11 939 625
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	11 939 625
Процент готовности, %	100	11 939 625
Физический износ, %		81.33
Функциональный износ, %.		75.0
Внешний износ, %		20.0
Накопленный износ, %	расчетное	96.27
Стоимость улучшений, руб.		445 825
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		445 825

Таблица 55– Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Здание клуба
Общая площадь, кв.м.		447.7
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	2 686,2
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1958

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 31, табл. 19
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		24.6
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		66 081
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	79 158
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	123 011
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	10 877 890
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	12 183 237
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	12 183 237
Процент готовности, %	100	12 183 237
Физический износ, %		88.00
Функциональный износ, %.		75.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	97.30
Стоимость улучшений, руб.		328 947
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		328 947

Таблица 56– Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Здание магазина
Общая площадь, кв.м.		119.5
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	717.00
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1990

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сбор. 26, том II, отдел VII, табл.112а
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		46.5
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		33 341
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	39 939
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	62 065

коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	К3=88.43	5 488 369
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Кпп=1.120	6 146 973
коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	6 146 973
Процент готовности, %	100	6 146 973
Физический износ, %		45.33
Функциональный износ, %.		85.0
Внешний износ, %		20.0
Накопленный износ, %	расчетное	93.44
Стоимость улучшений, руб.		403 266
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		403 266

Таблица 57– Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Склад опилок
Общая площадь, кв.м.		18.8
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	52.64
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1966

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сб. 9, отдел II, табл. 54
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		17.1
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		900.0
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	К1=1,1979	1 078
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	К2=1.5540	1 676
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	К3=88.43	148 178
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Кпп=1.120	165 959
коэффициент учитывающий НДС	Кндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	165 959
Процент готовности, %	100	165 959
Физический износ, %		77.33

Функциональный износ, %.		10.0
Внешний износ, %		5.0
Накопленный износ, %	расчетное	80.62
Стоимость улучшений, руб.		32 168
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		32 168

Таблица 58 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Растворный узел
Общая площадь, кв.м.		180.50
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	1 083
Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1966

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 8, таблица 2
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		22.3
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		24 151
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	28 930
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	44 958
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	3 975 617
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	4 452 691
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	4 452 691
Процент готовности, %	100	4 452 691
Физический износ, %		77.33
Функциональный износ, %.		75.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	94.90
Стоимость улучшений, руб.		227 121
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		227 121

Таблица 59 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Рыбопосольный цех
Общая площадь, кв.м.		2 153,3
Строительный объем, куб..м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	19 379,7

Процент готовности, %		100
Материал стен		кирпичные
Количество этажей, в том числе подземных		2
Год постройки		1948

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сбор. 12, отдел 1, раздел 2, таб. 15
Восст. стоим. 1 кв.м в 1969г.		11.3
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		218 991
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	262 329
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	407 659
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	36 049 308
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	40 375 225
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	40 375 225
Процент готовности, %	100	40 375 225
Физический износ, %		95.00
Функциональный износ, %.		75.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	98.88
Стоимость улучшений, руб.		454 221
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		454 221

Таблица 60– Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1	ООО «БАЛКО»	Берегоукрепление
Общая площадь, кв.м.		4 224,2
Длина, м	Согласно информации, предоставленной Заказчиком	248,7
Процент готовности, %		100
Материал стен		бетон
Количество этажей, в том числе подземных		1
Год постройки		1989

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сбор. 20, отдел 1, раздел 5, табл. 108
Восст. стоим. 1.м в 1969г.		1 080
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		268 596

Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	321 751
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	500 001
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	44 215 114
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	49 520 927
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	49 520 927
Процент готовности, %	100	49 520 927
Физический износ, %		46.66
Функциональный износ, %.		50.0
Внешний износ, %		10.0
Накопленный износ, %	расчетное	75.99
Стоимость улучшений, руб.		11 866 508
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		11 866 508

Таблица 61 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Инженерная 5а	ООО «БАЛКО»	Скважина артезианская № 33153/4
глубина, .м.		45.0
Процент готовности, %		100
Год постройки		1972

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 37, таблица 60а
Восст. стоим. 1.м в 1969г.		48.5
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		2 183
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	2 614
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	4 063
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	359 274
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	402 387
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	402 387
Процент готовности, %	100	402 387

Физический износ, %		69.33
Функциональный износ, %.		15.0
Внешний износ, %		5.0
Накопленный износ, %	расчетное	75.23
Стоимость улучшений, руб.		99 671
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		99 671

Таблица 62 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

Калининградская область, г. Светлый, ул. Инженерная 5а	ООО «БАЛКО»	Скважина артезианская № 33216/2
глубина, .м.		45.0
Процент готовности, %		100
Год постройки		1973

Расчет рыночной стоимости объекта

Затратный подход		
	Расчет по сборнику УПВС	Сборник 37, таблица 60а
Восст. стоим. 1.м в 1969г.		48.5
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		2 183
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	K1=1,1979	2 614
коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1984 года к ценам 1991	K2=1.5540	4 063
коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам	K3=88.43	359 274
коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Kпп=1.120	402 387
коэффициент учитывающий НДС	Kндс=1.20	н/р
Восстановительная стоимость без учета НДС	итоговая рыночная стоимость не содержит НДС, согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11	402 387
Процент готовности, %	100	402 387
Физический износ, %		68.00
Функциональный износ, %.		15.0
Внешний износ, %		5.0
Накопленный износ, %	расчетное	74.16
Стоимость улучшений, руб.		103 976
Стоимость объекта, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		103 976

Дополнительные применяемые корректировки.

КОРРЕКТИРОВКА НА СРОК ЭКСПОЗИЦИИ.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.07.2001 N 519 (ред. от 14.12.2006) "Об утверждении стандартов оценки", срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним. Основным фактором, влияющим на снижение стоимости объекта недвижимости, является время его экспозиции на рынке, соответственно при уменьшении срока экспозиции, стоимость объекта недвижимости снижается. Значение корректировки, применяется из Справочника типовых

рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: Российская Федерация Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков.

Тип объекта	Min	Max
Офисные	0.15	0.40
Торговые (в т. ч. гостиничная, банковская, ресторанный, недвижимость, АЗС и пр.)	0.15	0.40
Складские	0.10	0.50
Производственные	0.20	0.50
Земельные участки коммерческого назначения (земли населенных пунктов, земли промышленности)	0.20	0.40
Земельные участки коммерческого назначения (земли сельскохозяйственного назначения)	0.20	0.50

Оценщик счел возможным применять корректировку на срок экспозиции в размере 10%, поскольку должник, которому принадлежит оцениваемое имущество находится в процедуре конкурсного производства и соответственно срок экспозиции ограничен..

КОРРЕКТИРОВКА НА ЛИКВИДНОСТЬ

Ликвидность (от лат. *liquidus* «жидкий, перетекающий») в **экономике** — свойство **активов** быть быстро проданными по **цене**, близкой к рыночной. **Ликвидный** — обращаемый в **деньги**. Обычно различают *высоколиквидные, низколиквидные и неликвидные* ценности (активы). Чем легче и быстрее можно обменять актив с учётом его полной **стоимости**, тем более ликвидным он является. Для товара ликвидность будет соответствовать скорости его реализации по номинальной цене, без дополнительных скидок. Но иногда попадают для оценки объекты, которые (если цель - продажа) купит, (или вообще заинтересуется ими) **очень малое** количество потенциальных покупателей. К таким объектам относятся и все объекты оценки, которые являются неликвидными. Более того, низкий спрос на объект оценки также обуславливается и тем, что местоположение объекта оценки является непроходным или недоступным большому количеству людей, а также отсутствием возможности подключения к коммуникациям, большим сроком службы и большими затратами для их запуска и использования. В данном случае, Оценщик счел возможным применять к ним корректировку на ликвидность в размере 10%.

Общая корректировка составила (корректировка на срок экспозиции 10% + корректировка на ликвидность 10%) = 20% или 0.80

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 приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги, в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Согласно Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, при применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Доходный подход рассматривает объект недвижимости с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть, объект рассматривается как источник дохода и это качество объекта является основным ценообразующим фактором. Основным источником дохода от объекта недвижимости – это доход от сдачи объекта недвижимости в аренду. При этом, по состоянию на дату оценки, Оценщик не располагал информацией, позволяющей разделить общую площадь объекта на производственную и непроизводственную, с целью корректного определения стоимости объекта при сдаче его в аренду. 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, а для оценки текущей стоимости объекта оценки требуется привлечь большой объем разнообразной экономической и производственно-технологической информации. Надежность конечного результата зависит от достоверности прогнозов динамики различных показателей. Так как источников ошибок достаточно, то итоговый результат оказывается не всегда точным.

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

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетание.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, Оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Таким образом, возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного рынка недвижимости, доступности и достоверности исходной информации.

С целью расчета в рамках сравнительного подхода, Оценщик провел исследование территориального рынка недвижимости, с тем, чтобы выявить недавно осуществленные сделки (предложения к продаже) с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. При подборе объектов-аналогов Оценщик исходил из следующих параметров: соответствие функциональному назначению, равно удаленность от транспортных магистралей, соответствие по площади, а также физическому состоянию зданий и помещений. В ходе анализа выявлено, что по состоянию на дату оценки на рынке производственной недвижимости города Москвы установлено, что количество предложений в сегменте объекта, а именно продаже зданий крытой стоянки крайне ограничено, а имеющаяся информация по параметрам аналогов недостаточна. В виду данных обстоятельств, составление репрезентативной выборки по возможным предлагаемым к продаже объектам, носит затруднительный характер.

Таким образом, исходя из того, что на момент оценки количество предложений в сегменте объекта оценки не значительно, а имеющаяся информация крайне ограничена в связи с назначением объектов оценки, Оценщик счел возможным отказаться от применения сравнительного подхода.

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	Затратный подход, руб.	Общая корректировка	Скорректированная стоимость, руб.
1	Здание управления, Год постройки 1973, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1827.80 кв.м.	3 720 060	0.80	2 976 000
2	Живорыбный цех, Год постройки н/у, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, площадь 1144.80 кв.м.	790 427	0.80	632 342
3	Склад кислорода, Год постройки 1991, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 20.10 кв.м.	67 576	0.80	54 061
4	Здание насосной /пит.вода/, Год постройки 1961, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 80.30 кв.м.	124 716	0.80	99 773

5	Склад (тузлучный), Год постройки 1991, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 110.20 кв.м.	298 563	0.80	238 850
6	Гараж, Год постройки 1965, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1535.60 кв.м.	875 561	0.80	700 449
7	Деревообрабатывающая мастерская, Год постройки 1962, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 786.50 кв.м.	286 118	0.80	228 894
8	Шпротный цех бытовым корпусом, Год постройки 1990, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 277.50 кв.м.	1 935 609	0.80	1 548 487
9	Материальный склад, Год постройки 1965, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 431.10 кв.м.	360 515	0.80	288 412
10	Холодильник, Год постройки 1977, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 21651.00 кв.м.	4 539 721	0.80	3 631 777
11	Склад (ацетилена), Год постройки 1991, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 77.30 кв.м.	88 487	0.80	70 790
12	Автозаправочная станция, Год постройки 1976, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 132.10 кв.м.	25 763	0.80	20 610
13	Канализационная насосная станция, Год постройки 1954, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 132.90 кв.м.	74 908	0.80	59 926
14	Здание парокотельной, Год постройки 1965, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 719.40 кв.м.	703 525	0.80	562 820
15	Здание ж/б фабрики, Год постройки 1955, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 3664.80 кв.м.	530 378	0.80	424 302
16	Склад соли, Год постройки 1990, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 89.60 кв.м.	323 317	0.80	258 654
17	Ультизавод, Год постройки 1946, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1346.80 кв.м.	186 381	0.80	149 105
18	Механич.мастер.р./завода, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 92.70 кв.м.	160 534	0.80	128 427
19	Склад ж/б банки, Год постройки 1955, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 956.00 кв.м.	27 792	0.80	22 234
20	Здание прачечной, Год постройки н/у, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 529.20 кв.м.	115 133	0.80	92 106
21	Здание лаборатории КИП, Год постройки 1955, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 104.30 кв.м.	130 008	0.80	104 006
22	Склад гофротары, Год постройки 1990, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1403.60 кв.м.	108 858	0.80	87 086

23	Здание предсклада, Год постройки 1971, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 4140.30 кв.м.	927 533	0.80	742 026
24	Механический цех, Год постройки 1948, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 716.60 кв.м.	167 659	0.80	134 127
25	Коптильный цех №2, Год постройки 1975, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1421.10 кв.м.	1 579 663	0.80	1 263 730
26	Компрессорная, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 405.90 кв.м.	324 318	0.80	259 454
27	Здание диспетчерской, Год постройки 1953, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 138.70 кв.м.	45 603	0.80	36 482
28	Помещение пилорамы, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 832.10 кв.м.	279 030	0.80	223 224
29	Здание управления, Год постройки 1950, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 10125.80 кв.м.	4 691 270	0.80	3 753 016
30	Вагон-бытовка, Год постройки 1989, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 103.00 кв.м.	273 369	0.80	218 695
31	Склад консервов, Год постройки 1969, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 3489.00 кв.м.	1 790 257	0.80	1 432 206
32	Здание проходной, Год постройки 1973, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 185.10 кв.м.	280 470	0.80	224 376
33	Здание насосной станции к шпр., Год постройки 1990, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 135.80 кв.м.	353 120	0.80	282 496
34	Склад для цемента, Год постройки 1955, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, площадь 67.80 кв.м.	37 261	0.80	29 809
35	Здание здравпункта, Год постройки 1961, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 446.00 кв.м.	445 825	0.80	356 660
36	Здание клуба, Год постройки 1958, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 447.70 кв.м.	328 927	0.80	263 142
37	Дефростерная конс.цеха, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1054.20 кв.м.	1 233 734	0.80	986 987
38	Здание магазина, Год постройки 1990, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 119.50 кв.м.	403 266	0.80	322 613
39	Склад опилок, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 18.80 кв.м.	32 168	0.80	25 734
40	Растворный узел, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 180.50 кв.м.	227 121	0.80	181 697

41	Склад цемента, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 741.80 кв.м.	899 911	0.80	719 929
42	Здание консервного, Год постройки 1964, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 7938.50 кв.м.	4 429 352	0.80	3 543 482
43	Рыбопосольный цех, Год постройки 1948, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 2153.30 кв.м.	454 221	0.80	363 377
44	Склад охлаждения, Год постройки 1958, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 5201.60 кв.м.	95 159-00	0.80	76 127
45	Мат. склад копильн.цеха, Год постройки 1950, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 971.90 кв.м.	550 333	0.80	440 266
46	Здание центр.склада, Год постройки 1948, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1713.60 кв.м.	1 079 078	0.80	863 262
47	Здание бандарного цеха, Год постройки 1960, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 928.90 кв.м.	601 466	0.80	481 173
48	Станция насосная/мор.вода/, Год постройки 1947, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 67.90 кв.м.	23 069	0.80	18 455
49	ТП98-4, Год постройки 1996, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Инженерная 5а, общая площадь 40.40 кв.м.	398 781	0.80	319 025
50	ТП98-8, Год постройки 1980, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Кирова 16а, общая площадь 34.60 кв.м.	288 264	0.80	230 611
51	ТП98-3, Год постройки 1965, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1а, общая площадь 12.40 кв.м.	57 091	0.80	45 673
52	ЦРП, Год постройки 1981, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Луговая 19б, общая площадь 105.8 кв.м.	757 715	0.80	606 172
53	ТП98-1, Год постройки 1961, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 92.90 кв.м.	192 795	0.80	154 236
54	ТП98-2, Год постройки 1948, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 170.20 кв.м.	22 796	0.80	18 237
55	ТП98-7, Год постройки 1972, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Строительная 15б, общая площадь 40.30 кв.м.	288 507	0.80	230 806
56	ТП98-9, Год постройки 1971, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 25а, общая площадь 61.80 кв.м.	276 350	0.80	221 080
57	ТП91-6, Инв.№ 026, Год постройки н/у, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 25б, общая площадь 42 кв.м.	352 322	0.80	281 858
58	Скважина артезианская № 33102/3, Год постройки н/у, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская, глубина до 50 м.	110 740	0.80	88 592

59	Скважина артезианская № 33154/5, Год постройки н/у, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская, глубина до 45 м.	99 671	0.80	79 737
60	Скважина артезианская № 33216/2, Год постройки 1973, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская, глубина до 45 м.	103 976	0.80	88 181
61	Скважина артезианская № 33153/4, Год постройки 1972, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская, глубина до 45 м.	99 671	0.80	79 737
62	Берегоукрепление, Год постройки 1989, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская, общая площадь 4224,2 кв.м.	11 866 508	0.80	9 493 206
ИТОГО		51 942 320		41 553 856

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 Саати¹ (Dr. Thomas Saaty). Авторы русского издания перевели это название как «Метод анализа иерархий»².

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 метода³, 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

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»

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

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 $\lambda_{\max} \geq n$.

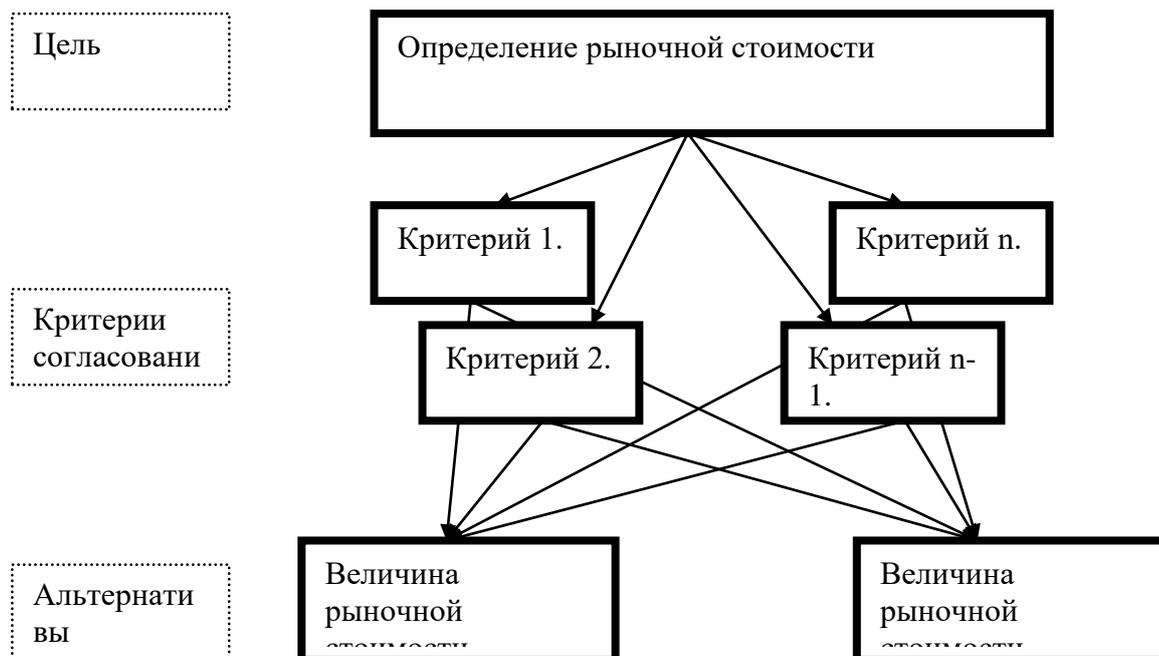
Теперь сравним эту величину с той, которая получилась бы при случайном выборе количественных суждений из нашей шкалы, и образовании обратно симметричной матрицы.

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%

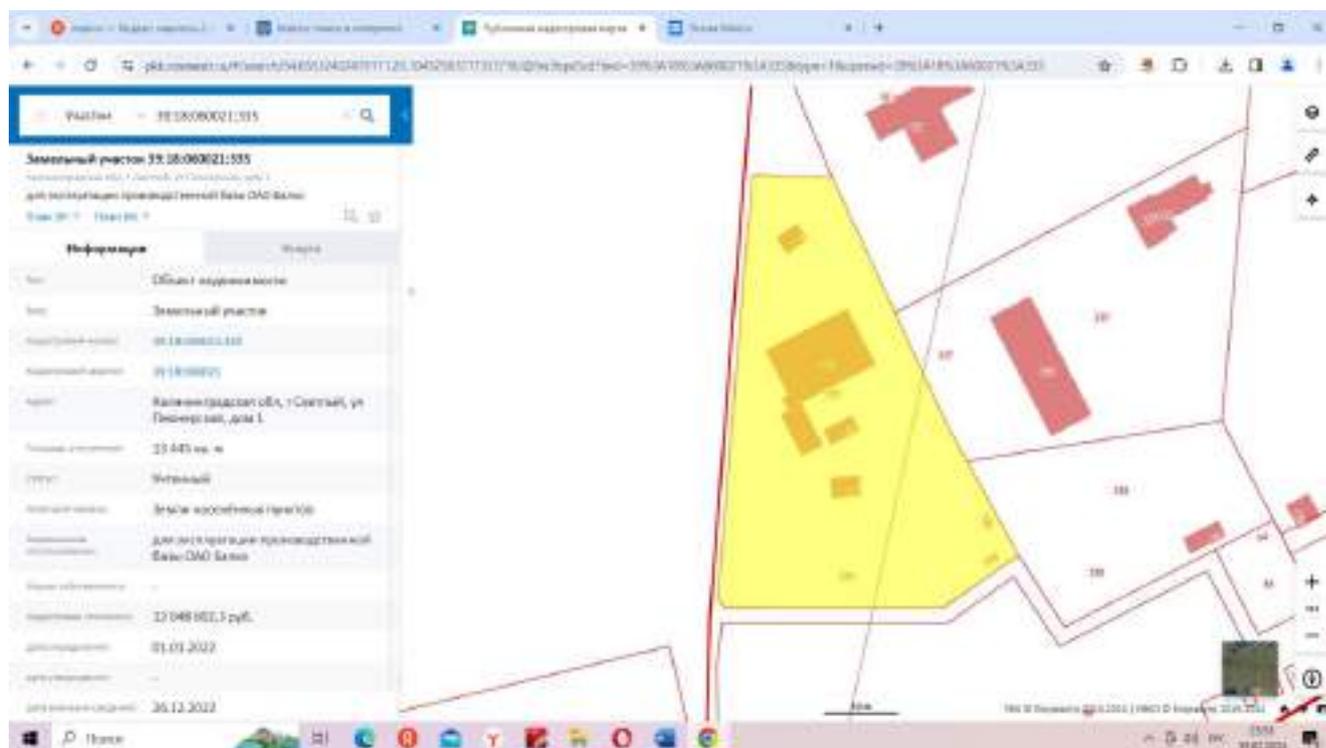
Сумма: 6,00 100% 0,00% 100% 0%

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

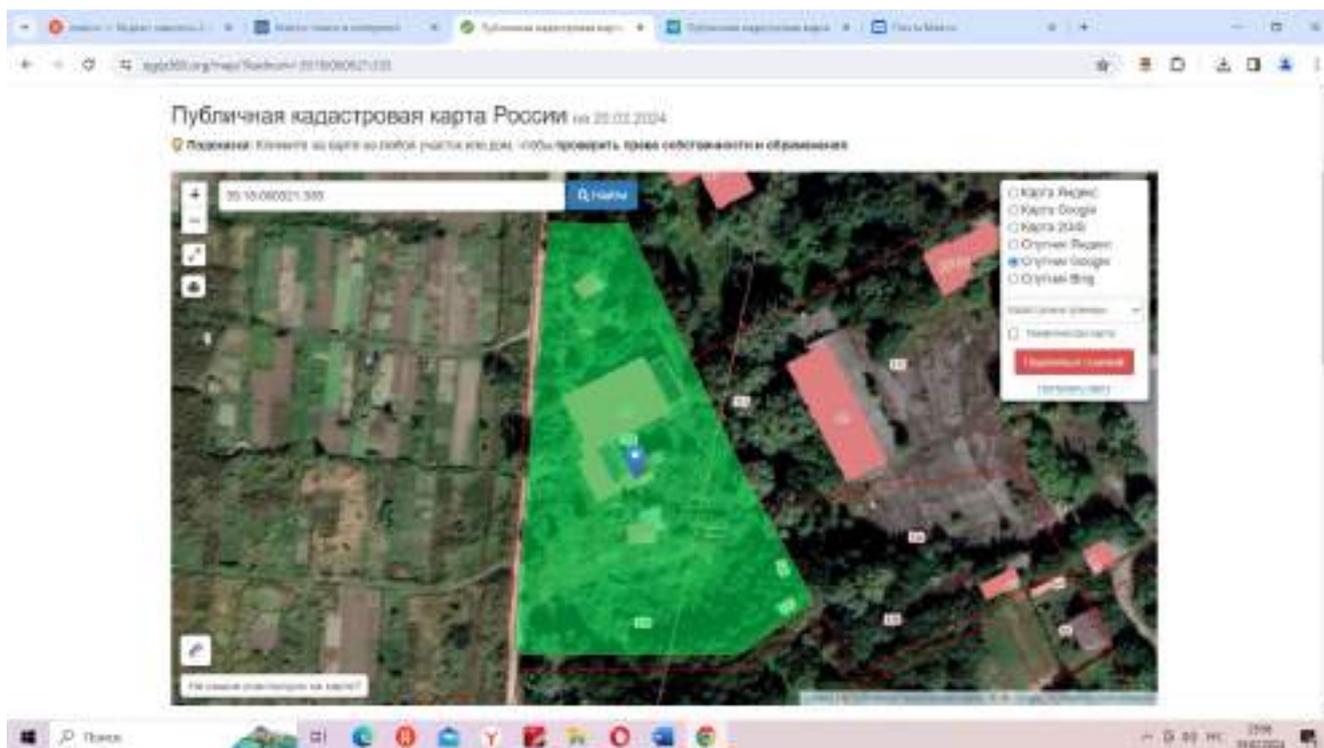
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1
Площадь, м2:	13 445
Вид права:	собственность
Кадастровый номер:	39:18:060021:335
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Текущее использование:	по назначению
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Запрещение регистрации (см. в приложение к отчету том 2)
Рельеф	Не ровный, не имеет ярко выраженных особенностей
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка хорошая
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
Кадастровая стоимость	12 048 602,3 руб..
Балансовая стоимость	8 612 142
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в Таблице №2.

Таблица №2

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер участка	39:18:060021:335
Страна	Россия
Область	Калининградская
Административный округ (район)	Светловский
Город (поселок)	Светлый
Категория земель	земли населенных пунктов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Площадь земельного участка, кв. м	13 445
Рельеф участка	Не имеет ярко выраженных особенностей
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	12 048 602,3
Улучшения земельного участка	Принимать как застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	собственность
Наиболее эффективное использование	для эксплуатации производственной базы
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка по желанию Заказчика	Земельный участок принимается как застроенный

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

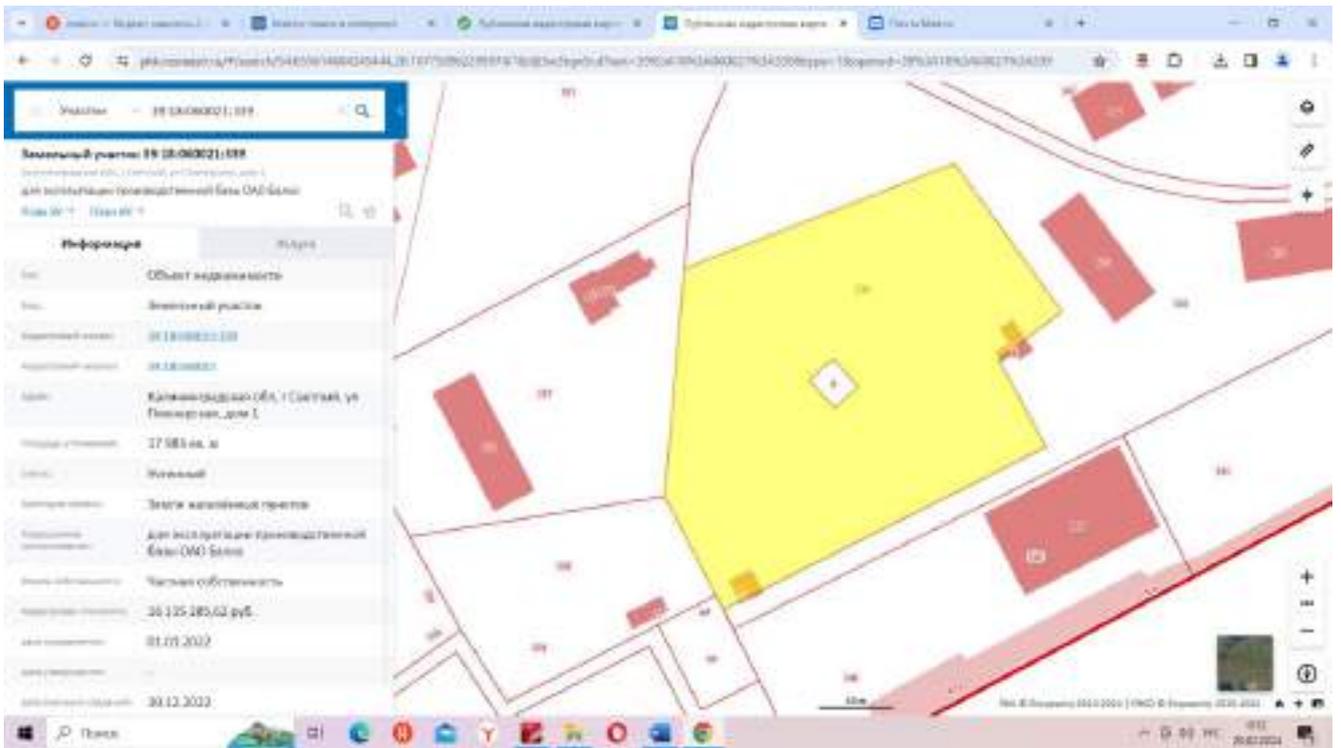
Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	Наименование объекта	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
2.	Площадь, кв. м	13 445	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
3.	Форма участка	не ровной формы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
4.	Топография участка	Рельеф не ровный	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta , Визуальный осмотр
5.	Данные о наличии на участке деревьев, газона	Отсутствуют	Сведения от Заказчика
6.	Данные о наличии освещения участка	Отсутствует	Сведения от Заказчика
7.	Данные о наличии построек на участке	Находятся объекты недвижимости	Сведения от Заказчика и предоставленные документы
8.	Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	отсутствует	Визуальный осмотр
9.	Категория земель, к которой относится оцениваемый участок	земли населенных пунктов	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
10.	Юридические права Заказчика на участок	Собственность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
11.	Целевое назначение участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
12.	Разрешенное использование участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
13.	Текущее (фактическое) использование участка	для эксплуатации производственной базы	Визуальный осмотр
14.	Коммуникации на участке	отсутствие всех коммуникаций	Сведения от Заказчика
15.	Кадастровый номер	39:18:060021:335	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
16.	Предыдущие кадастровые номера	Данные отсутствуют	
17.	Номер кадастрового квартала	39:18:060021	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
18.	Кадастровая стоимость участка, руб.	12 048 602,3	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
19.	Ограничения (обременения)	установлены	Выписка из ЕГРН
20.	Адрес (местоположение) участка	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
21.	Собственник (ки) участка на момент составления отчета	собственность	Предоставленные Заказчиком документы
23.	Сведения об износе и устаревании	В силу категории и присвоенной группы вида	Нет

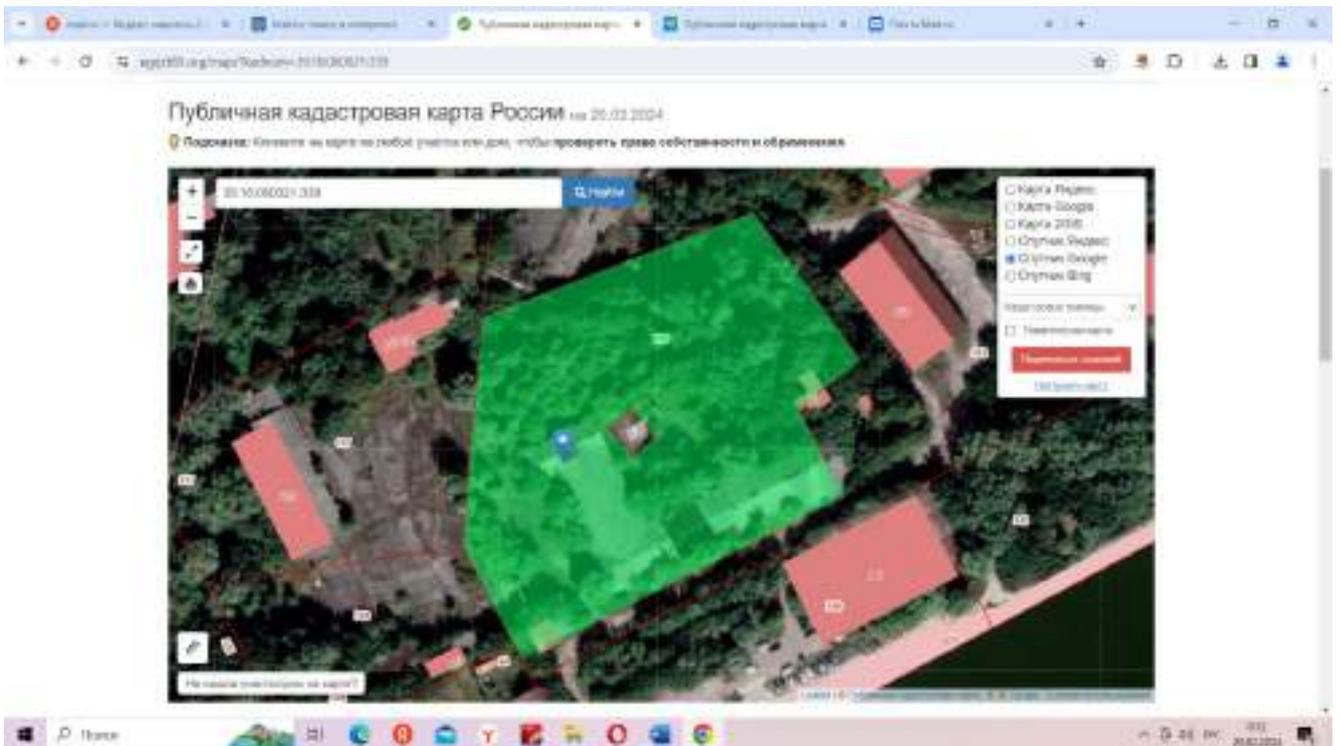
№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
		разрешенного использования, оцениваемый участок фактически не используется способами, которые могут привести к физическому истощению, соответственно Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущей период.	

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Калининградская область, г Светлый, ул Пионерская, дом 1
Площадь, м2:	17 983
Вид права:	собственность
Кадастровый номер:	39:18:060021:339
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Текущее использование:	по назначению
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Запрещение регистрации (см. в приложение к отчету том 2)
Рельеф	Не ровный, не имеет ярко выраженных особенностей
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка хорошая
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
Кадастровая стоимость	16 115 285,62 руб..
Балансовая стоимость	9 647 071 руб.
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в Таблице №2.

Таблица №2

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер участка	39:18:060021:339
Страна	Россия
Область	Калининградская
Административный округ (район)	Светловский
Город (поселок)	Светлый
Категория земель	земли населенных пунктов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Площадь земельного участка, кв. м	17 983
Рельеф участка	Не имеет ярко выраженных особенностей
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	16 115 285,62
Улучшения земельного участка	Принимать как застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	собственность
Наиболее эффективное использование	для эксплуатации производственной базы
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка по желанию Заказчика	Земельный участок принимается как застроенный

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

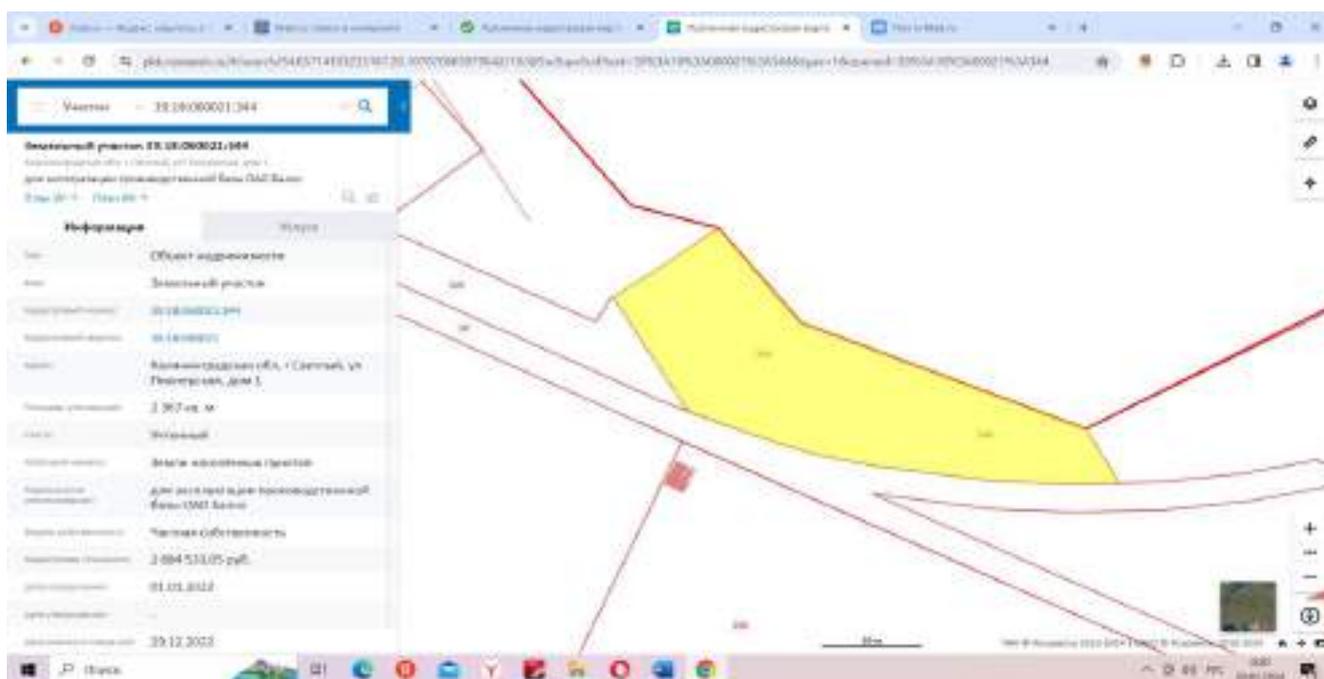
Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	Наименование объекта	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
2.	Площадь, кв. м	17 983	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
3.	Форма участка	не ровной формы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
4.	Топография участка	Рельеф не ровный	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta , Визуальный осмотр
5.	Данные о наличии на участке деревьев, газона	Отсутствуют	Сведения от Заказчика
6.	Данные о наличии освещения участка	Отсутствует	Сведения от Заказчика
7.	Данные о наличии построек на участке	Находятся объекты недвижимости	Сведения от Заказчика и предоставленные документы
8.	Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном	присутствует	Визуальный осмотр

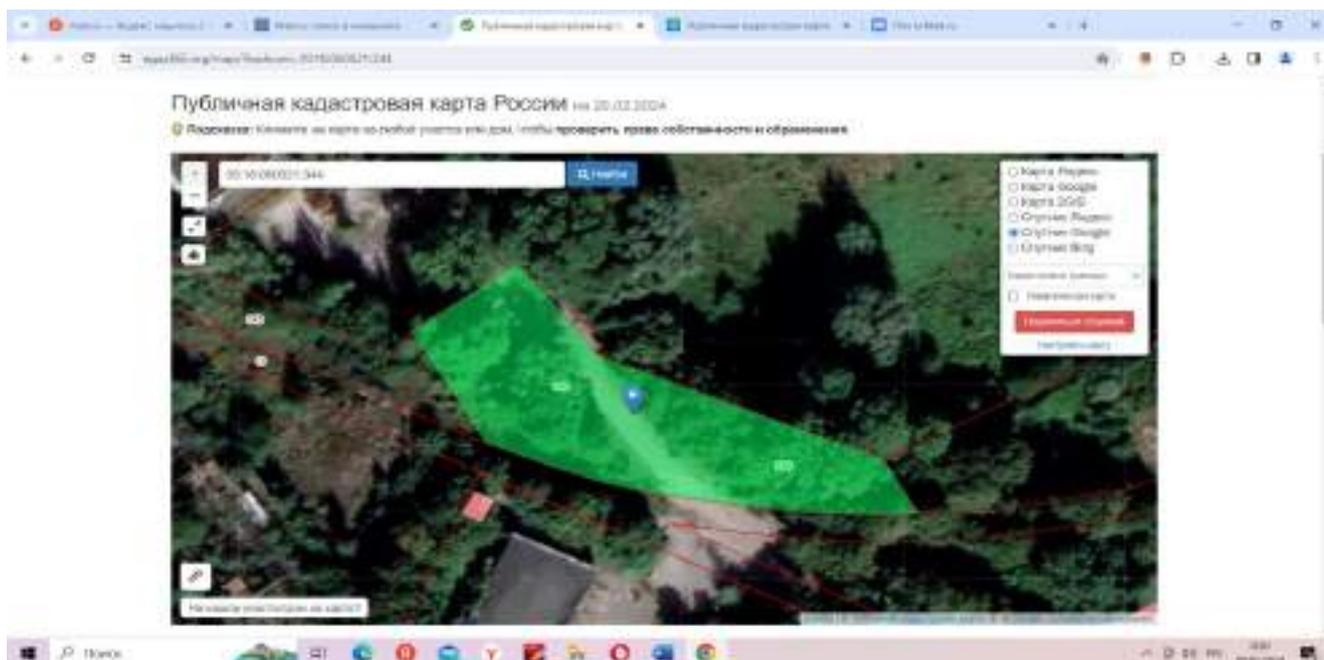
№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
	транспорте		
9.	Категория земель, к которой относится оцениваемый участок	земли населенных пунктов	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
10.	Юридические права Заказчика на участок	Собственность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
11.	Целевое назначение участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
12.	Разрешенное использование участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
13.	Текущее (фактическое) использование участка	для эксплуатации производственной базы	Визуальный осмотр
14.	Коммуникации на участке	отсутствие всех коммуникаций	Сведение от Заказчика
15.	Кадастровый номер	39:18:060021:339	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
16.	Предыдущие кадастровые номера	Данные отсутствуют	
17.	Номер кадастрового квартала	39:18:060021	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
18.	Кадастровая стоимость участка, руб.	16 115 285,62	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
19.	Ограничения (обременения)	установлены	Выписка из ЕГРН
20.	Адрес (местоположение) участка	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
21.	Собственник (ки) участка на момент составления отчета	собственность	Предоставленные Заказчиком документы
23.	Сведения об износе и устаревании	В силу категории и присвоенной группы вида разрешенного использования, оцениваемый участок фактически не используется способами, которые могут привести к физическому истощению, соответственно Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущей период.	Нет

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1
Площадь, м2:	2 367
Вид права:	собственность
Кадастровый номер:	39:18:060021:344
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Текущее использование:	по назначению
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Запрещение регистрации (см. в приложение к отчету том 2)
Рельеф	Не ровный, не имеет ярко выраженных особенностей
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка хорошая
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
Кадастровая стоимость	2 684 533,05 руб..
Балансовая стоимость	2 337 544 руб.
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в Таблице №2.

Таблица №2

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер участка	39:18:060021:344
Страна	Россия
Область	Калининградская
Административный округ (район)	Светловский
Город (поселок)	Светлый
Категория земель	земли населенных пунктов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Площадь земельного участка, кв. м	2 367
Рельеф участка	Не имеет ярко выраженных особенностей
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 684 533,05
Улучшения земельного участка	Принимать как застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	собственность
Наиболее эффективное использование	для эксплуатации производственной базы
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка по желанию Заказчика	Земельный участок принимается как застроенный

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

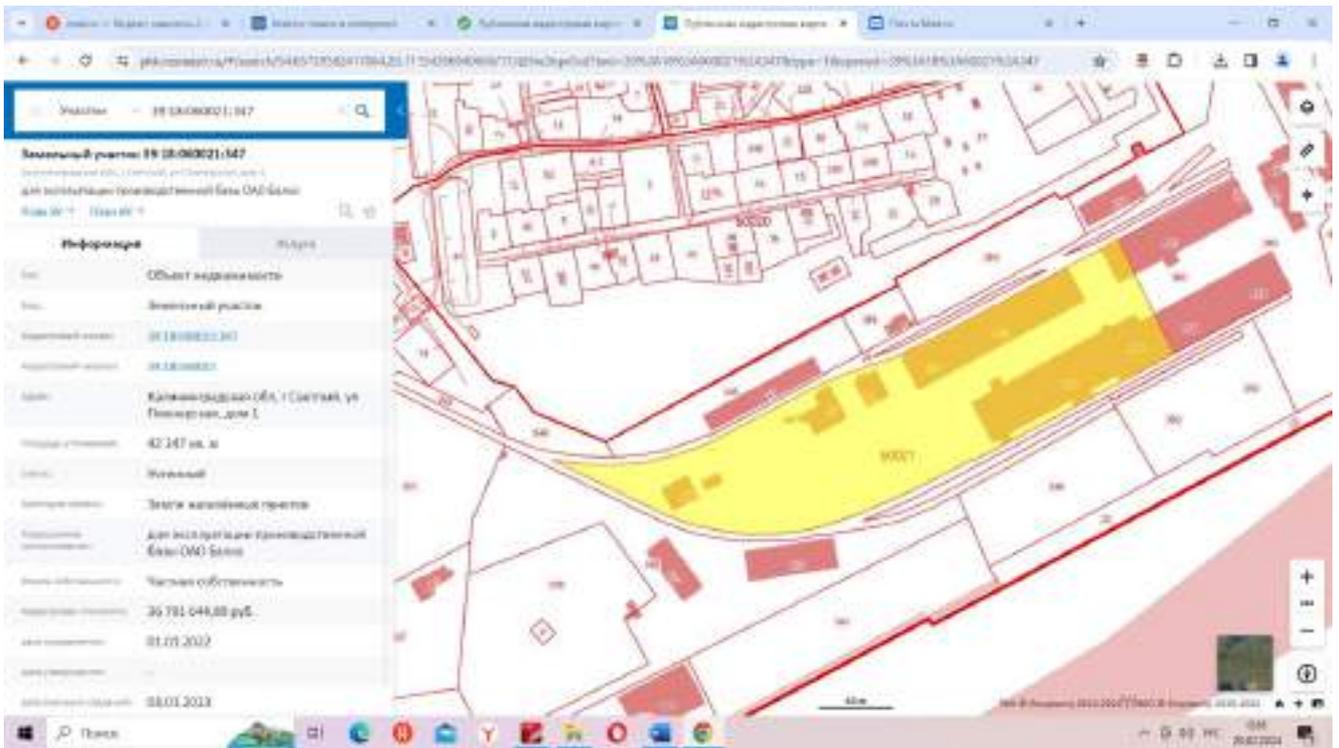
Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	Наименование объекта	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
2.	Площадь, кв. м	2 367	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
3.	Форма участка	не ровной формы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
4.	Топография участка	Рельеф не ровный	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta , Визуальный осмотр
5.	Данные о наличии на участке деревьев, газона	Отсутствуют	Сведения от Заказчика
6.	Данные о наличии освещения участка	Отсутствует	Сведения от Заказчика
7.	Данные о наличии построек на участке	Находятся объекты недвижимости	Сведения от Заказчика и предоставленные документы
8.	Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	отсутствует	Визуальный осмотр
9.	Категория земель, к которой относится оцениваемый участок	земли населенных пунктов	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
10.	Юридические права Заказчика на участок	Собственность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
11.	Целевое назначение участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
12.	Разрешенное использование участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
13.	Текущее (фактическое) использование участка	для эксплуатации производственной базы	Визуальный осмотр
14.	Коммуникации на участке	отсутствие всех коммуникаций	Сведения от Заказчика
15.	Кадастровый номер	39:18:060021:344	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
16.	Предыдущие кадастровые номера	Данные отсутствуют	
17.	Номер кадастрового квартала	39:18:060021	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
18.	Кадастровая стоимость участка, руб.	2 684 533,05	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
19.	Ограничения (обременения)	установлены	Выписка из ЕГРН
20.	Адрес (местоположение) участка	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
21.	Собственник (ки) участка на момент составления отчета	собственность	Предоставленные Заказчиком документы
23.	Сведения об износе и устаревании	В силу категории и присвоенной группы вида разрешенного использования, оцениваемый участок фактически не используется	Нет

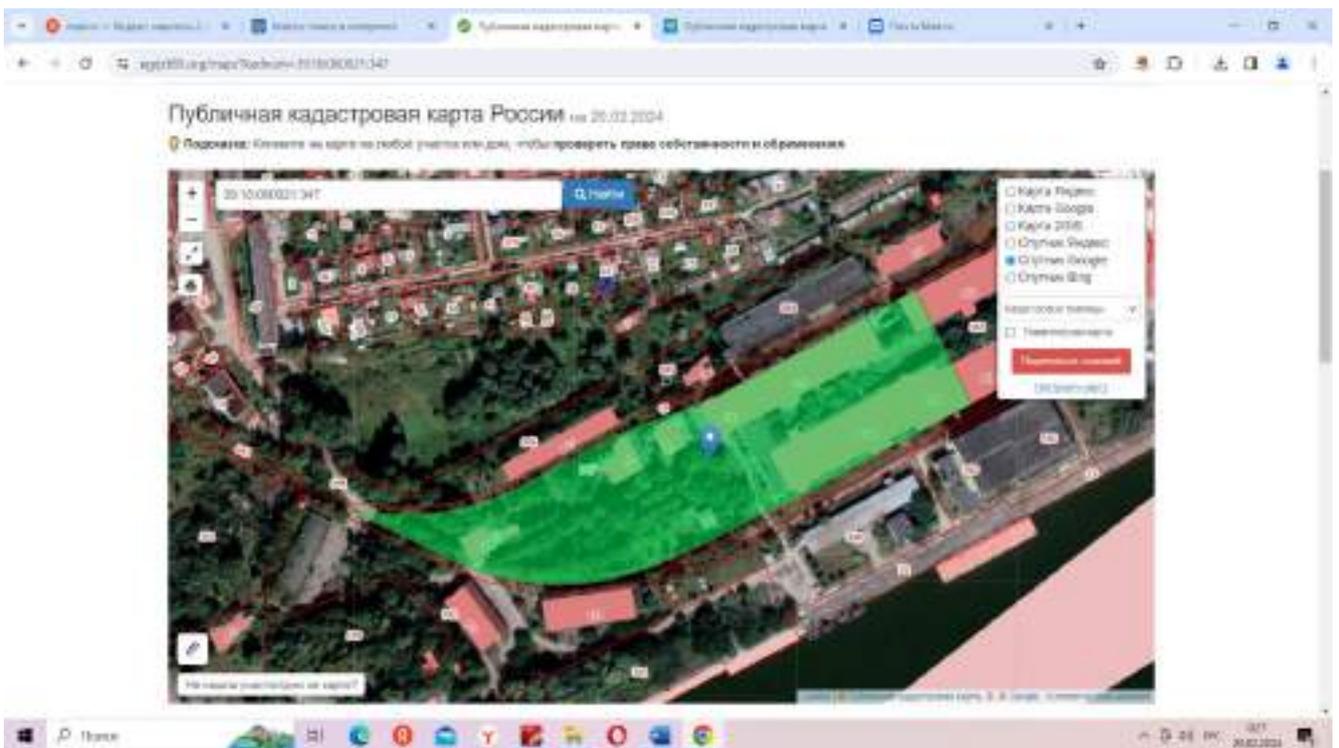
№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
		способами, которые могут привести к физическому истощению, соответственно Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущей период.	

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1
Площадь, м2:	42 247
Вид права:	собственность
Кадастровый номер:	39:18:060021:347
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Текущее использование:	по назначению
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Запрещение регистрации (см. в приложение к отчету том 2)
Рельеф	Не ровный, не имеет ярко выраженных особенностей
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка хорошая
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
Кадастровая стоимость	36 791 644,89 руб..
Балансовая стоимость	8 780 731 руб.
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в Таблице №2.

Таблица №2

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
------------------------------	-------------------

Кадастровый номер участка	39:18:060021:347
Страна	Россия
Область	Калининградская
Административный округ (район)	Светловский
Город (поселок)	Светлый
Категория земель	земли населенных пунктов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Площадь земельного участка, кв. м	42 247
Рельеф участка	Не имеет ярко выраженных особенностей
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	36 791 644,89
Улучшения земельного участка	Принимать как застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	собственность
Наиболее эффективное использование	для эксплуатации производственной базы
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка по желанию Заказчика	Земельный участок принимается как застроенный

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

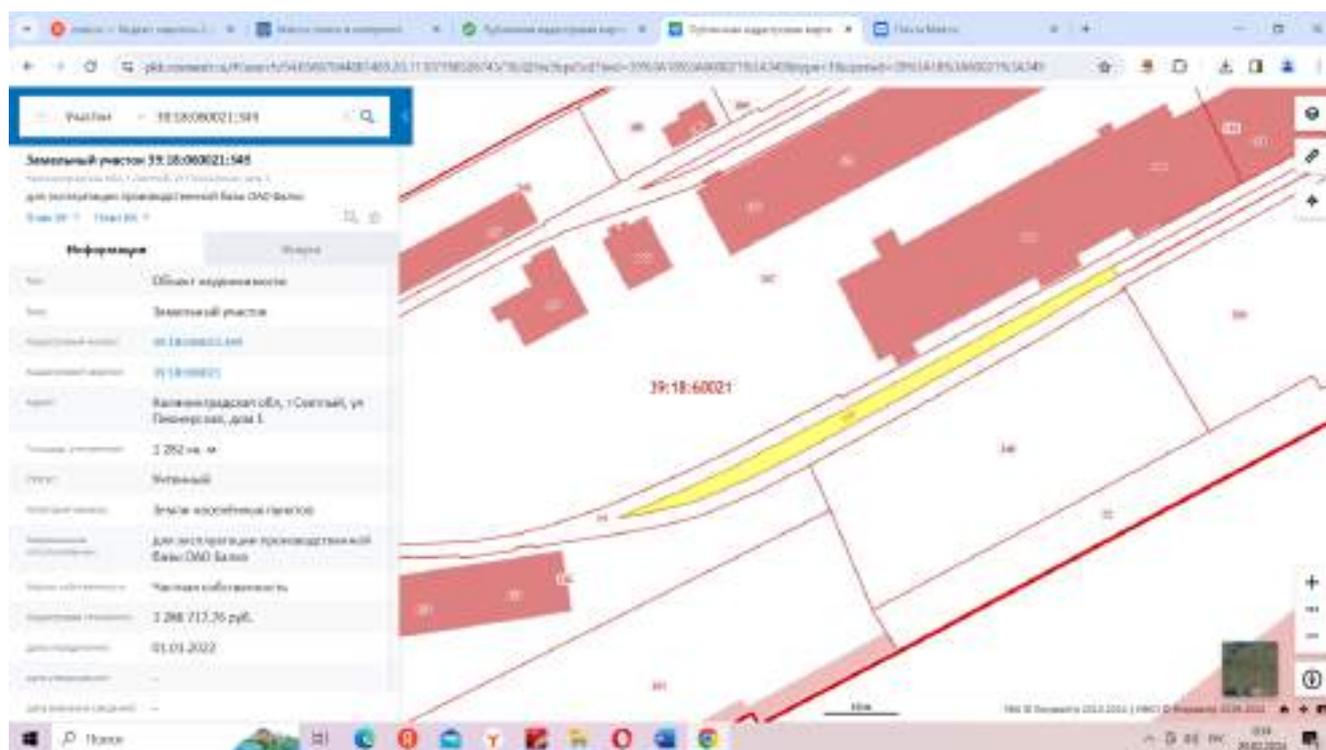
Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	Наименование объекта	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
2.	Площадь, кв. м	42 247	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
3.	Форма участка	не ровной формы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
4.	Топография участка	Рельеф не ровный	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta , Визуальный осмотр
5.	Данные о наличии на участке деревьев, газона	Отсутствуют	Сведения от Заказчика
6.	Данные о наличии освещения участка	Отсутствует	Сведения от Заказчика
7.	Данные о наличии построек на участке	Находятся объекты недвижимости	Сведения от Заказчика и предоставленные документы
8.	Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	присутствует	Визуальный осмотр
9.	Категория земель, к которой относится оцениваемый участок	земли населенных пунктов	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
10.	Юридические права Заказчика на участок	Собственность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
11.	Целевое назначение участка	для эксплуатации	Свидетельство о регистрации

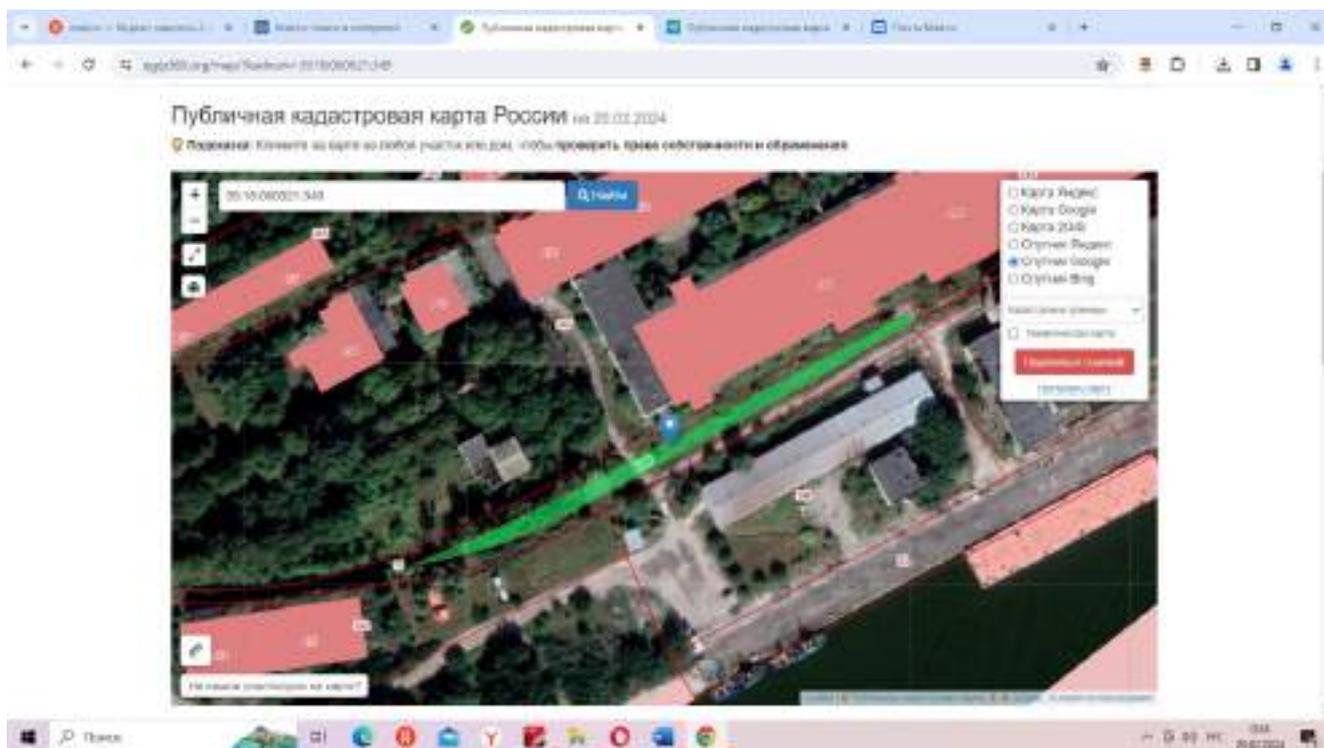
№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
		производственной базы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
12.	Разрешенное использование участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
13.	Текущее (фактическое) использование участка	для эксплуатации производственной базы	Визуальный осмотр
14.	Коммуникации на участке	отсутствие всех коммуникаций	Сведения от Заказчика
15.	Кадастровый номер	39:18:060021:347	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
16.	Предыдущие кадастровые номера	Данные отсутствуют	
17.	Номер кадастрового квартала	39:18:060021	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
18.	Кадастровая стоимость участка, руб.	36 791 644,89	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
19.	Ограничения (обременения)	установлены	Выписка из ЕГРН
20.	Адрес (местоположение) участка	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
21.	Собственник (ки) участка на момент составления отчета	собственность	Предоставленные Заказчиком документы
23.	Сведения об износе и устаревании	В силу категории и присвоенной группы вида разрешенного использования, оцениваемый участок фактически не используется способами, которые могут привести к физическому истощению, соответственно Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущей период.	Нет

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1
Площадь, м2:	1 282
Вид права:	собственность
Кадастровый номер:	39:18:060021:349
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Текущее использование:	по назначению
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Запрещение регистрации (см. в приложение к отчету том 2)
Рельеф	Не ровный, не имеет ярко выраженных особенностей
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка хорошая
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
Кадастровая стоимость	1 286 717,76 руб..
Балансовая стоимость	1 320 882 руб.
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в Таблице №2.

Таблица №2

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер участка	39:18:060021:349
Страна	Россия
Область	Калининградская
Административный округ (район)	Светловский
Город (поселок)	Светлый
Категория земель	земли населенных пунктов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Площадь земельного участка, кв. м	1 282
Рельеф участка	Не имеет ярко выраженных особенностей
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 286 717,76
Улучшения земельного участка	Принимать как не застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	собственность
Наиболее эффективное использование	для эксплуатации производственной базы
Допущения и ограничения, на которых	Земельный участок принимается как не застроенный

должна основываться оценка по желанию Заказчика	
---	--

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

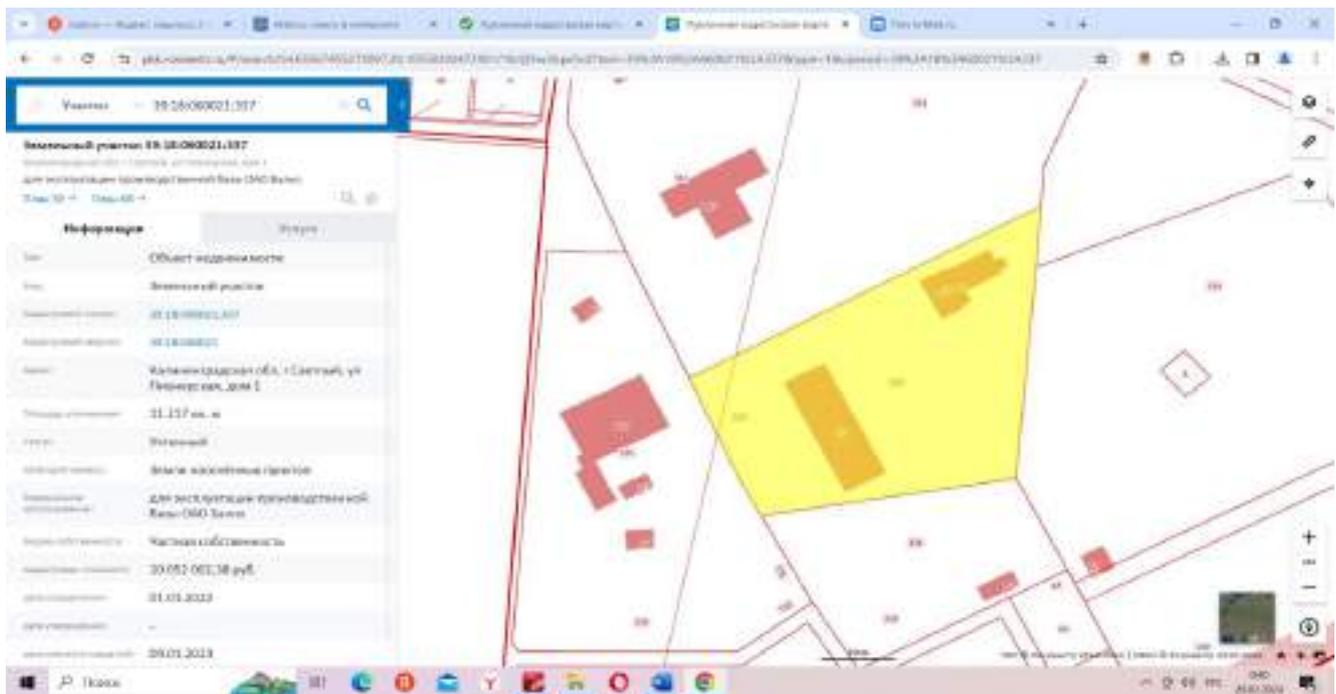
Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	Наименование объекта	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
2.	Площадь, кв. м	1 282	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
3.	Форма участка	не ровной формы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
4.	Топография участка	Рельеф не ровный	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta , Визуальный осмотр
5.	Данные о наличии на участке деревьев, газона	Отсутствуют	Сведения от Заказчика
6.	Данные о наличии освещения участка	Отсутствует	Сведения от Заказчика
7.	Данные о наличии построек на участке	отсутствуют объекты недвижимости	Сведения от Заказчика и предоставленные документы
8.	Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	присутствует	Визуальный осмотр
9.	Категория земель, к которой относится оцениваемый участок	земли населенных пунктов	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
10.	Юридические права Заказчика на участок	Собственность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
11.	Целевое назначение участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
12.	Разрешенное использование участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
13.	Текущее (фактическое) использование участка	для эксплуатации производственной базы	Визуальный осмотр
14.	Коммуникации на участке	отсутствие всех коммуникаций	Сведения от Заказчика
15.	Кадастровый номер	39:18:060021:349	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
16.	Предыдущие кадастровые номера	Данные отсутствуют	
17.	Номер кадастрового квартала	39:18:060021	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
18.	Кадастровая стоимость участка, руб.	1 286 717,76	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
19.	Ограничения (обременения)	установлены	Выписка из ЕГРН
20.	Адрес (местоположение) участка	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
21.	Собственник (ки) участка на момент составления отчета	собственность	Предоставленные Заказчиком документы
23.	Сведения об износе и устаревании	В силу категории и присвоенной	Нет

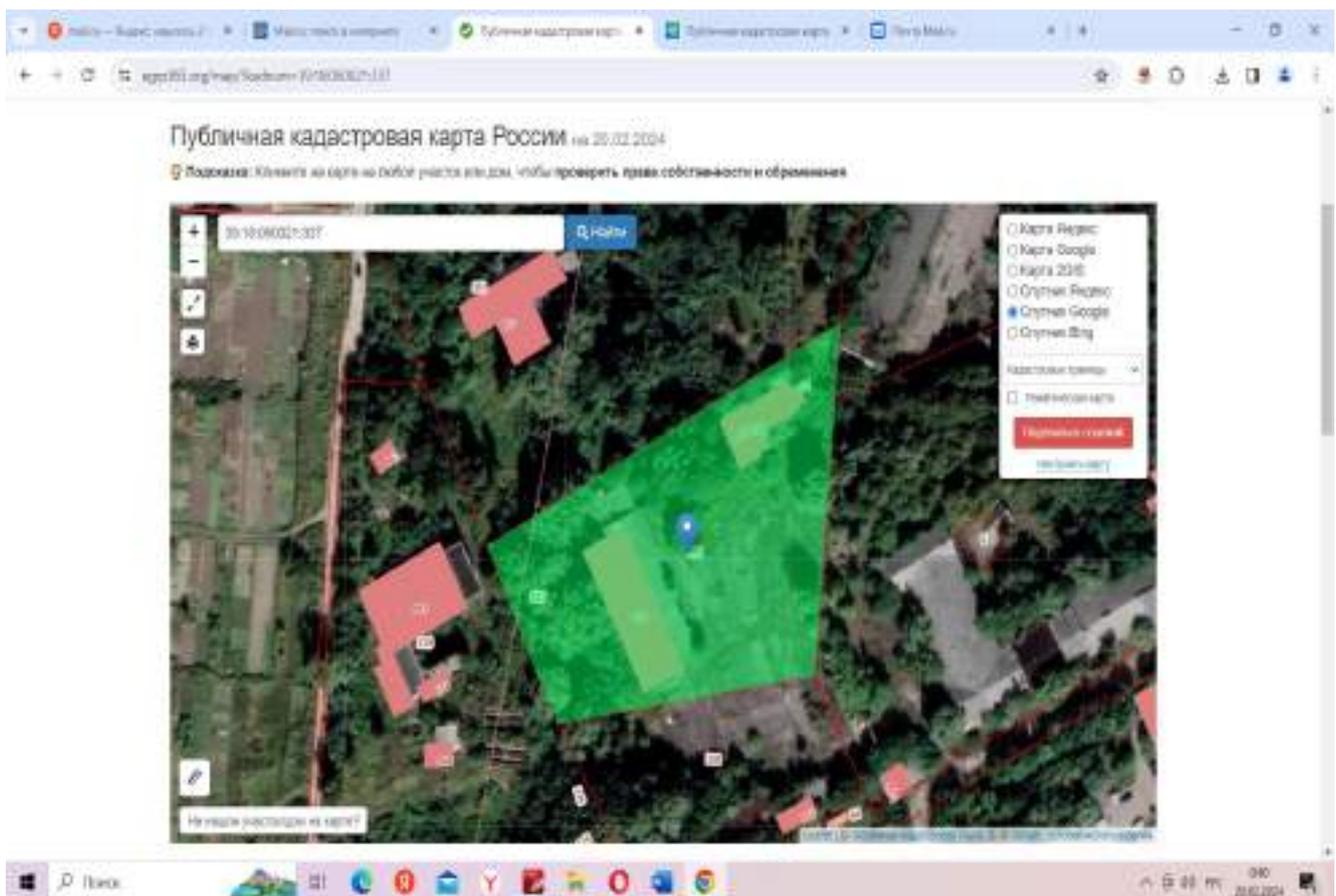
№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
		<p>группы вида разрешенного использования, оцениваемый участок фактически не используется способами, которые могут привести к физическому истощению, соответственно</p> <p>Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущий период.</p>	

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1
Площадь, м2:	11 217
Вид права:	собственность
Кадастровый номер:	39:18:060021:337
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Текущее использование:	по назначению
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Запрещение регистрации (см. в приложение к отчету том 2)
Рельеф	Не ровный, не имеет ярко выраженных особенностей
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка хорошая
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
Кадастровая стоимость	10 052 002,38 руб..
Балансовая стоимость	7 838 624 руб.
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в Таблице №2.

Таблица №2

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер участка	39:18:060021:337
Страна	Россия
Область	Калининградская
Административный округ (район)	Светловский
Город (поселок)	Светлый
Категория земель	земли населенных пунктов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Площадь земельного участка, кв. м	11 217
Рельеф участка	Не имеет ярко выраженных особенностей
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	10 052 002,38
Улучшения земельного участка	Принимать как застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	собственность
Наиболее эффективное использование	для эксплуатации производственной базы
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка по желанию Заказчика	Земельный участок принимается как застроенный

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

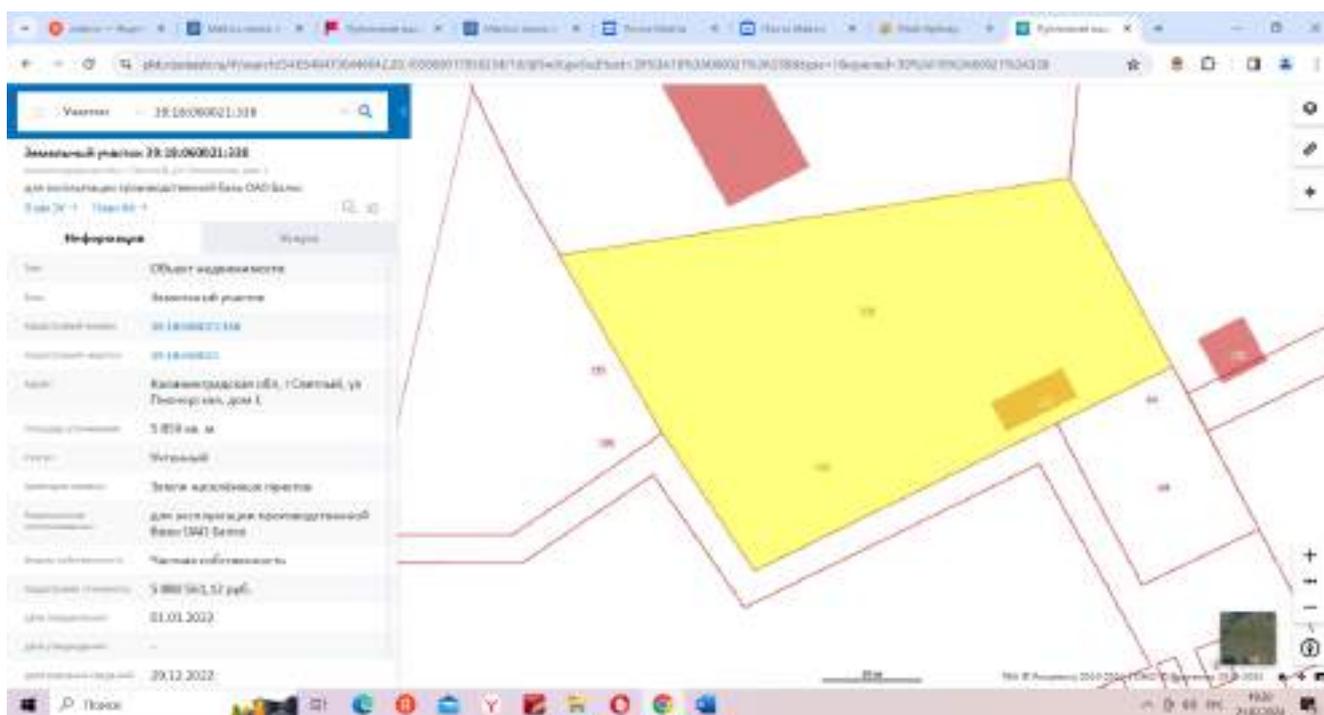
Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	Наименование объекта	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
2.	Площадь, кв. м	11 217	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
3.	Форма участка	не ровной формы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
4.	Топография участка	Рельеф не ровный	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta , Визуальный осмотр
5.	Данные о наличии на участке деревьев, газона	Отсутствуют	Сведения от Заказчика
6.	Данные о наличии освещения участка	Отсутствует	Сведения от Заказчика
7.	Данные о наличии построек на участке	Присутствуют объекты недвижимости	Сведения от Заказчика и предоставленные документы
8.	Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	присутствует	Визуальный осмотр
9.	Категория земель, к которой относится оцениваемый участок	земли населенных пунктов	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta

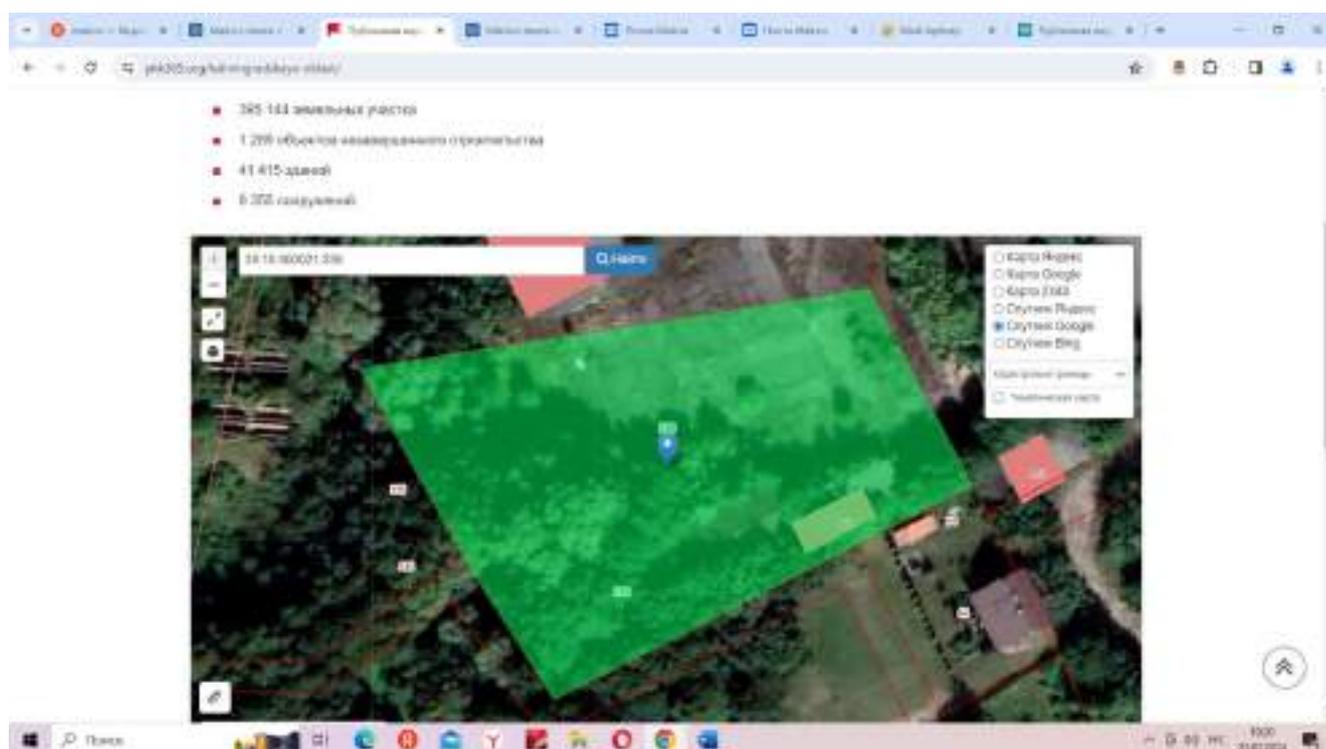
№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
10.	Юридические права Заказчика на участок	Собственность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
11.	Целевое назначение участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
12.	Разрешенное использование участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
13.	Текущее (фактическое) использование участка	для эксплуатации производственной базы	Визуальный осмотр
14.	Коммуникации на участке	отсутствие всех коммуникаций	Сведения от Заказчика
15.	Кадастровый номер	39:18:060021:337	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
16.	Предыдущие кадастровые номера	Данные отсутствуют	
17.	Номер кадастрового квартала	39:18:060021	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
18.	Кадастровая стоимость участка, руб.	10 052 002,38	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
19.	Ограничения (обременения)	установлены	Выписка из ЕГРН
20.	Адрес (местоположение) участка	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
21.	Собственник (ки) участка на момент составления отчета	собственность	Предоставленные Заказчиком документы
23.	Сведения об износе и устаревании	В силу категории и присвоенной группы вида разрешенного использования, оцениваемый участок фактически не используется способами, которые могут привести к физическому истощению, соответственно Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущей период.	Нет

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1
Площадь, м2:	5 859
Вид права:	собственность
Кадастровый номер:	39:18:060021:338
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Текущее использование:	по назначению
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Запрещение регистрации (см. в приложение к отчету том 2)
Рельеф	Не ровный, не имеет ярко выраженных особенностей
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка хорошая
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
Кадастровая стоимость	5 880 561,12 руб..
Балансовая стоимость	5 048 011 руб.
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в Таблице №2.

Таблица №2

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер участка	39:18:060021:338
Страна	Россия
Область	Калининградская
Административный округ (район)	Светловский
Город (поселок)	Светлый
Категория земель	земли населенных пунктов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Площадь земельного участка, кв. м	5 859
Рельеф участка	Не имеет ярко выраженных особенностей
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	5 880 561,12
Улучшения земельного участка	Принимать как застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	собственность
Наиболее эффективное использование	для эксплуатации производственной базы
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка по желанию Заказчика	Земельный участок принимается как застроенный

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

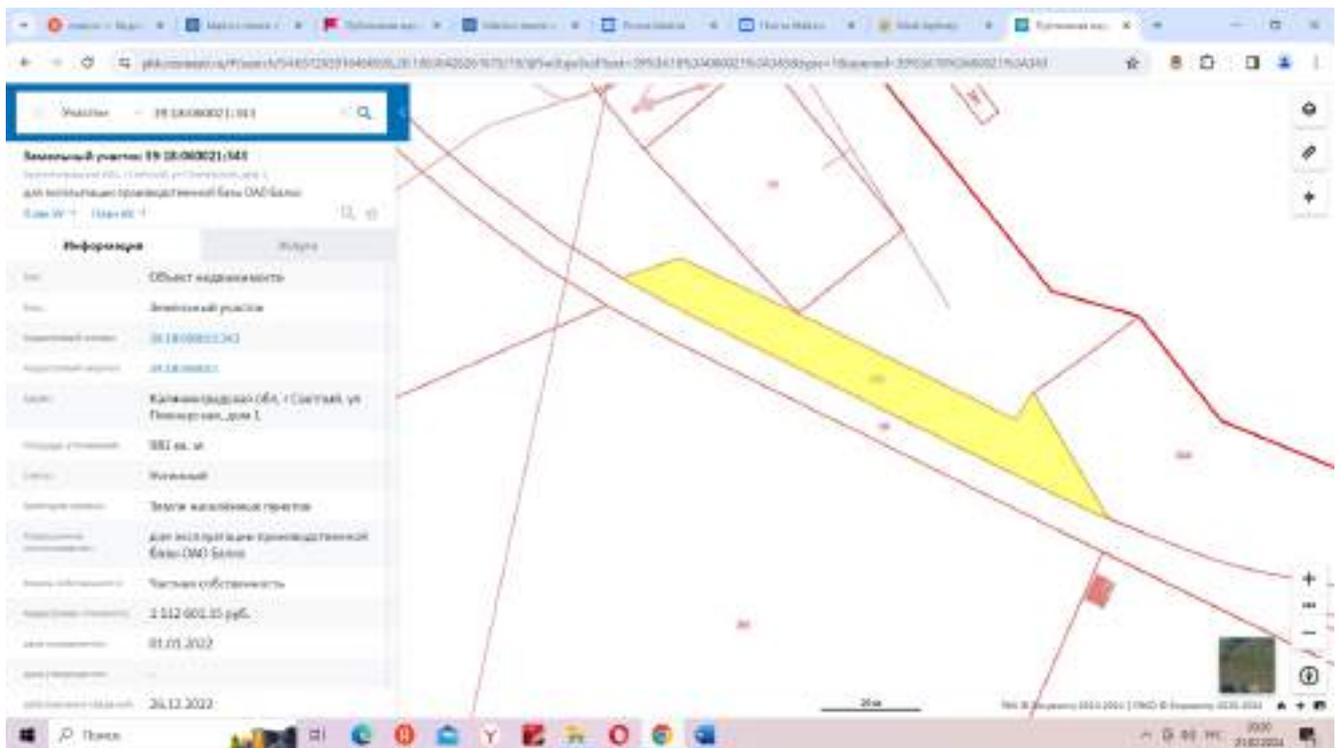
Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	Наименование объекта	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
2.	Площадь, кв. м	5 859	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
3.	Форма участка	не ровной формы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
4.	Топография участка	Рельеф не ровный	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta , Визуальный осмотр
5.	Данные о наличии на участке деревьев, газона	Отсутствуют	Сведения от Заказчика
6.	Данные о наличии освещения участка	Отсутствует	Сведения от Заказчика
7.	Данные о наличии построек на участке	Присутствуют объекты недвижимости	Сведения от Заказчика и предоставленные документы
8.	Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	присутствует	Визуальный осмотр
9.	Категория земель, к которой относится оцениваемый участок	земли населенных пунктов	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
10.	Юридические права Заказчика на участок	Собственность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
11.	Целевое назначение участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
12.	Разрешенное использование участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
13.	Текущее (фактическое) использование участка	для эксплуатации производственной базы	Визуальный осмотр
14.	Коммуникации на участке	отсутствие всех коммуникаций	Сведения от Заказчика
15.	Кадастровый номер	39:18:060021:338	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
16.	Предыдущие кадастровые номера	Данные отсутствуют	
17.	Номер кадастрового квартала	39:18:060021	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
18.	Кадастровая стоимость участка, руб.	5 880 561,12	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
19.	Ограничения (обременения)	установлены	Выписка из ЕГРН
20.	Адрес (местоположение) участка	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
21.	Собственник (ки) участка на момент составления отчета	собственность	Предоставленные Заказчиком документы
23.	Сведения об износе и устаревании	В силу категории и присвоенной группы вида разрешенного	Нет

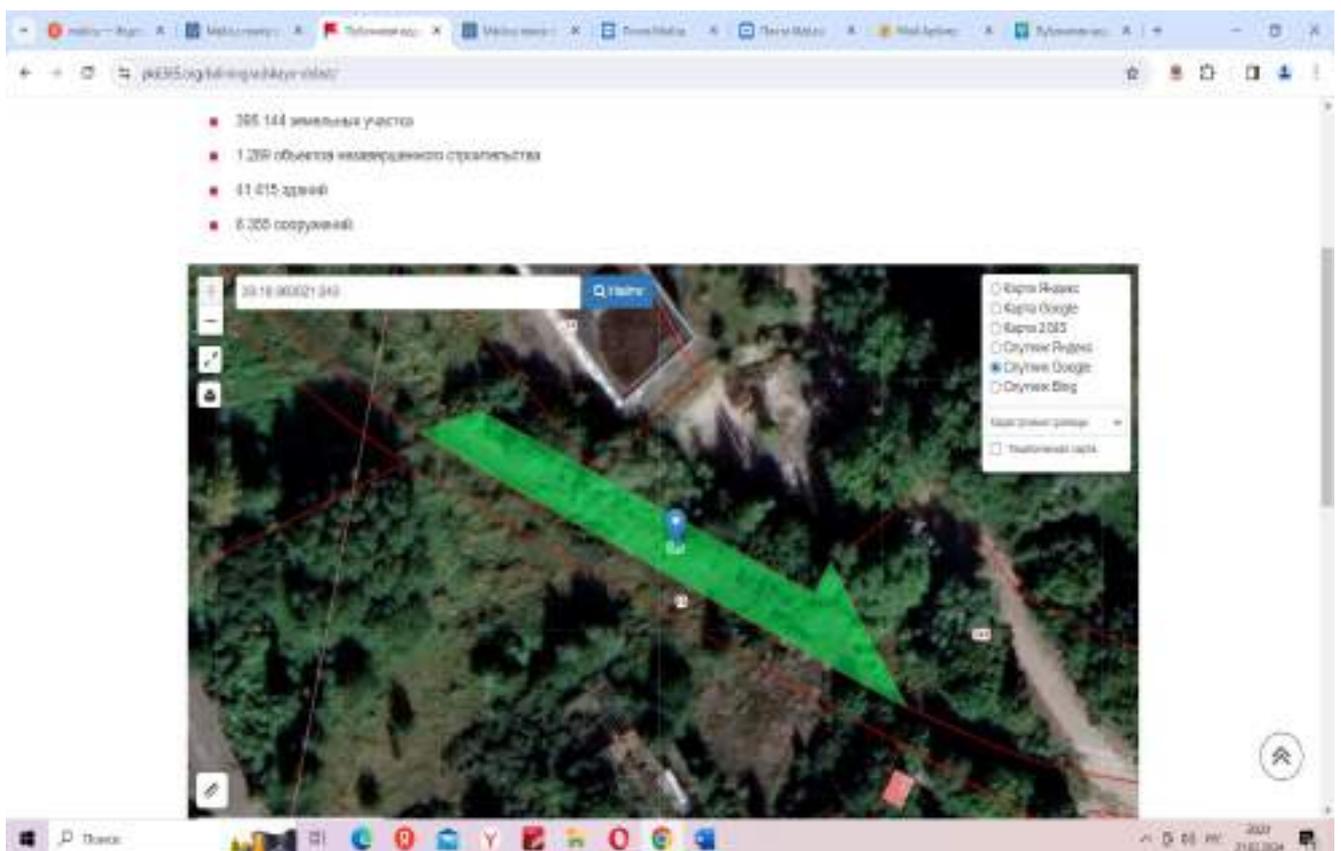
№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
		использования, оцениваемый участок фактически не используется способами, которые могут привести к физическому истощению, соответственно Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущей период.	

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1
Площадь, м2:	981
Вид права:	собственность
Кадастровый номер:	39:18:060021:343
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Текущее использование:	по назначению
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Запрещение регистрации (см. в приложение к отчету том 2)
Рельеф	Не ровный, не имеет ярко выраженных особенностей
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка хорошая
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
Кадастровая стоимость	1 112 601,15 руб..
Балансовая стоимость	1 022 712 руб.
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в Таблице №2.

Таблица №2

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер участка	39:18:060021:343
Страна	Россия
Область	Калининградская
Административный округ (район)	Светловский
Город (поселок)	Светлый
Категория земель	земли населенных пунктов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Площадь земельного участка, кв. м	981
Рельеф участка	Не имеет ярко выраженных особенностей
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 112 601,15
Улучшения земельного участка	Принимать как не застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	собственность
Наиболее эффективное использование	для эксплуатации производственной базы
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка по желанию Заказчика	Земельный участок принимается как не застроенный

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

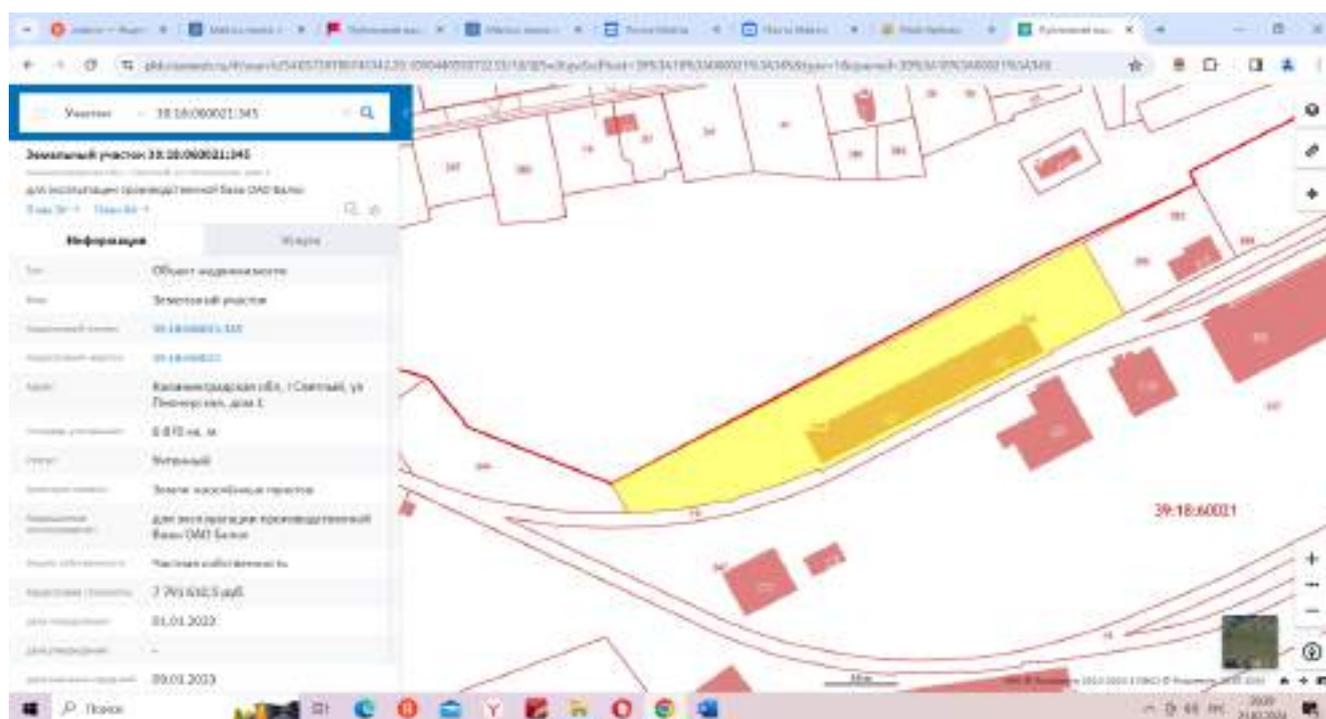
Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	Наименование объекта	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
2.	Площадь, кв. м	981	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
3.	Форма участка	не ровной формы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
4.	Топография участка	Рельеф не ровный	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta , Визуальный осмотр
5.	Данные о наличии на участке деревьев, газона	Отсутствуют	Сведения от Заказчика
6.	Данные о наличии освещения участка	Отсутствует	Сведения от Заказчика
7.	Данные о наличии построек на участке	отсутствуют объекты недвижимости	Сведения от Заказчика и предоставленные документы
8.	Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	присутствует	Визуальный осмотр
9.	Категория земель, к которой относится оцениваемый участок	земли населенных пунктов	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta

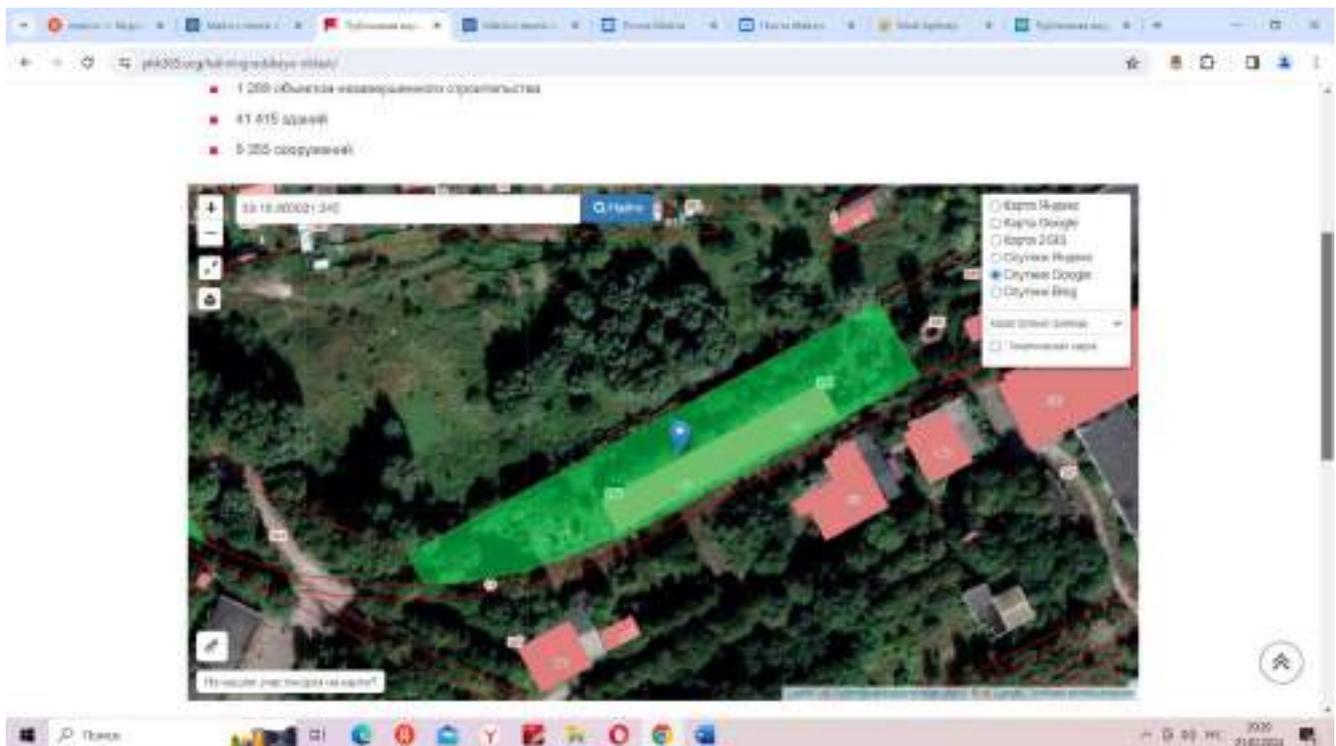
№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
10.	Юридические права Заказчика на участок	Собственность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
11.	Целевое назначение участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
12.	Разрешенное использование участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
13.	Текущее (фактическое) использование участка	для эксплуатации производственной базы	Визуальный осмотр
14.	Коммуникации на участке	отсутствие всех коммуникаций	Сведения от Заказчика
15.	Кадастровый номер	39:18:060021:343	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
16.	Предыдущие кадастровые номера	Данные отсутствуют	
17.	Номер кадастрового квартала	39:18:060021	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
18.	Кадастровая стоимость участка, руб.	1 112 601,15	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
19.	Ограничения (обременения)	установлены	Выписка из ЕГРН
20.	Адрес (местоположение) участка	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
21.	Собственник (ки) участка на момент составления отчета	собственность	Предоставленные Заказчиком документы
23.	Сведения об износе и устаревании	В силу категории и присвоенной группы вида разрешенного использования, оцениваемый участок фактически не используется способами, которые могут привести к физическому истощению, соответственно Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущей период.	Нет

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1
Площадь, м2:	6 870
Вид права:	собственность
Кадастровый номер:	39:18:060021:345
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Текущее использование:	по назначению
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Запрещение регистрации (см. в приложение к отчету том 2)
Рельеф	Не ровный, не имеет ярко выраженных особенностей
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка хорошая
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
Кадастровая стоимость	7 791 610,5 руб..
Балансовая стоимость	5 689 778 руб.
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в Таблице №2.

Таблица №2

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер участка	39:18:060021:345
Страна	Россия
Область	Калининградская
Административный округ (район)	Светловский
Город (поселок)	Светлый
Категория земель	земли населенных пунктов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Площадь земельного участка, кв. м	6 870
Рельеф участка	Не имеет ярко выраженных особенностей
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	7 791 610,5
Улучшения земельного участка	Принимать как застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	собственность
Наиболее эффективное использование	для эксплуатации производственной базы
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка по желанию Заказчика	Земельный участок принимается как застроенный

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

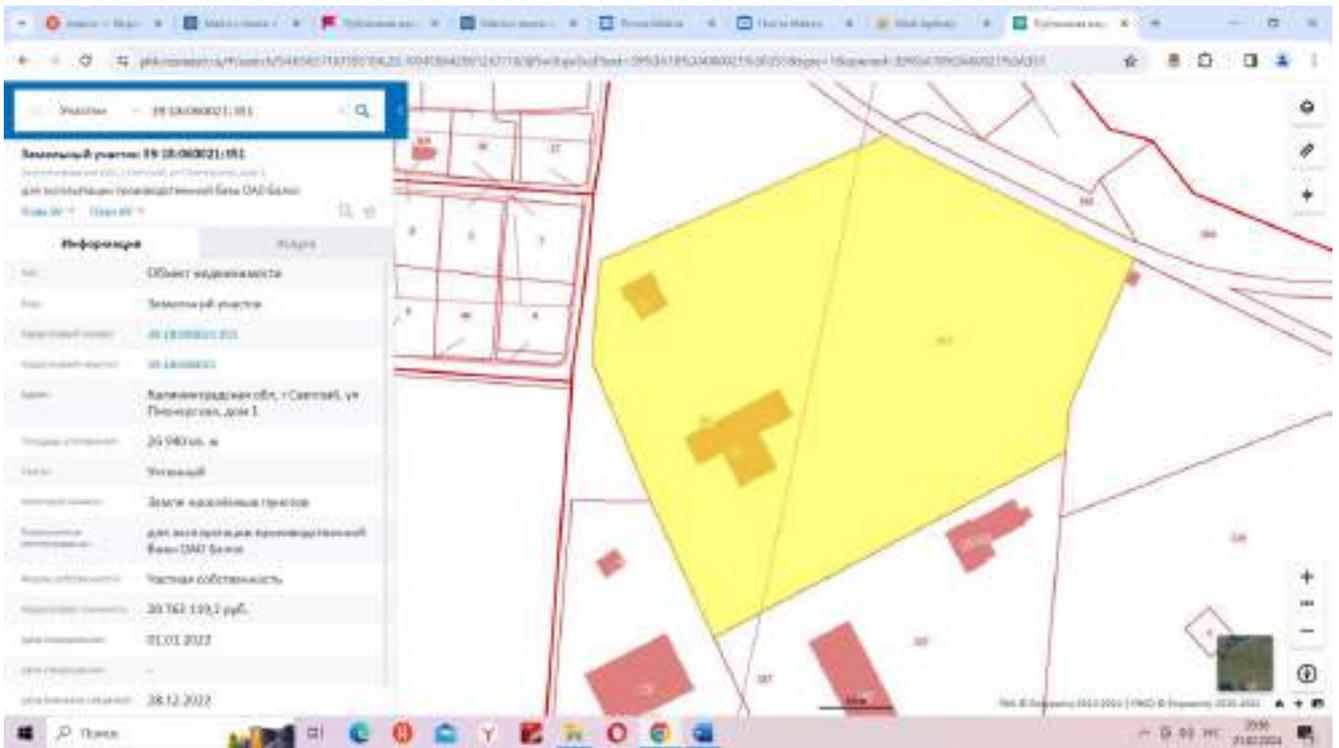
Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	Наименование объекта	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
2.	Площадь, кв. м	6 870	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
3.	Форма участка	не ровной формы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
4.	Топография участка	Рельеф не ровный	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta , Визуальный осмотр
5.	Данные о наличии на участке деревьев, газона	Отсутствуют	Сведения от Заказчика
6.	Данные о наличии освещения участка	Отсутствует	Сведения от Заказчика
7.	Данные о наличии построек на участке	Присутствуют объекты недвижимости	Сведения от Заказчика и предоставленные документы
8.	Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	присутствует	Визуальный осмотр
9.	Категория земель, к которой относится оцениваемый участок	земли населенных пунктов	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
10.	Юридические права Заказчика на участок	Собственность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
11.	Целевое назначение участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
12.	Разрешенное использование участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
13.	Текущее (фактическое) использование участка	для эксплуатации производственной базы	Визуальный осмотр
14.	Коммуникации на участке	отсутствие всех коммуникаций	Сведения от Заказчика
15.	Кадастровый номер	39:18:060021:345	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
16.	Предыдущие кадастровые номера	Данные отсутствуют	
17.	Номер кадастрового квартала	39:18:060021	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
18.	Кадастровая стоимость участка, руб.	7 791 610,5	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
19.	Ограничения (обременения)	установлены	Выписка из ЕГРН
20.	Адрес (местоположение) участка	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
21.	Собственник (ки) участка на момент составления отчета	собственность	Предоставленные Заказчиком документы
23.	Сведения об износе и устаревании	В силу категории и присвоенной группы вида разрешенного	Нет

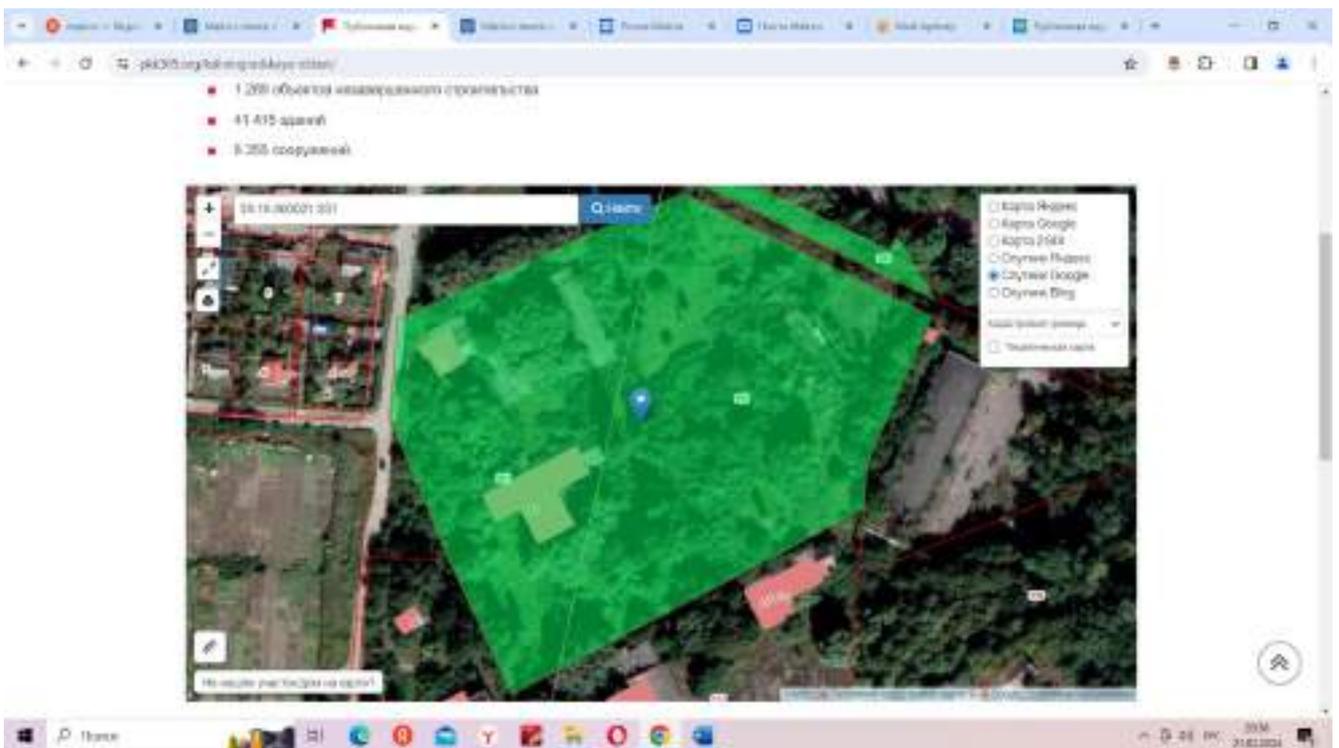
№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
		использования, оцениваемый участок фактически не используется способами, которые могут привести к физическому истощению, соответственно Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущей период.	

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1
Площадь, м2:	26 940
Вид права:	собственность
Кадастровый номер:	39:18:060021:351
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Текущее использование:	по назначению
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Запрещение регистрации (см. в приложение к отчету том 2)
Рельеф	Не ровный, не имеет ярко выраженных особенностей
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка хорошая
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
Кадастровая стоимость	20 762 119,2 руб..
Балансовая стоимость	10 183 954 руб.
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в Таблице №2.

Таблица №2

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер участка	39:18:060021:351
Страна	Россия
Область	Калининградская
Административный округ (район)	Светловский
Город (поселок)	Светлый
Категория земель	земли населенных пунктов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Площадь земельного участка, кв. м	26 940
Рельеф участка	Не имеет ярко выраженных особенностей
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	20 762 119,2
Улучшения земельного участка	Принимать как застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	собственность
Наиболее эффективное использование	для эксплуатации производственной базы
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка по желанию Заказчика	Земельный участок принимается как застроенный

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

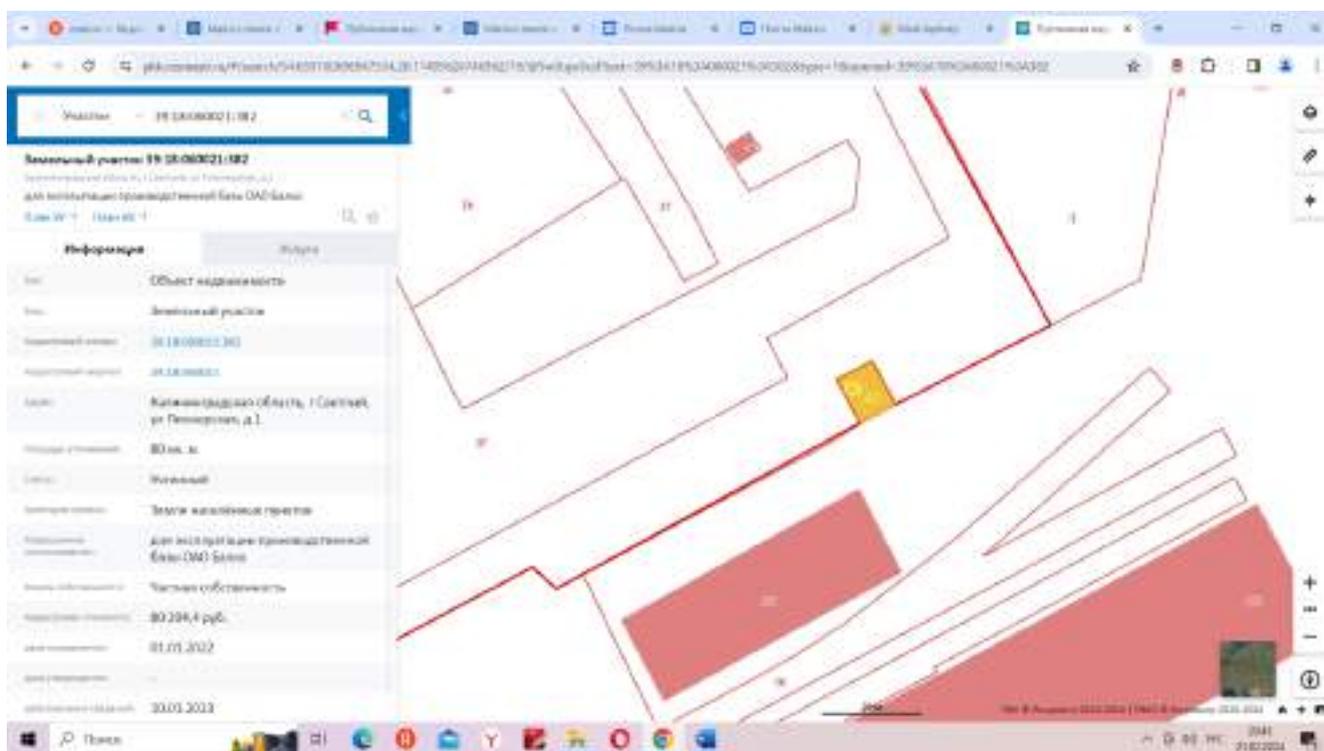
Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	Наименование объекта	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
2.	Площадь, кв. м	26 940	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
3.	Форма участка	не ровной формы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
4.	Топография участка	Рельеф не ровный	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta , Визуальный осмотр
5.	Данные о наличии на участке деревьев, газона	Отсутствуют	Сведения от Заказчика
6.	Данные о наличии освещения участка	Отсутствует	Сведения от Заказчика
7.	Данные о наличии построек на участке	Присутствуют объекты недвижимости	Сведения от Заказчика и предоставленные документы
8.	Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	присутствует	Визуальный осмотр
9.	Категория земель, к которой относится оцениваемый участок	земли населенных пунктов	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta

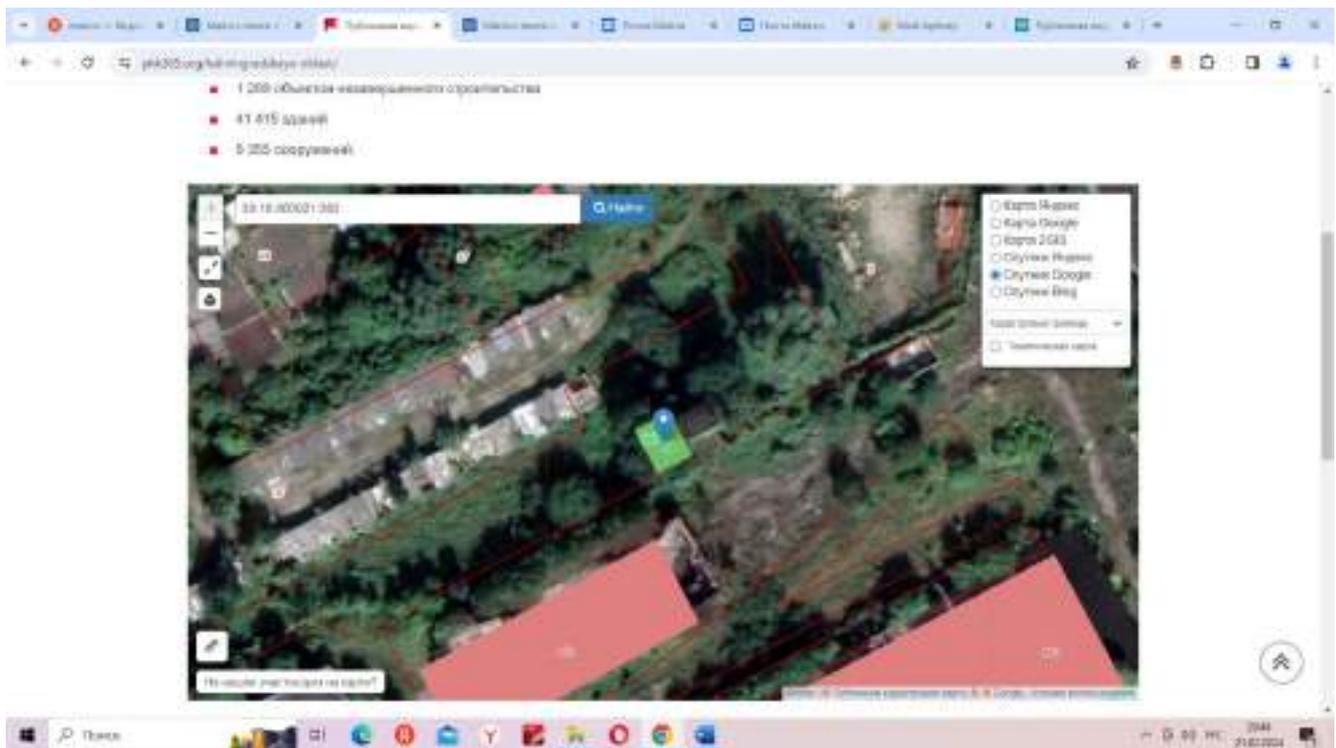
№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
10.	Юридические права Заказчика на участок	Собственность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
11.	Целевое назначение участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
12.	Разрешенное использование участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
13.	Текущее (фактическое) использование участка	для эксплуатации производственной базы	Визуальный осмотр
14.	Коммуникации на участке	отсутствие всех коммуникаций	Сведения от Заказчика
15.	Кадастровый номер	39:18:060021:351	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
16.	Предыдущие кадастровые номера	Данные отсутствуют	
17.	Номер кадастрового квартала	39:18:060021	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
18.	Кадастровая стоимость участка, руб.	20 762 119,2	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
19.	Ограничения (обременения)	установлены	Выписка из ЕГРН
20.	Адрес (местоположение) участка	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
21.	Собственник (ки) участка на момент составления отчета	собственность	Предоставленные Заказчиком документы
23.	Сведения об износе и устаревании	В силу категории и присвоенной группы вида разрешенного использования, оцениваемый участок фактически не используется способами, которые могут привести к физическому истощению, соответственно Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущей период.	Нет

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1
Площадь, м2:	80
Вид права:	собственность
Кадастровый номер:	39:18:060021:382
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Текущее использование:	по назначению
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Запрещение регистрации (см. в приложение к отчету том 2)
Рельеф	Не ровный, не имеет ярко выраженных особенностей
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка хорошая
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
Кадастровая стоимость	80 294,4 руб..
Балансовая стоимость	86 390 руб.
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в Таблице №2.

Таблица №2

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер участка	39:18:060021:382
Страна	Россия
Область	Калининградская
Административный округ (район)	Светловский
Город (поселок)	Светлый
Категория земель	земли населенных пунктов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Площадь земельного участка, кв. м	80
Рельеф участка	Не имеет ярко выраженных особенностей
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	80 294,4
Улучшения земельного участка	Принимать как не застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	собственность
Наиболее эффективное использование	для эксплуатации производственной базы
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка по желанию Заказчика	Земельный участок принимается как не застроенный

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

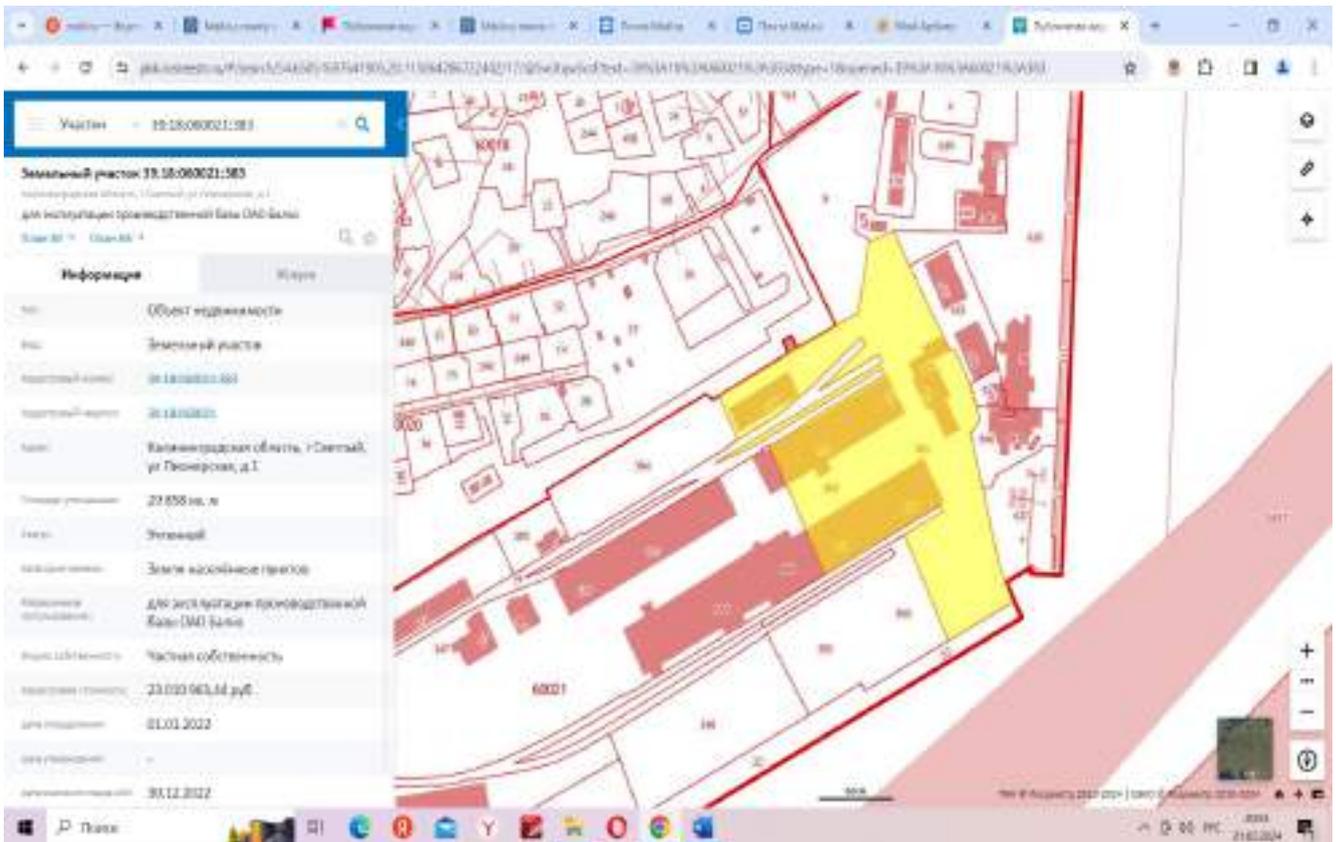
Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	Наименование объекта	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
2.	Площадь, кв. м	80	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
3.	Форма участка	не ровной формы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
4.	Топография участка	Рельеф не ровный	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta , Визуальный осмотр
5.	Данные о наличии на участке деревьев, газона	Отсутствуют	Сведения от Заказчика
6.	Данные о наличии освещения участка	Отсутствует	Сведения от Заказчика
7.	Данные о наличии построек на участке	отсутствуют объекты недвижимости	Сведения от Заказчика и предоставленные документы
8.	Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	присутствует	Визуальный осмотр
9.	Категория земель, к которой относится оцениваемый участок	земли населенных пунктов	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
10.	Юридические права Заказчика на участок	Собственность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
11.	Целевое назначение участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
12.	Разрешенное использование участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
13.	Текущее (фактическое) использование участка	для эксплуатации производственной базы	Визуальный осмотр
14.	Коммуникации на участке	отсутствие всех коммуникаций	Сведения от Заказчика
15.	Кадастровый номер	39:18:060021:382	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
16.	Предыдущие кадастровые номера	Данные отсутствуют	
17.	Номер кадастрового квартала	39:18:060021	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
18.	Кадастровая стоимость участка, руб.	80 294,4	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
19.	Ограничения (обременения)	установлены	Выписка из ЕГРН
20.	Адрес (местоположение) участка	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
21.	Собственник (ки) участка на момент составления отчета	собственность	Предоставленные Заказчиком документы
23.	Сведения об износе и устаревании	В силу категории и присвоенной группы вида разрешенного	Нет

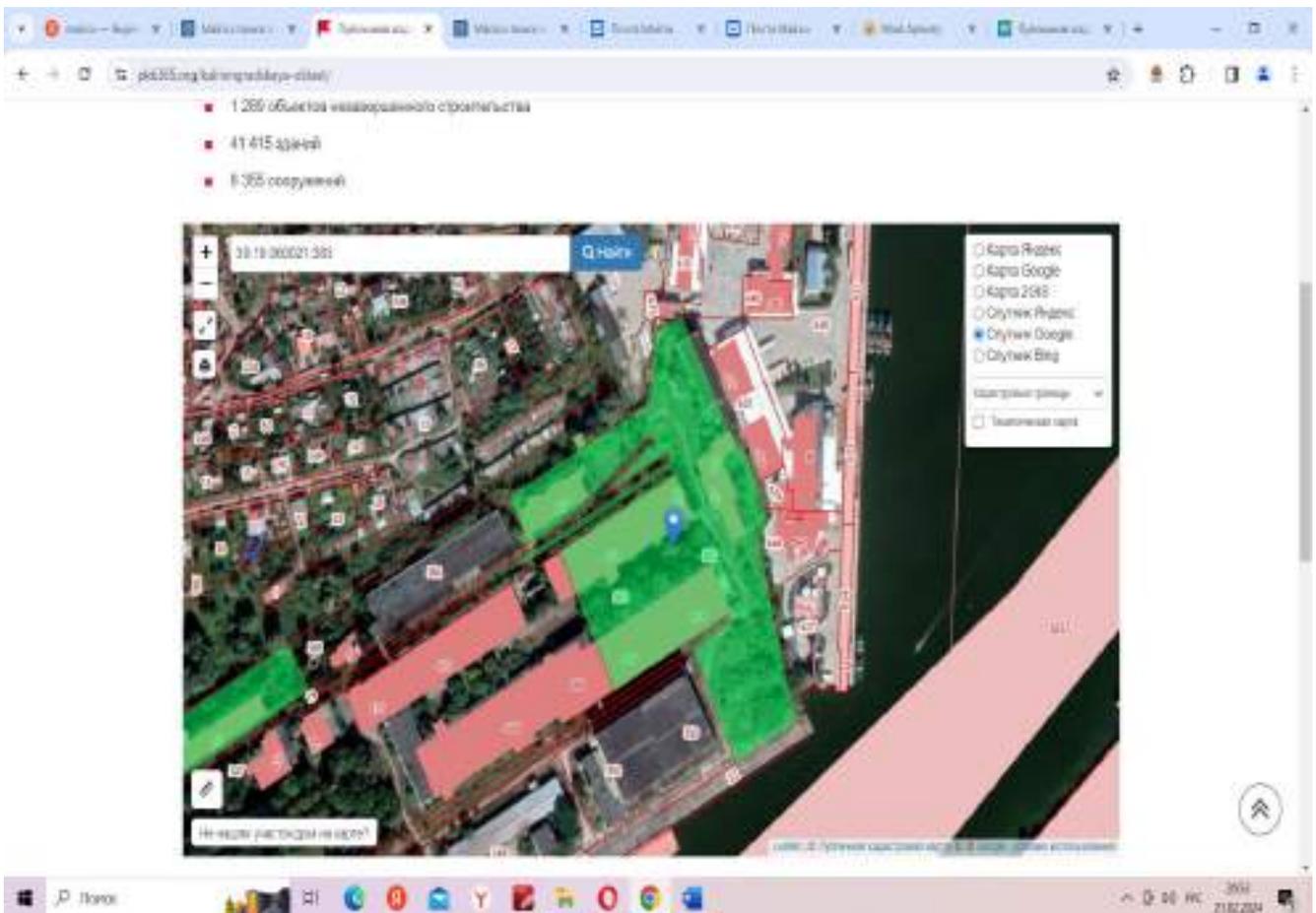
№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
		использования, оцениваемый участок фактически не используется способами, которые могут привести к физическому истощению, соответственно Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущей период.	

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1
Площадь, м2:	29 858
Вид права:	собственность
Кадастровый номер:	39:18:060021:383
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Текущее использование:	по назначению
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Запрещение регистрации (см. в приложение к отчету том 2)
Рельеф	Не ровный, не имеет ярко выраженных особенностей
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка хорошая
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
Кадастровая стоимость	23 010 963,44 руб..
Балансовая стоимость	10 070 626 руб.
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в Таблице №2.

Таблица №2

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер участка	39:18:060021:383
Страна	Россия
Область	Калининградская
Административный округ (район)	Светловский
Город (поселок)	Светлый
Категория земель	земли населенных пунктов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Площадь земельного участка, кв. м	29 858
Рельеф участка	Не имеет ярко выраженных особенностей
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	23 010 963,44
Улучшения земельного участка	Принимать как застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	собственность
Наиболее эффективное использование	для эксплуатации производственной базы
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка по желанию Заказчика	Земельный участок принимается как застроенный

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

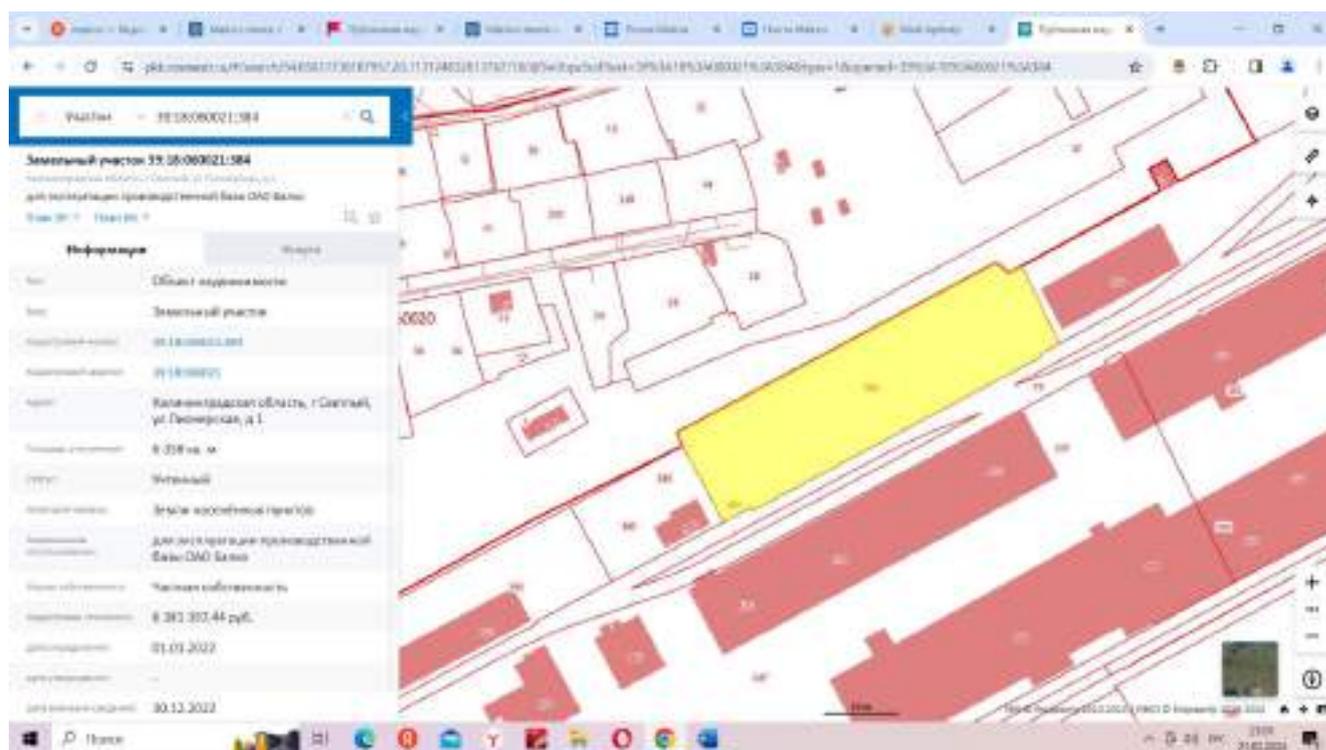
Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	Наименование объекта	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
2.	Площадь, кв. м	29 858	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
3.	Форма участка	не ровной формы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
4.	Топография участка	Рельеф не ровный	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta , Визуальный осмотр
5.	Данные о наличии на участке деревьев, газона	Отсутствуют	Сведения от Заказчика
6.	Данные о наличии освещения участка	Отсутствует	Сведения от Заказчика
7.	Данные о наличии построек на участке	присутствуют объекты недвижимости	Сведения от Заказчика и предоставленные документы
8.	Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном	присутствует	Визуальный осмотр

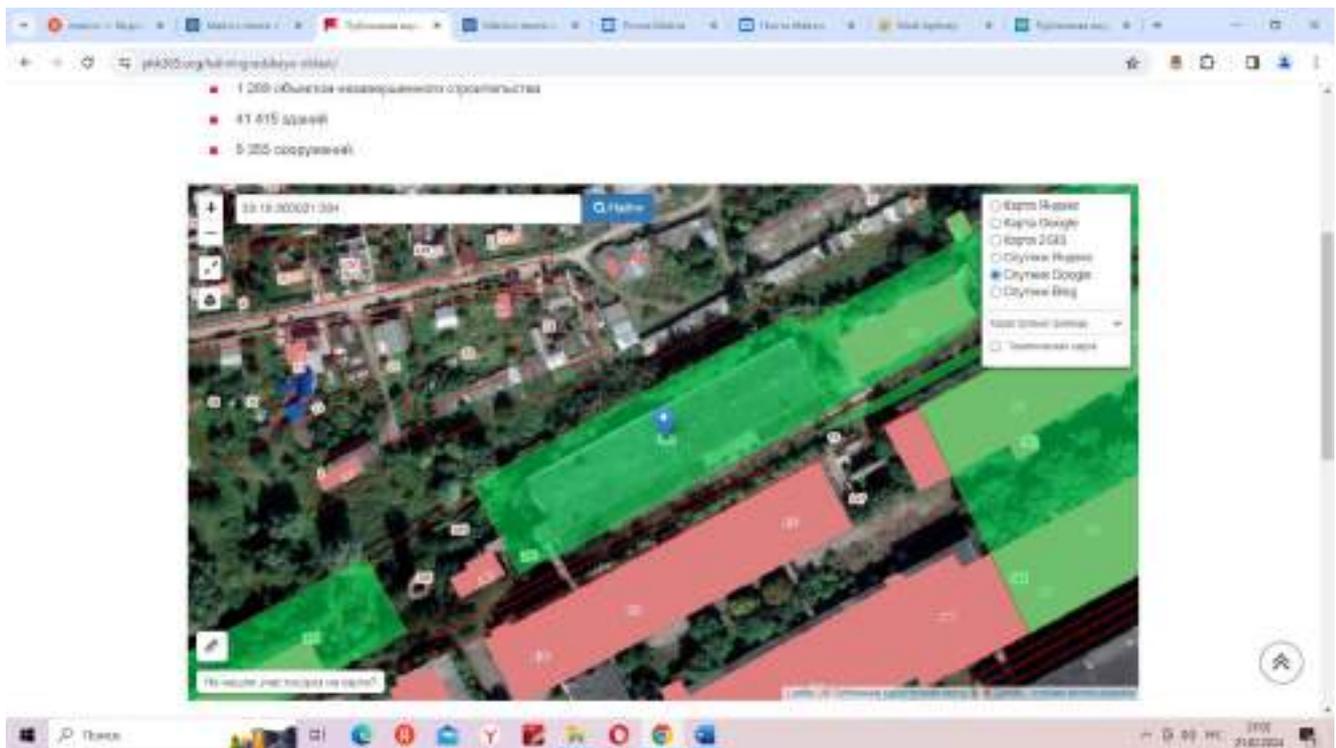
№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
	транспорте		
9.	Категория земель, к которой относится оцениваемый участок	земли населенных пунктов	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
10.	Юридические права Заказчика на участок	Собственность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
11.	Целевое назначение участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
12.	Разрешенное использование участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
13.	Текущее (фактическое) использование участка	для эксплуатации производственной базы	Визуальный осмотр
14.	Коммуникации на участке	отсутствие всех коммуникаций	Сведения от Заказчика
15.	Кадастровый номер	39:18:060021:383	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
16.	Предыдущие кадастровые номера	Данные отсутствуют	
17.	Номер кадастрового квартала	39:18:060021	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
18.	Кадастровая стоимость участка, руб.	23 010 963,44	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
19.	Ограничения (обременения)	установлены	Выписка из ЕГРН
20.	Адрес (местоположение) участка	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
21.	Собственник (ки) участка на момент составления отчета	собственность	Предоставленные Заказчиком документы
23.	Сведения об износе и устаревании	В силу категории и присвоенной группы вида разрешенного использования, оцениваемый участок фактически не используется способами, которые могут привести к физическому истощению, соответственно Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущей период.	Нет

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1
Площадь, м2:	6 358
Вид права:	собственность
Кадастровый номер:	39:18:060021:384
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Текущее использование:	по назначению
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Запрещение регистрации (см. в приложение к отчету том 2)
Рельеф	Не ровный, не имеет ярко выраженных особенностей
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка хорошая
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
Кадастровая стоимость	6 381 397,44 руб..
Балансовая стоимость	5 372 155 руб.
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в Таблице №2.

Таблица №2

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер участка	39:18:060021:384
Страна	Россия
Область	Калининградская
Административный округ (район)	Светловский
Город (поселок)	Светлый
Категория земель	земли населенных пунктов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Площадь земельного участка, кв. м	6 358
Рельеф участка	Не имеет ярко выраженных особенностей
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	6 381 397,44
Улучшения земельного участка	Принимать как не застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	собственность
Наиболее эффективное использование	для эксплуатации производственной базы
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка по желанию Заказчика	Земельный участок принимается как не застроенный

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

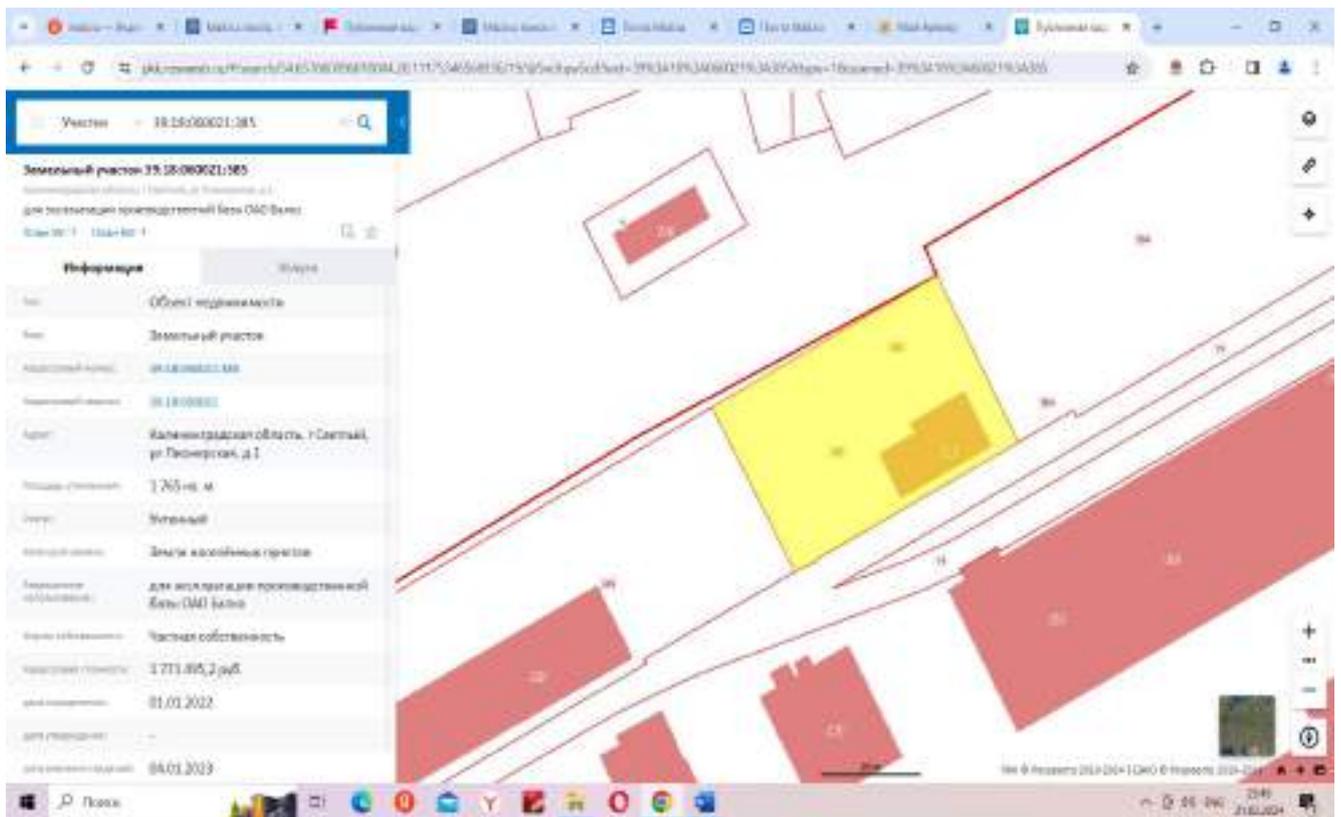
Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	Наименование объекта	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
2.	Площадь, кв. м	6 358	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
3.	Форма участка	не ровной формы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
4.	Топография участка	Рельеф не ровный	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta , Визуальный осмотр
5.	Данные о наличии на участке деревьев, газона	Отсутствуют	Сведения от Заказчика
6.	Данные о наличии освещения участка	Отсутствует	Сведения от Заказчика
7.	Данные о наличии построек на участке	отсутствуют объекты недвижимости	Сведения от Заказчика и предоставленные документы
8.	Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	присутствует	Визуальный осмотр
9.	Категория земель, к которой относится оцениваемый участок	земли населенных пунктов	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
10.	Юридические права Заказчика на участок	Собственность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
11.	Целевое назначение участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
12.	Разрешенное использование участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
13.	Текущее (фактическое) использование участка	для эксплуатации производственной базы	Визуальный осмотр
14.	Коммуникации на участке	отсутствие всех коммуникаций	Сведения от Заказчика
15.	Кадастровый номер	39:18:060021:384	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
16.	Предыдущие кадастровые номера	Данные отсутствуют	
17.	Номер кадастрового квартала	39:18:060021	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
18.	Кадастровая стоимость участка, руб.	6 381 397,44	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
19.	Ограничения (обременения)	установлены	Выписка из ЕГРН
20.	Адрес (местоположение) участка	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
21.	Собственник (ки) участка на момент составления отчета	собственность	Предоставленные Заказчиком документы
23.	Сведения об износе и устаревании	В силу категории и присвоенной группы вида разрешенного	Нет

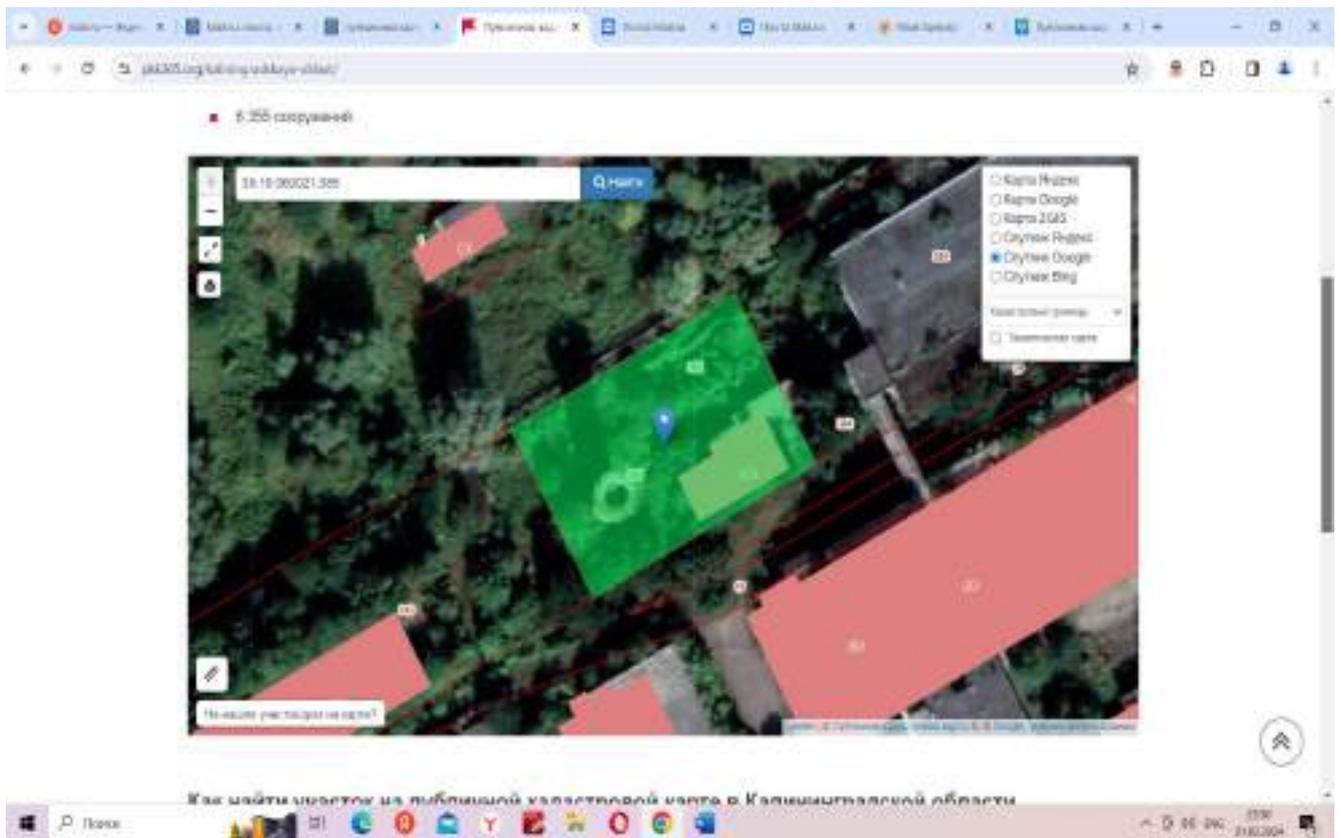
№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
		использования, оцениваемый участок фактически не используется способами, которые могут привести к физическому истощению, соответственно Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущей период.	

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1
Площадь, м2:	1 765
Вид права:	собственность
Кадастровый номер:	39:18:060021:385
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Текущее использование:	по назначению
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Запрещение регистрации (см. в приложение к отчету том 2)
Рельеф	ровный, не имеет ярко выраженных особенностей
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка хорошая
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
Кадастровая стоимость	1 771 495,2 руб..
Балансовая стоимость	1 784 528 руб.
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в Таблице №2.

Таблица №2

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер участка	39:18:060021:385
Страна	Россия
Область	Калининградская
Административный округ (район)	Светловский
Город (поселок)	Светлый
Категория земель	земли населенных пунктов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	для эксплуатации производственной базы ОАО Балко
Площадь земельного участка, кв. м	1 765
Рельеф участка	Не имеет ярко выраженных особенностей
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 771 495,2
Улучшения земельного участка	Принимать как застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	собственность
Наиболее эффективное использование	для эксплуатации производственной базы
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка по желанию Заказчика	Земельный участок принимается как застроенный

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

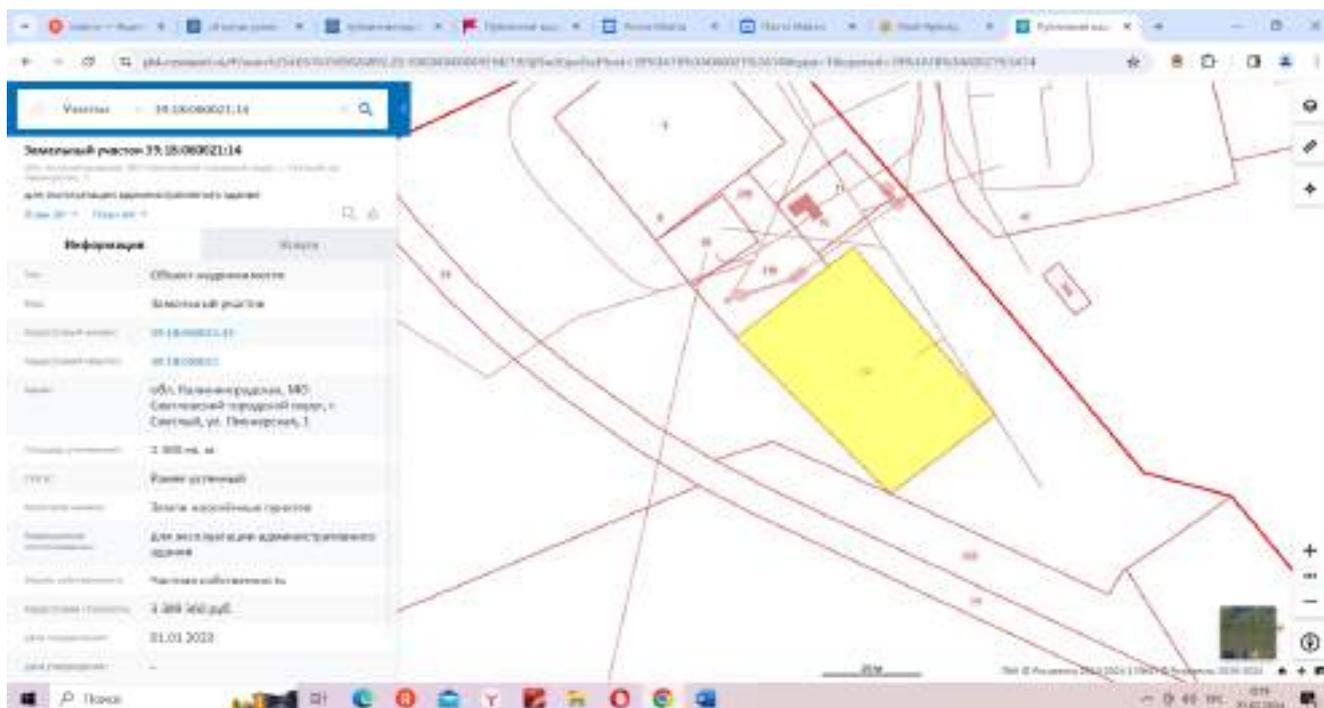
Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	Наименование объекта	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
2.	Площадь, кв. м	1 765	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
3.	Форма участка	равной формы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
4.	Топография участка	Рельеф ровный	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta , Визуальный осмотр
5.	Данные о наличии на участке деревьев, газона	Отсутствуют	Сведения от Заказчика
6.	Данные о наличии освещения участка	Отсутствует	Сведения от Заказчика
7.	Данные о наличии построек на участке	присутствуют объекты недвижимости	Сведения от Заказчика и предоставленные документы
8.	Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном	присутствует	Визуальный осмотр

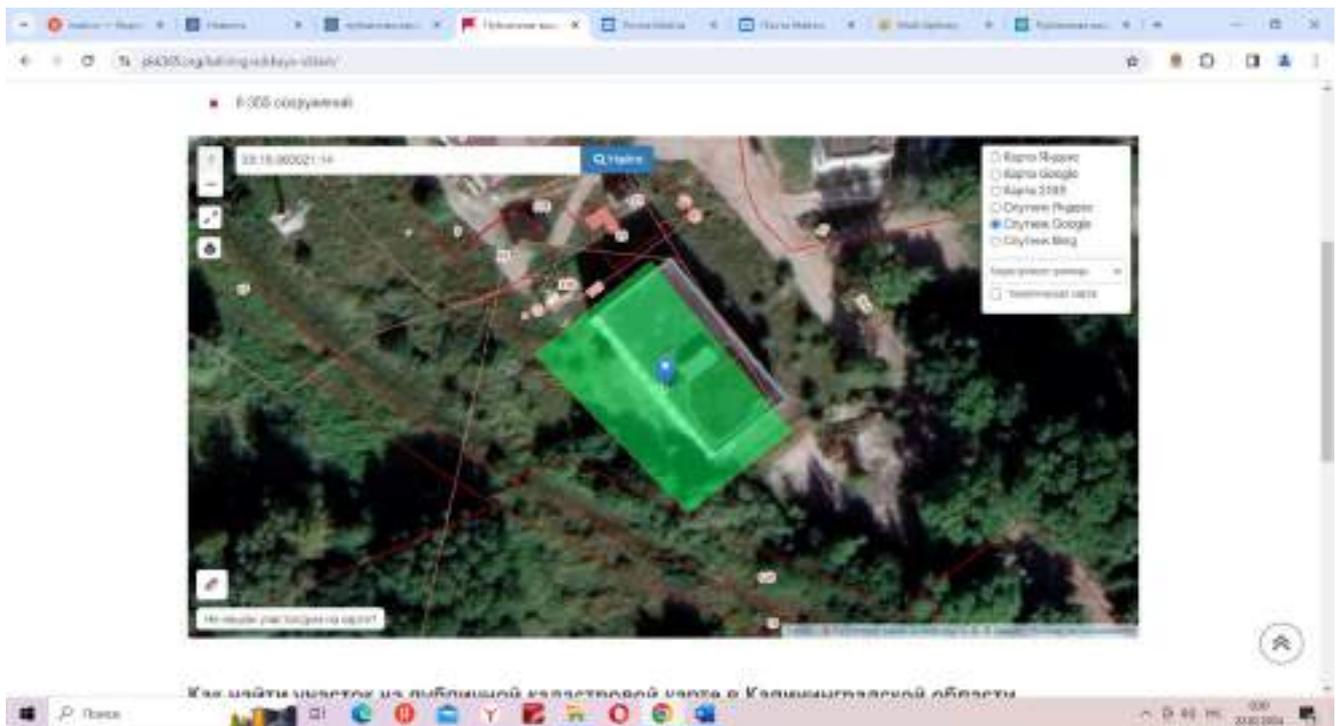
№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
	транспорте		
9.	Категория земель, к которой относится оцениваемый участок	земли населенных пунктов	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
10.	Юридические права Заказчика на участок	Собственность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
11.	Целевое назначение участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
12.	Разрешенное использование участка	для эксплуатации производственной базы	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
13.	Текущее (фактическое) использование участка	для эксплуатации производственной базы	Визуальный осмотр
14.	Коммуникации на участке	отсутствие всех коммуникаций	Сведения от Заказчика
15.	Кадастровый номер	39:18:060021:385	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
16.	Предыдущие кадастровые номера	Данные отсутствуют	
17.	Номер кадастрового квартала	39:18:060021	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
18.	Кадастровая стоимость участка, руб.	1 771 495,2	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
19.	Ограничения (обременения)	установлены	Выписка из ЕГРН
20.	Адрес (местоположение) участка	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
21.	Собственник (ки) участка на момент составления отчета	собственность	Предоставленные Заказчиком документы
23.	Сведения об износе и устаревании	В силу категории и присвоенной группы вида разрешенного использования, оцениваемый участок фактически не используется способами, которые могут привести к физическому истощению, соответственно Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущей период.	Нет

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1
Площадь, м2:	1 300
Вид права:	собственность
Кадастровый номер:	39:18:060021:14
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации административного здания
Текущее использование:	по назначению
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Запрещение регистрации (см. в приложение к отчету том 2)
Рельеф	ровный, не имеет ярко выраженных особенностей
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка хорошая
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
Кадастровая стоимость	3 389 360 руб..
Балансовая стоимость	1 338 485 руб.
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в Таблице №2.

Таблица №2

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер участка	39:18:060021:14
Страна	Россия
Область	Калининградская
Административный округ (район)	Светловский
Город (поселок)	Светлый
Категория земель	земли населенных пунктов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	для эксплуатации административного здания
Площадь земельного участка, кв. м	1 300
Рельеф участка	Не имеет ярко выраженных особенностей
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 389 360
Улучшения земельного участка	Принимать как не застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	собственность
Наиболее эффективное использование	для эксплуатации административного здания
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка по желанию Заказчика	Земельный участок принимается как не застроенный

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

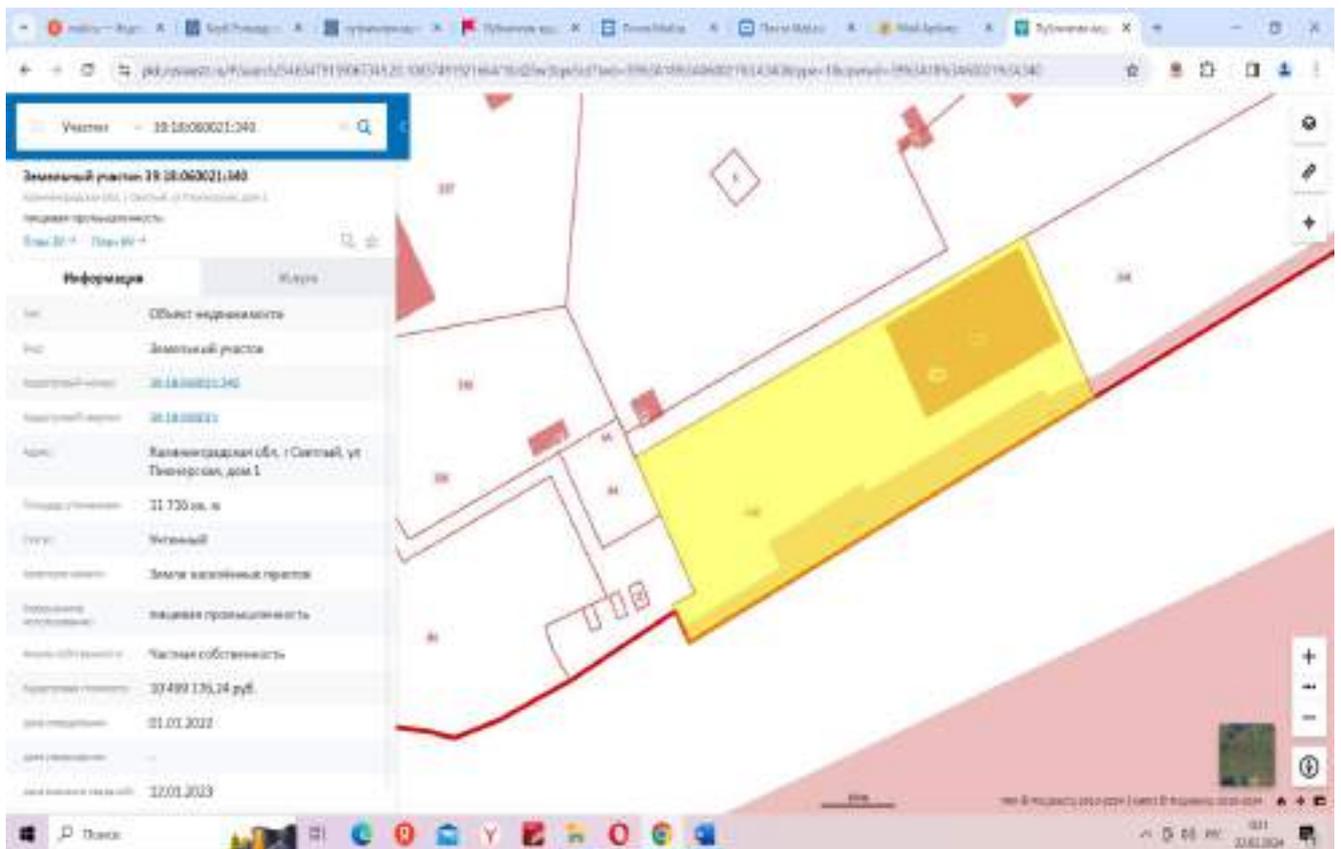
Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	Наименование объекта	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
2.	Площадь, кв. м	1 300	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
3.	Форма участка	равной формы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
4.	Топография участка	Рельеф ровный	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta , Визуальный осмотр
5.	Данные о наличии на участке деревьев, газона	Отсутствуют	Сведения от Заказчика
6.	Данные о наличии освещения участка	Отсутствует	Сведения от Заказчика
7.	Данные о наличии построек на участке	Отсутствуют объекты недвижимости	Сведения от Заказчика и предоставленные документы
8.	Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	присутствует	Визуальный осмотр
9.	Категория земель, к которой относится оцениваемый участок	земли населенных пунктов	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
10.	Юридические права Заказчика на участок	Собственность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
11.	Целевое назначение участка	для эксплуатации административного здания	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
12.	Разрешенное использование участка	для эксплуатации административного здания	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
13.	Текущее (фактическое) использование участка	для эксплуатации административного здания	Визуальный осмотр
14.	Коммуникации на участке	отсутствие всех коммуникаций	Сведения от Заказчика
15.	Кадастровый номер	39:18:060021:14	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
16.	Предыдущие кадастровые номера	Данные отсутствуют	
17.	Номер кадастрового квартала	39:18:060021	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
18.	Кадастровая стоимость участка, руб.	3 389 360	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
19.	Ограничения (обременения)	установлены	Выписка из ЕГРН
20.	Адрес (местоположение) участка	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
21.	Собственник (ки) участка на момент составления отчета	собственность	Предоставленные Заказчиком документы
23.	Сведения об износе и устаревании	В силу категории и присвоенной группы вида разрешенного использования,	Нет

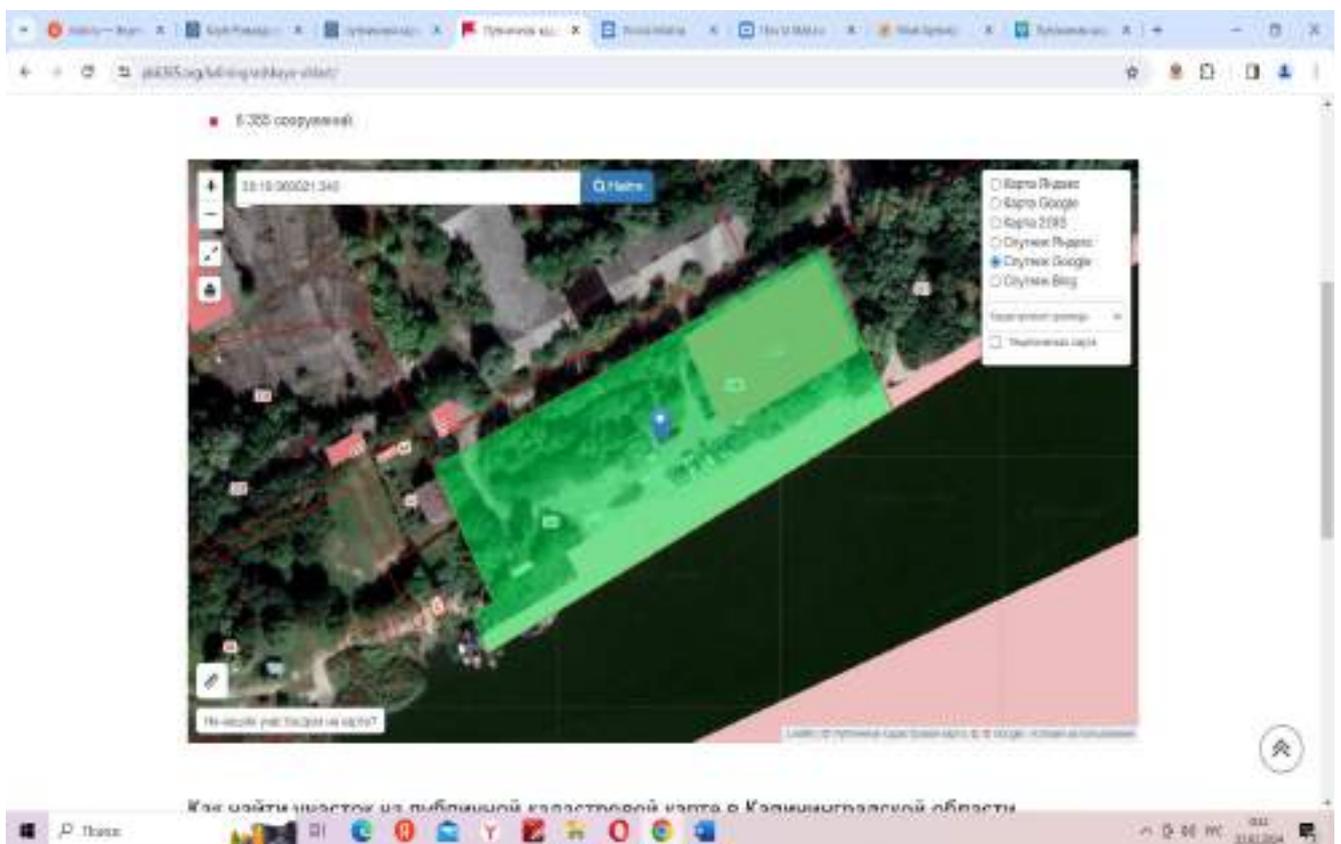
№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
		оцениваемый участок фактически не используется способами, которые могут привести к физическому истощению, соответственно Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущей период.	

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1
Площадь, м2:	11 716
Вид права:	собственность
Кадастровый номер:	39:18:060021:340
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	пищевая промышленность
Текущее использование:	по назначению
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Запрещение регистрации (см. в приложение к отчету том 2)
Рельеф	ровный, не имеет ярко выраженных особенностей
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка плохая
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
Кадастровая стоимость	10 499 176,24 руб..
Балансовая стоимость	10 499 176,24 руб.
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в Таблице №2.

Таблица №2

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер участка	39:18:060021:340
Страна	Россия
Область	Калининградская
Административный округ (район)	Светловский
Город (поселок)	Светлый
Категория земель	земли населенных пунктов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	пищевая промышленность
Площадь земельного участка, кв. м	11 716
Рельеф участка	Не имеет ярко выраженных особенностей
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	10 499 176,24
Улучшения земельного участка	Принимать как застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	собственность
Наиболее эффективное использование	пищевая промышленность
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка по желанию Заказчика	Земельный участок принимается как застроенный

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

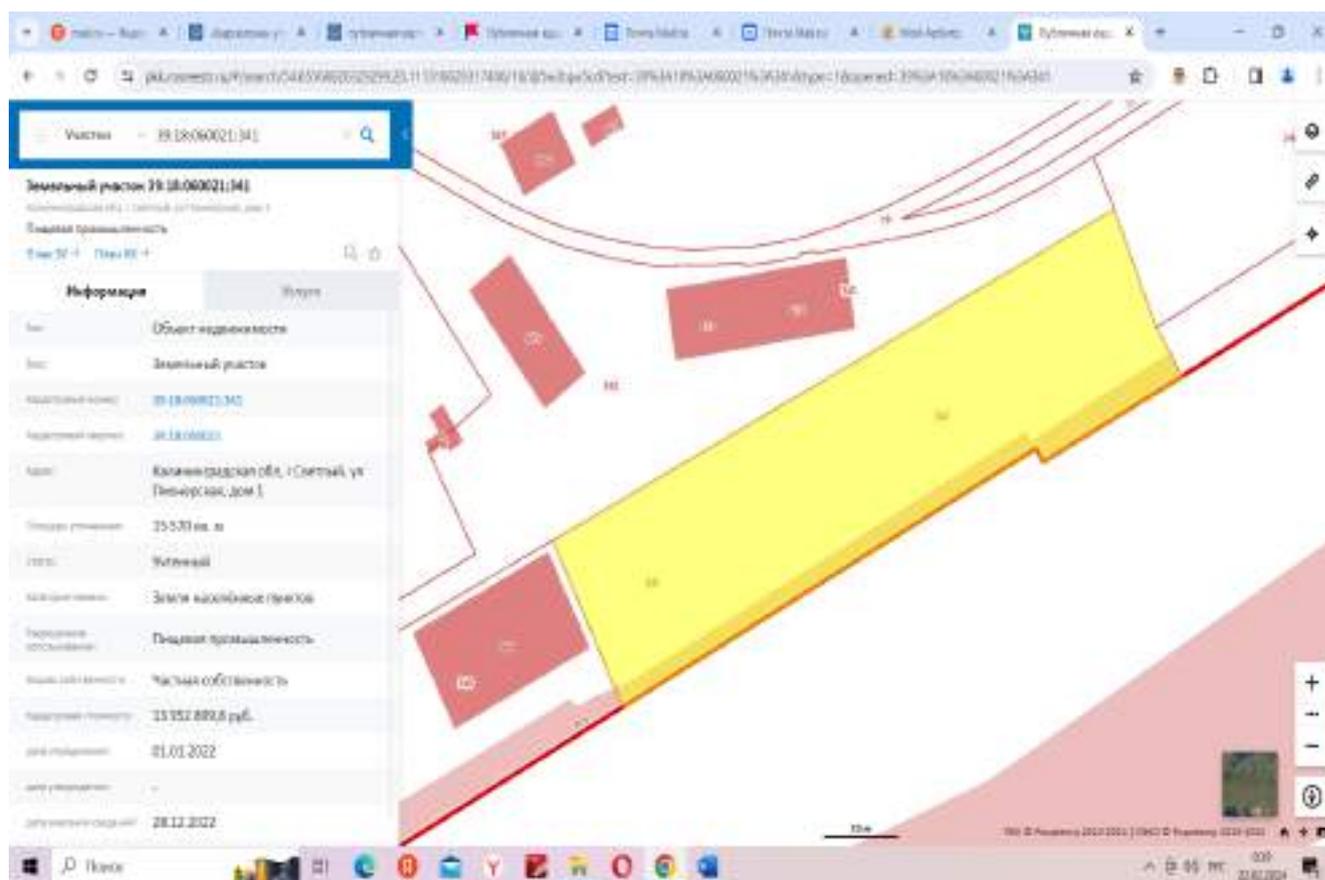
Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	Наименование объекта	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
2.	Площадь, кв. м	11 716	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
3.	Форма участка	равной формы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
4.	Топография участка	Рельеф ровный	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta , Визуальный осмотр
5.	Данные о наличии на участке деревьев, газона	Отсутствуют	Сведения от Заказчика
6.	Данные о наличии освещения участка	Отсутствует	Сведения от Заказчика
7.	Данные о наличии построек на участке	присутствуют объекты недвижимости	Сведения от Заказчика и предоставленные документы
8.	Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него	присутствует	Визуальный осмотр

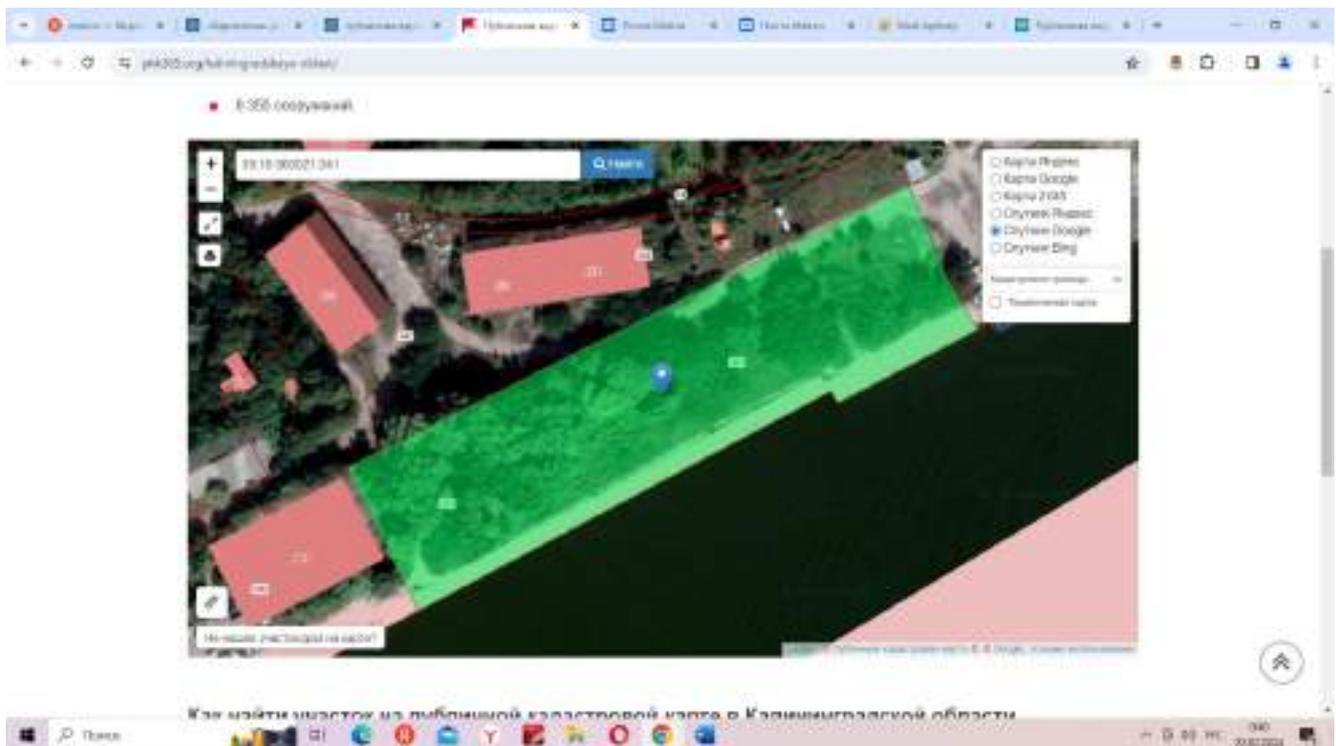
№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
	на легковом автомобильном транспорте		
9.	Категория земель, к которой относится оцениваемый участок	земли населенных пунктов	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
10.	Юридические права Заказчика на участок	Собственность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
11.	Целевое назначение участка	пищевая промышленность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
12.	Разрешенное использование участка	пищевая промышленность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
13.	Текущее (фактическое) использование участка	пищевая промышленность	Визуальный осмотр
14.	Коммуникации на участке	отсутствие всех коммуникаций	Сведения от Заказчика
15.	Кадастровый номер	39:18:060021:340	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
16.	Предыдущие кадастровые номера	Данные отсутствуют	
17.	Номер кадастрового квартала	39:18:060021	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
18.	Кадастровая стоимость участка, руб.	10 499 176,24	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
19.	Ограничения (обременения)	установлены	Выписка из ЕГРН
20.	Адрес (местоположение) участка	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
21.	Собственник (ки) участка на момент составления отчета	собственность	Предоставленные Заказчиком документы
23.	Сведения об износе и устаревании	В силу категории и присвоенной группы вида разрешенного использования, оцениваемый участок фактически не используется способами, которые могут привести к физическому истощению, соответственно Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущей период.	Нет

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1
Площадь, м2:	15 570
Вид права:	собственность
Кадастровый номер:	39:18:060021:341
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	пищевая промышленность
Текущее использование:	по назначению
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Запрещение регистрации (см. в приложение к отчету том 2)
Рельеф	ровный, не имеет ярко выраженных особенностей
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка плохая
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
Кадастровая стоимость	13 952 899,8 руб..
Балансовая стоимость	н/у
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в Таблице №2.

Таблица №2

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер участка	39:18:060021:341
Страна	Россия
Область	Калининградская
Административный округ (район)	Светловский
Город (поселок)	Светлый
Категория земель	земли населенных пунктов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	пищевая промышленность
Площадь земельного участка, кв. м	15 570
Рельеф участка	Не имеет ярко выраженных особенностей
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	13 952 899,8
Улучшения земельного участка	Принимать как не застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	собственность
Наиболее эффективное использование	пищевая промышленность
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка по желанию Заказчика	Земельный участок принимается как не застроенный

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

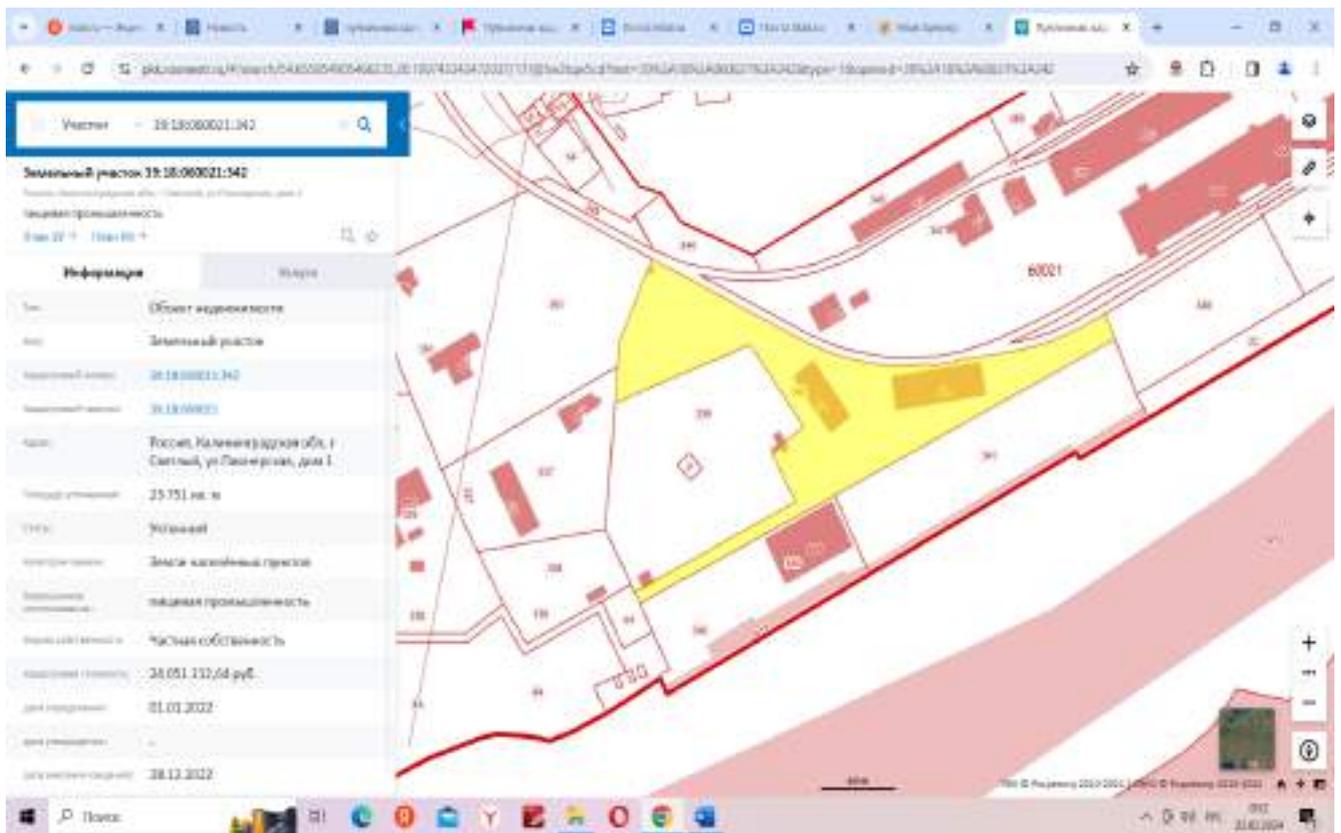
Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	Наименование объекта	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
2.	Площадь, кв. м	15 570	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
3.	Форма участка	равной формы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
4.	Топография участка	Рельеф ровный	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta , Визуальный осмотр
5.	Данные о наличии на участке деревьев, газона	Отсутствуют	Сведения от Заказчика
6.	Данные о наличии освещения участка	Отсутствует	Сведения от Заказчика
7.	Данные о наличии построек на участке	отсутствуют объекты недвижимости	Сведения от Заказчика и предоставленные документы
8.	Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	присутствует	Визуальный осмотр
9.	Категория земель, к которой относится оцениваемый участок	земли населенных пунктов	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
10.	Юридические права Заказчика на участок	Собственность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
11.	Целевое назначение участка	пищевая промышленность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
12.	Разрешенное использование участка	пищевая промышленность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
13.	Текущее (фактическое) использование участка	пищевая промышленность	Визуальный осмотр
14.	Коммуникации на участке	отсутствие всех коммуникаций	Сведения от Заказчика
15.	Кадастровый номер	39:18:060021:341	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
16.	Предыдущие кадастровые номера	Данные отсутствуют	
17.	Номер кадастрового квартала	39:18:060021	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
18.	Кадастровая стоимость участка, руб.	13 952 899,8	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
19.	Ограничения (обременения)	установлены	Выписка из ЕГРН
20.	Адрес (местоположение) участка	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
21.	Собственник (ки) участка на момент составления отчета	собственность	Предоставленные Заказчиком документы
23.	Сведения об износе и устаревании	В силу категории и присвоенной группы вида разрешенного использования, оцениваемый участок фактически не используется	Нет

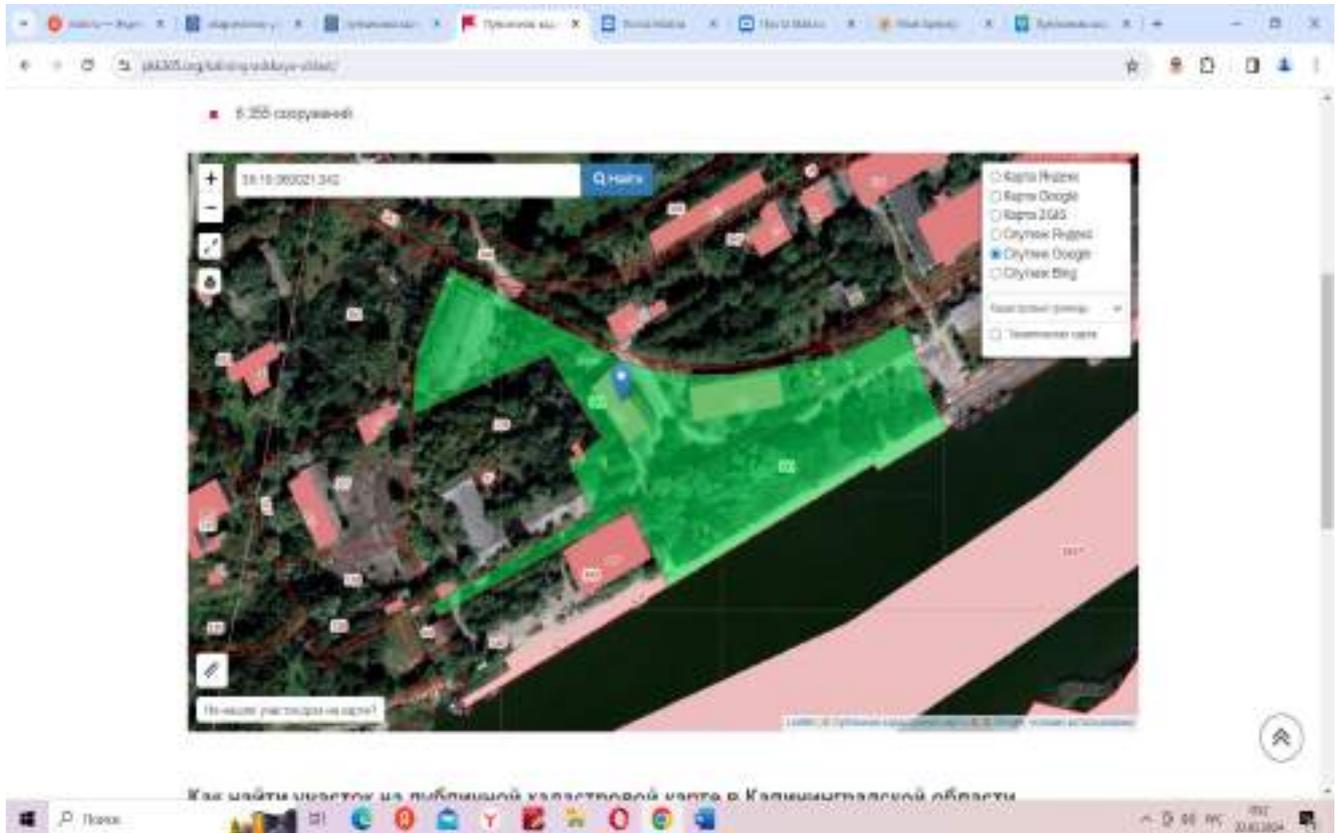
№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
		способами, которые могут привести к физическому истощению, соответственно Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущей период.	

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1
Площадь, м2:	23 751
Вид права:	собственность
Кадастровый номер:	39:18:060021:342
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	пищевая промышленность
Текущее использование:	по назначению
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Запрещение регистрации (см. в приложение к отчету том 2)
Рельеф	Не ровный, не имеет ярко выраженных особенностей
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка плохая
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
Кадастровая стоимость	24 051 212,64 руб..
Балансовая стоимость	н/у
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в Таблице №2.

Таблица №2

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер участка	39:18:060021:342
Страна	Россия
Область	Калининградская
Административный округ (район)	Светловский
Город (поселок)	Светлый
Категория земель	земли населенных пунктов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	пищевая промышленность
Площадь земельного участка, кв. м	23 751
Рельеф участка	Не имеет ярко выраженных особенностей
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	24 051 212,64
Улучшения земельного участка	Принимать как застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	собственность
Наиболее эффективное использование	пищевая промышленность
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка по желанию Заказчика	Земельный участок принимается как застроенный

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

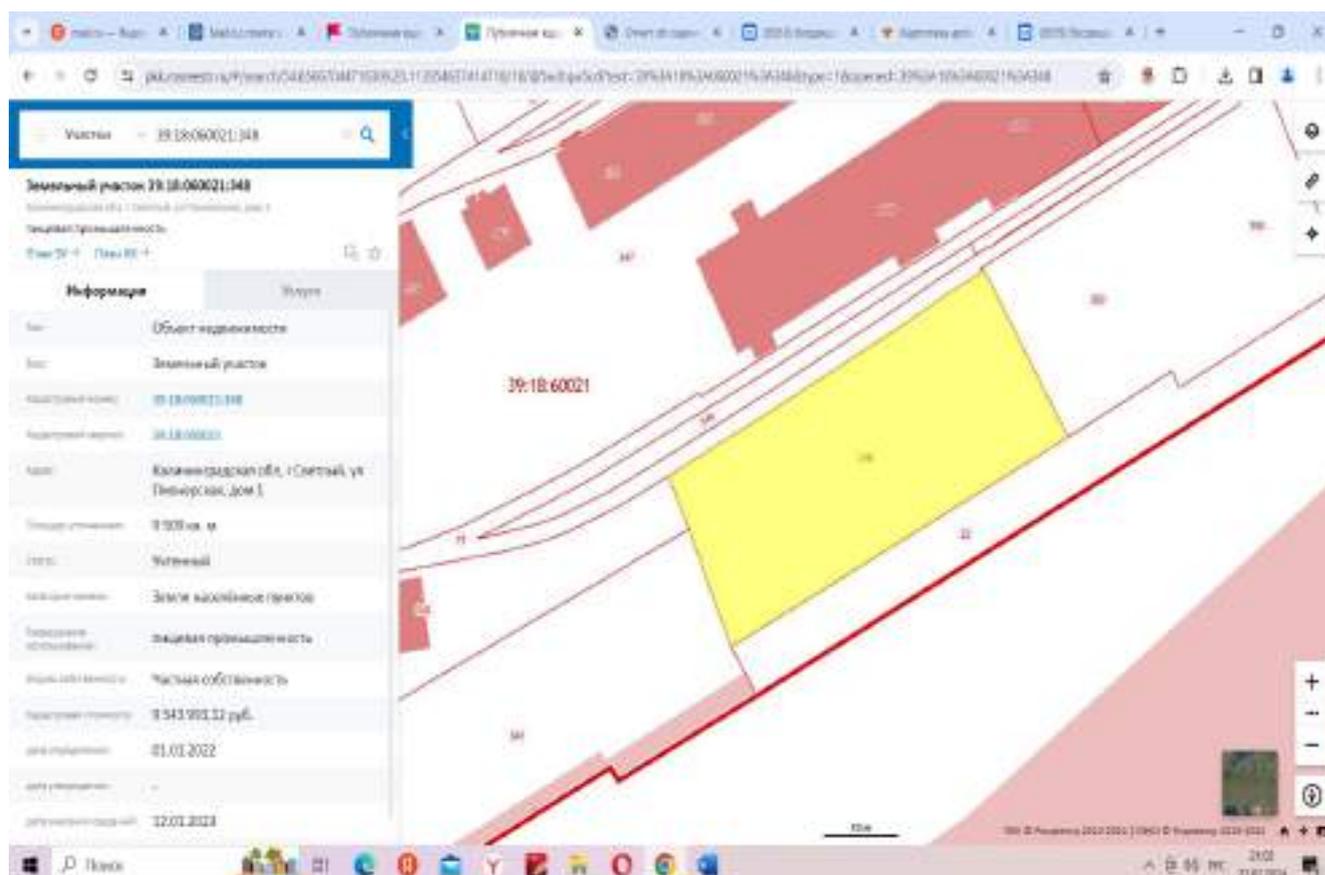
Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	Наименование объекта	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
2.	Площадь, кв. м	23 751	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
3.	Форма участка	Не ровной формы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
4.	Топография участка	Рельеф не ровный	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta , Визуальный осмотр
5.	Данные о наличии на участке деревьев, газона	Отсутствуют	Сведения от Заказчика
6.	Данные о наличии освещения участка	Отсутствует	Сведения от Заказчика
7.	Данные о наличии построек на участке	присутствуют объекты недвижимости	Сведения от Заказчика и предоставленные документы
8.	Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном	присутствует	Визуальный осмотр

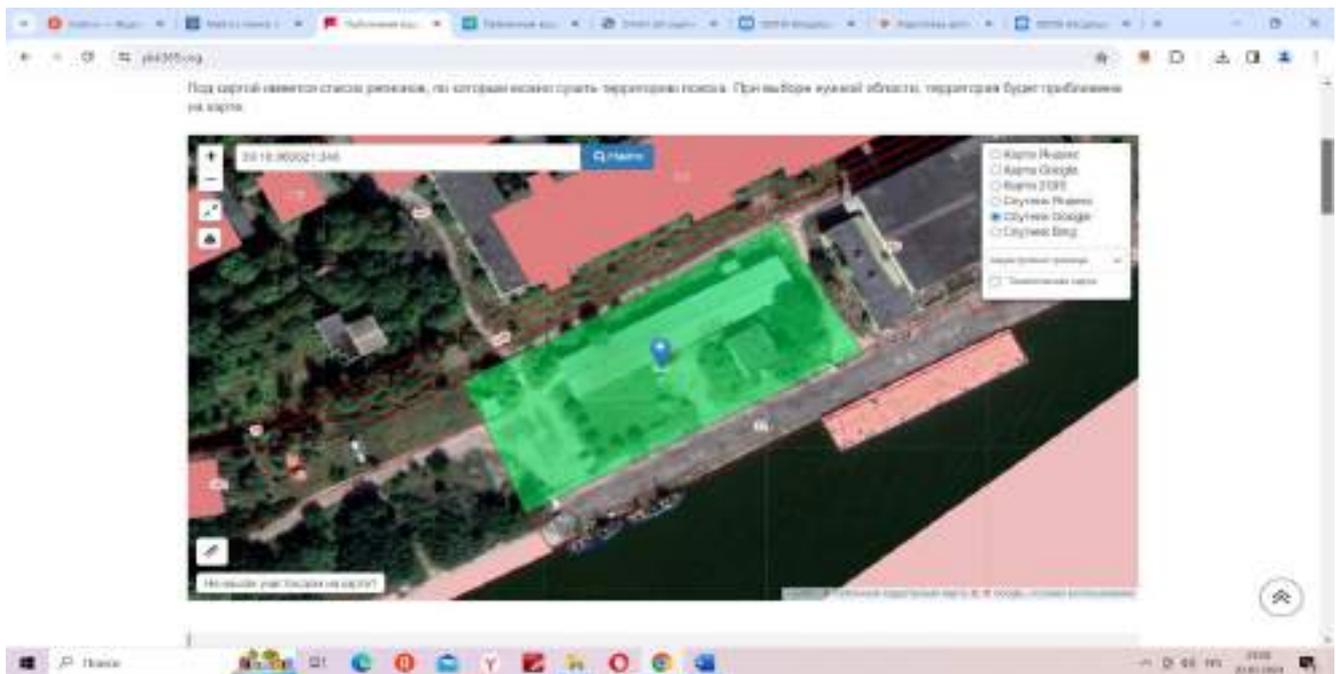
№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
	транспорте		
9.	Категория земель, к которой относится оцениваемый участок	земли населенных пунктов	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
10.	Юридические права Заказчика на участок	Собственность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
11.	Целевое назначение участка	пищевая промышленность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
12.	Разрешенное использование участка	пищевая промышленность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
13.	Текущее (фактическое) использование участка	пищевая промышленность	Визуальный осмотр
14.	Коммуникации на участке	отсутствие всех коммуникаций	Сведения от Заказчика
15.	Кадастровый номер	39:18:060021:342	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
16.	Предыдущие кадастровые номера	Данные отсутствуют	
17.	Номер кадастрового квартала	39:18:060021	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
18.	Кадастровая стоимость участка, руб.	24 051 212,64	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
19.	Ограничения (обременения)	установлены	Выписка из ЕГРН
20.	Адрес (местоположение) участка	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
21.	Собственник (ки) участка на момент составления отчета	собственность	Предоставленные Заказчиком документы
23.	Сведения об износе и устаревании	В силу категории и присвоенной группы вида разрешенного использования, оцениваемый участок фактически не используется способами, которые могут привести к физическому истощению, соответственно Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущей период.	Нет

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1
Площадь, м2:	9 509
Вид права:	собственность
Кадастровый номер:	39:18:060021:348
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	пищевая промышленность
Текущее использование:	по назначению
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Запрещение регистрации (см. в приложение к отчету том 2)
Рельеф	ровный, не имеет ярко выраженных особенностей
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка плохая
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
Кадастровая стоимость	9 543 993,12 руб..
Балансовая стоимость	н/у
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в Таблице №2.

Таблица №2

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер участка	39:18:060021:348
Страна	Россия
Область	Калининградская
Административный округ (район)	Светловский
Город (поселок)	Светлый
Категория земель	земли населенных пунктов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	пищевая промышленность
Площадь земельного участка, кв. м	9 509
Рельеф участка	Не имеет ярко выраженных особенностей
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	9 543 993,12
Улучшения земельного участка	Принимать как застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	собственность
Наиболее эффективное использование	пищевая промышленность
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка по желанию Заказчика	Земельный участок принимается как застроенный

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

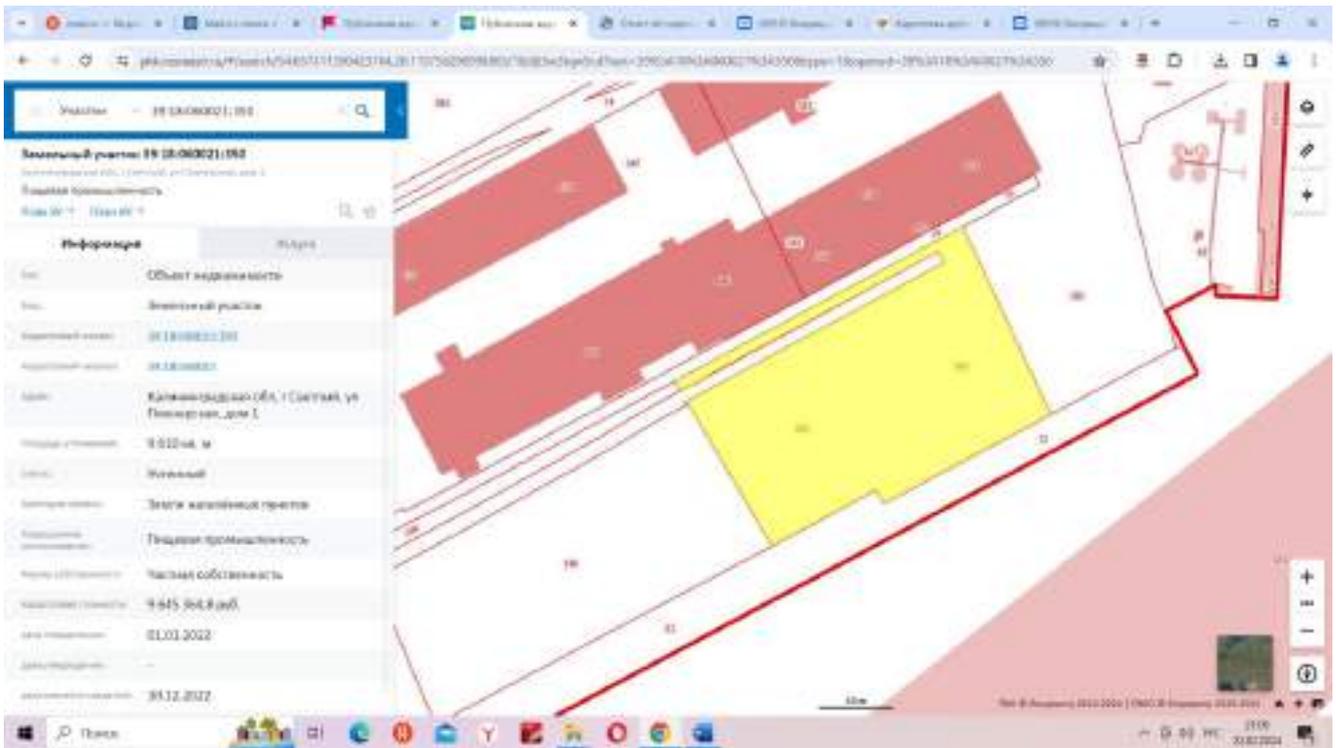
Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	Наименование объекта	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
2.	Площадь, кв. м	9 509	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
3.	Форма участка	ровной формы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
4.	Топография участка	Рельеф ровный	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta , Визуальный осмотр
5.	Данные о наличии на участке деревьев, газона	Отсутствуют	Сведения от Заказчика
6.	Данные о наличии освещения участка	Отсутствует	Сведения от Заказчика
7.	Данные о наличии построек на участке	присутствуют объекты недвижимости	Сведения от Заказчика и предоставленные документы
8.	Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	присутствует	Визуальный осмотр
9.	Категория земель, к которой относится оцениваемый участок	земли населенных пунктов	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
10.	Юридические права Заказчика на участок	Собственность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
11.	Целевое назначение участка	пищевая промышленность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
12.	Разрешенное использование участка	пищевая промышленность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
13.	Текущее (фактическое) использование участка	пищевая промышленность	Визуальный осмотр
14.	Коммуникации на участке	отсутствие всех коммуникаций	Сведения от Заказчика
15.	Кадастровый номер	39:18:060021:348	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
16.	Предыдущие кадастровые номера	Данные отсутствуют	
17.	Номер кадастрового квартала	39:18:060021	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
18.	Кадастровая стоимость участка, руб.	9 543 993,12	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
19.	Ограничения (обременения)	установлены	Выписка из ЕГРН
20.	Адрес (местоположение) участка	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
21.	Собственник (ки) участка на момент составления отчета	собственность	Предоставленные Заказчиком документы
23.	Сведения об износе и устаревании	В силу категории и присвоенной группы вида разрешенного использования, оцениваемый участок фактически не используется способами, которые	Нет

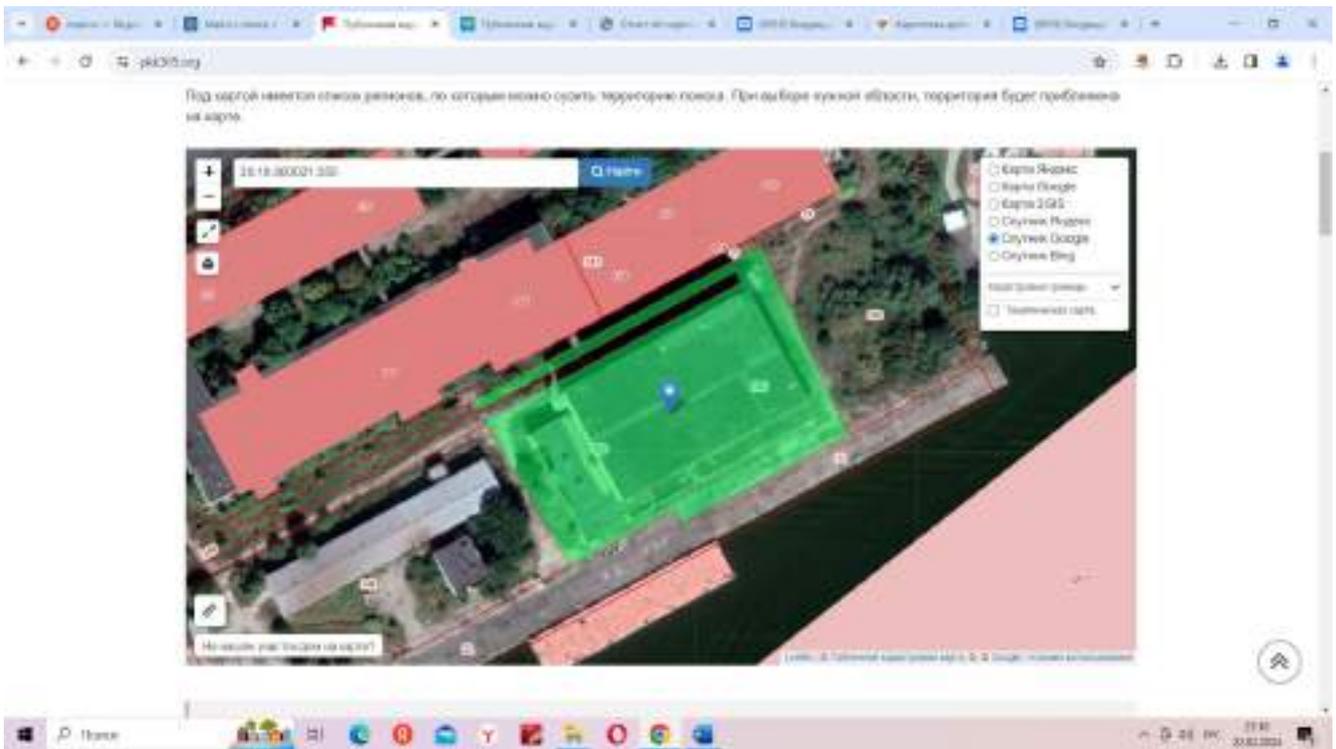
№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
		могут привести к физическому истощению, соответственно Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущей период.	

Характеристики и местоположение земельного участка

Местоположение:	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1
Площадь, м2:	9 610
Вид права:	собственность
Кадастровый номер:	39:18:060021:350
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	пищевая промышленность
Текущее использование:	по назначению
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Запрещение регистрации (см. в приложение к отчету том 2)
Рельеф	ровный, не имеет ярко выраженных особенностей
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка хорошая
Плотность застройки:	Плотность застройки низкая
Кадастровая стоимость	9 645 364,8 руб..
Балансовая стоимость	н/у
Информация об износе объекта оценки	не подвержен износу
Зоны с особым режимом пользования	н/у



изображение земельного участка на кадастровой публичной карте



изображение земельного участка из космоса

Основные характеристики земельного участка получены от Заказчика оценки, и представлены в Таблице №2.

Таблица №2

Идентификация Объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер участка	39:18:060021:350
Страна	Россия
Область	Калининградская
Административный округ (район)	Светловский
Город (поселок)	Светлый
Категория земель	земли населенных пунктов
Классификация земель по объектам земельных правоотношений	сформированный земельный участок
Вид разрешенного использования	пищевая промышленность
Площадь земельного участка, кв. м	9 610
Рельеф участка	Не имеет ярко выраженных особенностей
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	9 645 364,8
Улучшения земельного участка	Принимать как не застроенный
Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации отсутствуют
Собственник объекта оценки (земельного участка)	Открытое акционерное общество "Балтийский комбанат", (ИНН: 3913000729, ОГРН: 1023902092576, адрес регистрации: 238340, Калининградская область, город Светлый, Пионерская ул., д.1, дата регистрации 31.05.1996)
Краткое описание имущественных прав на Объект оценки	собственность
Наиболее эффективное использование	пищевая промышленность
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка по желанию Заказчика	Земельный участок принимается как не застроенный

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
1.	Наименование объекта	Земельный участок	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
2.	Площадь, кв. м	9 610	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
3.	Форма участка	ровной формы	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta
4.	Топография участка	Рельеф ровный	https://rosreestr.net/kadastrvaya-karta , Визуальный осмотр
5.	Данные о наличии на участке деревьев, газона	Отсутствуют	Сведения от Заказчика
6.	Данные о наличии освещения участка	Отсутствует	Сведения от Заказчика
7.	Данные о наличии построек на участке	отсутствуют объекты недвижимости	Сведения от Заказчика и предоставленные документы
8.	Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	присутствует	Визуальный осмотр
9.	Категория земель, к которой	земли населенных	Свидетельство о регистрации

№ п/п	Наименование характеристик Объекта оценки	Показатели	Источник данных
	относится оцениваемый участок	пунктов	https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta
10.	Юридические права Заказчика на участок	Собственность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta
11.	Целевое назначение участка	пищевая промышленность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta
12.	Разрешенное использование участка	пищевая промышленность	Свидетельство о регистрации https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta
13.	Текущее (фактическое) использование участка	пищевая промышленность	Визуальный осмотр
14.	Коммуникации на участке	отсутствие всех коммуникаций	Сведения от Заказчика
15.	Кадастровый номер	39:18:060021:350	https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta
16.	Предыдущие кадастровые номера	Данные отсутствуют	
17.	Номер кадастрового квартала	39:18:060021	https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta
18.	Кадастровая стоимость участка, руб.	9 645 364,8	https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta
19.	Ограничения (обременения)	установлены	Выписка из ЕГРН
20.	Адрес (местоположение) участка	Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1	https://rosreestr.net/kadastrovaya-karta
21.	Собственник (ки) участка на момент составления отчета	собственность	Предоставленные Заказчиком документы
23.	Сведения об износе и устаревании	В силу категории и присвоенной группы вида разрешенного использования, оцениваемый участок фактически не используется способами, которые могут привести к физическому истощению, соответственно Оценщик считает, что объект оценки не подвержен износу, функциональному и экономическому устареванию в связи с тем, что является востребованным и способным выполнять функции на дату оценки и в будущем, так же как и в предыдущей период.	Нет

Вся информация и фотографии объектов оценки были представлены Заказчиком оценки и на основании визуального осмотра Оценщика. По информации представленной Заказчиком оценки, земельные участки, на которых находятся здания и сооружения, давно не обрабатываются, находятся в запущении и также требуют значительных финансовых затрат для приведения их в нормальное состояние, необходимое для эксплуатации объектов оценки. Большинство объектов недвижимости,

находящиеся на вышеуказанных земельных участках отключены от всех коммуникаций в связи с большим сроком их неиспользования, а на других объектах они вообще отсутствуют по причине их разрушения.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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.

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.

Анализ наиболее эффективного использования собственности выполняется:

- для участка земли как незастроенного (условно свободного);
- для участка земли с уже существующими улучшениями (как застроенного).

При окончательном выборе варианта наиболее эффективного использования собственности, необходимо руководствоваться следующим положением:

1. Если стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, то наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.
2. Если стоимость собственности с улучшениями больше стоимости участка без улучшений, то наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учётом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путём проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчётов.

Наиболее эффективное использование земельного участка с существующими улучшениями (как застроенного), заключается в анализе варианта сохранения назначения объекта, сложившегося на дату оценки, а также планов реконструкции, обеспечивающих восстановление, расширение и перепрофилирование объекта оценки. Для анализа вариантов наиболее эффективного использования оцениваемого объекта оценщик счел целесообразным использовать методику качественного анализа возможных вариантов использования объекта, которая базируется на оценке параметров оцениваемого объекта с точки зрения его соответствия возможным вариантам использования. Результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, сведены в Таблице.

Таблица

Критерии наиболее эффективного использования	Варианты использования		
	Жилого назначения	Торгово-офисного назначения	Производственно-складского назначения
Юридическая правомочность	-	—	+
Физическая возможность	-	—	+
Экономическая приемлемость	-	—	+
Максимальная эффективность	-	—	+
Итого	0	0	4
Вывод о наиболее эффективном использовании объекта	-	—	+

Выводы:

- Юридическая правомочность. Разрешенное использование земельного участка под эксплуатацию зданий, а также под пищевое производство.
- Физическая возможность. под эксплуатацию зданий, а также под пищевое производство.
- Экономическая целесообразность. Район местоположения, окружающая застройка, материалы конструкций, объемно-планировочные и конструктивные решения, обуславливают использование объектов только для под эксплуатацию зданий, а также под пищевое производство».
- Максимальная эффективность. Законодательно разрешенный вариант использования земельного участка совпадает с физически возможным и с максимально эффективным с экономической точки зрения вариантом использования. Поэтому в отчете рассматривается именно эти варианты использования и не рассматриваются возможности перепрофилирования оцениваемых объектов под иные варианты эксплуатации (например, жилого назначения или торгово-офисное), поскольку такое перепрофилирование либо физически невозможно, либо нецелесообразно.

Оценка стоимости земельного участка

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Определение рыночной стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При проведении оценки рыночной стоимости права собственности рекомендуется использовать положения «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 года № 568-р. В соответствии с этими рекомендациями при оценке рыночной стоимости земельных участков используются методы, базирующиеся на трех основных подходах:

Затратный подход:

Применяется в части расчета стоимости воспроизводства улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Доходный подход:

Метод предполагаемого использования;

Метод капитализации земельной ренты;

Метод остатка.

Сравнительный подход.

Метод сравнения продаж;

Метод выделения;

Метод распределения.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рациональных покупателей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗ + Cв/з \times (1 - ИФИЗ) \times (1 - ИФУН) \times (1 - ИЭ),$$

где:

PC – рыночная стоимость;

CЗ – стоимость прав на земельный участок;

Cв/з – стоимость воспроизводства или замещения объекта недвижимости, без учета износа;

ИФИЗ – физический износ;

ИФУН – функциональный износ;

ИЭ – экономический (внешний) износ.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД:

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход.

Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: наличный поток или поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми активами, ставка дисконта, или ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком, и остаточный экономический срок службы активов. В рамках доходного подхода существует три основных метода оценки стоимости земельного участка:

Метод капитализации земельной ренты: Метод использует принципы доходного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка: Метод использует принципы доходного и затратного подходов. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования: Метод использует принципы доходного и затратного подходов. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок; расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован тремя методами:

Метод сравнения продаж:

Метод относится к сравнительному подходу. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут - быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов), и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение. значения корректировок.

Метод выделения:

Метод использует принципы сравнительного и затратного подходов. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса), соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения:

Метод использует принципы сравнительного подхода. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым для определения стоимости земельного участка в настоящем отчете использовать метод сравнения продаж, поскольку использование сравнительного подхода требует наличия достаточного количества недавних аналогичных продаж, согласно ФСО сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Из методов, основанных на сравнительном подходе (метод выделения, метод распределения, метод сравнения продаж) может быть применим метод сравнения продаж, по следующим причинам:

Метод сравнения продаж:

Согласно пункту 1 раздела IV «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 года № 568-р, метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется.

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. В процессе настоящей Оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется

достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, оценщику представляется возможным определить информацию о ценах предложений по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого, в результате чего представляется возможным применить метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод выделения:

Согласно пункту 2 раздела IV «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 года № 568-р, метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Данный метод фактически предлагает из стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с имеющимися улучшениями - зданиями и сооружениями) вычесть стоимость строительства улучшений с учетом износа. Однако в случае наличия существенного внешнего (экономического) износа результаты метода выделения могут оказаться совершенно непредсказуемыми.

Данный метод может хорошо подойти для участка со следующими характеристиками:

Участок застроен зданиями, относящимися к сегменту недвижимости с активным рынком. т.е. не затруднен расчет стоимости единого объекта недвижимости с позиций сравнительного либо доходного подхода.

Участок используется наилучшим образом.

Участок, по отношению к построенным на нем зданиям, не является избыточным, т.е. на участке больше ничего нельзя построить. В противном случае расчет еще более запутывается.

Желателен низкий физический износ зданий: в таком случае возможные искажения при оценке стоимости воспроизводства зданий будут минимальны.

Оценщик отмечает, что, учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является незастроенным, Оценщику не представляется возможным определить информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, Оценщику не представляется возможным определить стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка. Ввиду вышесказанного, Оценщиком не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод распределения:

Согласно пункту 3 раздела IV «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 года № 568-р метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса), наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Оценщик отмечает, что, учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является незастроенным, Оценщику не представляется возможным определить информацию о доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, не представляется возможным определить информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Следовательно, Оценщиком не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

На основании вышеизложенного, в рамках сравнительного подхода Оценщиком использован метод сравнения продаж.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим («Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 года № 568-р).

Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов оценщиком использован не будет.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Из методов, основанных на доходном подходе (метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод остатка), для оценки земельного участка, по мнению Оценщика ни один из методов применим быть не может.

Метод капитализации земельной ренты

Метод опирается на расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком. Рента, создаваемая земельным участком, может быть выражена разве что в арендной плате за участок. В свою очередь рынок аренды земельных участков практически отсутствует. Участки, конечно же, сдаются в аренду, но арендодателем практически всегда выступает государство, а ставка аренды находится на уровне ставки земельного налога. Поэтому, в текущих рыночных условиях, когда арендные отношения между арендаторами и частными собственниками земли вообще отсутствуют, метод капитализации земельной ренты вряд ли может дать сколь-нибудь адекватные результаты. Отметим, что данный метод является единственным общераспространенным методом, полностью относящимся к доходному подходу (является чистым методом доходного подхода).

Невозможность применения данного метода означает невозможность применения доходного подхода.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, Оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемого земельного участка (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли), учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, Оценщиком было принято решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод остатка:

Метод предполагает капитализацию земельной ренты, которая рассчитывается как разность между доходом, получаемым от единого объекта недвижимости и доходом, приходящимся на улучшения (здания). Причем доход от единого объекта недвижимости опирается на существующие на рынке ставки аренды, а доход, приходящийся на улучшения, рассчитывается как произведение стоимости воспроизводства на коэффициент капитализации для улучшений (это так называемый требуемый доход на улучшения).

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, Оценщику не представляется возможным определить стоимость воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка, рыночные ставки арендной платы для улучшений, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, Оценщиком было принято решение отказаться от применения метода остатка для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод предполагаемого использования

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Предполагается, что на участке будет возведено нечто, приносящее доход. Капитализируется доход, вычитывается стоимость строительства и таким способом определяется стоимость земли. Метод подходит для незастроенных участков.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, Оценщику не представляется возможным определить сумму и структуру расходов,

необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, определить величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, Оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

ВЫВОД:

Проанализировав возможности применения известных методов оценки земли, Оценщик останавливается на методе сравнения продаж, как единственно возможном применимом методе. Оценщик исключает возможность применения доходных и затратных подходов, а также приходит к выводу о невозможности применения комбинированных методов, сочетающих в себе элементы различных подходов.

ТАКИМ ОБРАЗОМ, В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ ПРИМЕНЯЕТСЯ ТОЛЬКО СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом:

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанных Минимуществом России и утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р

Данные Методические рекомендации используются для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять следующим принципам:

- потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности);
- зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения);
- не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения);
- зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций земельной ренты) (принцип ожидания);
- изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения);
- зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся нормами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются сравнительный подход и метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Определение стоимости оцениваемого земельного участка осуществлялось с применением метода сравнения продаж. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

В данном случае, к оценке были предоставлены права собственности на земельные участки, расположенный по адресу: Калининградская область, город Светлый, ул. Пионерская 1.

Для определения стоимости прав на земельный участок, оценщиком был проанализирован рынок предложений земельных участков с целью нахождения продаж сопоставимых объектов.

Следует отметить, что получение официальной информации о реальной стоимости продаж аналогичных объектов практически невозможно, так как участники сделок купли-продажи предпочитают не афишировать не только сумму, но и дату совершения сделки и владельца имущества, равно как и факт совершения сделки. Как правило, в договорах купли-продажи указываются суммы ниже рыночных.

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. Для рассматриваемого объекта использовалась относительная корректировка по следующим параметрам.

- скидка на торг. Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принимать поправку на торг. Анализируя текущую информацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счел необходимым внести данную корректировку, поскольку она связана с тем, что реальные сделки купли-продажи несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на «торг».

Данная корректировка равна /-15 %/

Показатель	Среднее	Доверительный	интервал	Кол-во значений
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	11%	10%	12%	196
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	10%	11%	14%	157
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	13%	12%	14%	190
Скидки на цены земельных участков под	15%	13%	16%	192

производственно-складское назначение				
Скидки на цены земельных участков сельскохозяйственного назначения	17%	15%	19%	180
Скидки на цены жилой недвижимости	7%	6%	8%	165

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, определенные в зависимости от количества введенных корректировок: расчет весового коэффициента осуществляется математическим способом расчета.

Для определения весовых долей для начала рассчитывается сумма корректировок каждого из аналогов по модулю, чем больше сумма корректировок, тем меньше должна быть весовая доля для данного аналога. Далее рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в сумме корректировок всех аналогов, после чего проводим проверку найденных значений расчетных весов, которая должна быть равна 100%.

Анализ и расчет вышеуказанных корректировок описывается в «МЕТОДЫ РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ К ОЦЕНКЕ, Ковалёва А.М., Дворянкин К.С. // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2015. – № 4-1. – С. 112-115 и с сайта https://revolution.allbest.ru/economy/00670715_0.html

Далее Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади методом выбора единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора данной единицы сравнения (1 кв. м.):

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

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 кв. м., площади участка. Этим же и объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Для вывода о стоимости земельного участка необходимо провести согласование полученных скорректированных цен. Согласование — это процесс взвешивания и сравнения показателей с их характеристиками. Согласование проводится в соответствии с имеющимися отличиями аналогов от оцениваемого объекта:

- 1) среднего арифметического значения скорректированных цен
- 2) модального значения. Мода - наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду. Могут быть взяты наиболее близкие часто встречающиеся вместе значения;
- 3) медианного значения. Медиана - середина ранжированного числового ряда. Для определения медианы необходимо записать все цены от минимального до максимального значения и выбрать значение, находящееся в центре ряда, либо среднее между двумя - при четном количестве значений. Медиана не зависит от крайних величин, в отличие от среднего арифметического;
- 4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога. Чем меньше количество и величина поправок, тем больше аналог похож на объект оценки.

В данном случае в итоговом расчете из-за специфики объекта оценки, скудности общедоступной информации по данному сегменту рынка, вследствие применения скидок и корректировок отсутствуют часто близко встречающиеся значения (тем более бимодальные). В свою очередь медиана не зависит от крайних величин, а учитывая ограниченный объем исходной информации, крайние величины играют немаловажную роль в определении итоговой величины объектов оценки.

Вывод: для определения наиболее точного итогового значения стоимости земельного участка необходимо учесть каждое значение, поэтому для этого принимается среднее арифметическое значение между скорректированных цен.

Оценщиком был проведен анализ сложившихся предложений на предмет продажи земельных участков в Оренбургской области. В связи с обширной, общедоступной информацией по состоянию на дату оценки, Оценщиком были выбраны объекты-аналоги, наиболее подходящие по местоположению, разрешенному использованию, масштабу, рельефу, наличию инженерных сетей и т. п. Подробное описание объектов, выбранных в качестве объектов – аналогов, а также сам расчет

методом сравнения оцениваемому объекту приведены в приложении к отчету. Учитывая тот факт, что участок находится в собственности, корректировка на право пользования не применялась. Далее, определялась стоимость земельного участка. Согласно имеющемуся кадастровому паспорту, при определении итоговой рыночной стоимости, экспертом были выявлены имеющиеся на участке обременения и ограничения, и соответственно Оценщиком была внесена корректировка.

Расчет рыночной стоимости земельных участков сравнительным методом указан в приложении к отчету.

Для расчета рыночной стоимости прав в отношении земельного участка в процессе сравнительного подхода к оценке были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435, 437). Следовательно, Оценщик гипотетически предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с лицом, которым будет принято предложение».

Оценщик использовал информацию публичных предложений по материалам виртуальных источников сети Интернет и специализированных периодических печатных изданий. Для составления выборки единиц сравнения установлен показатель стоимости 1 кв.м. в рублях, аналогичных по назначению и использованию земельных участков в г. Калининграде, г. Светлый Калининградской области.

Результаты выборки аналогов и расчетов представлены далее в таблицах

Таблица выбора аналогов

№ п/п	Источник Информации	Местоположение	Описание	Площ, м.кв.	Цена предложения, руб.
1	https://onrealt.ru/gorod-svetlyj/ky-pit-uchastok/19451507	<u>Калининградская область, город Светлый, улица Горького, 2</u>	Продам земельный участок промышленного назначения. Площадью 20 сот. На участке на ходятся строения: автобоксы, административное здание, территория огорожена. Заведены все коммуникации в том, числе газ. кадастровые номера участков 39:18:010028:7 в собственности. 39:18:010028:35 в аренде на 49 лет..	2 000	8 500 000
2	https://svetlyy.oln.ru/p-vzmorie/sale-land-lot/individual-housing-construction/111806314-8-0-sot-2100000-rub-ul-drovnika-svetlovskiy-g-o	город Светлый поселок Взморье улица Дровника	Продается земельный участок площадью 8 соток, имеется уведомление о строительстве ИЖД, в аренде у муниципалитета до 2036г. с правом перевода в собственность. Расположен в центре поселка неподалеку от соснового бора, солнечный, хорошие подъездные пути (подъезд с двух сторон), 20 метров от асфальтированной дороги с тротуаром, рядом расположена детская площадка, имеется возможность газификации по федеральной программе. Поселок Взморье находится в 10 км от г. Калининграда (25 мин до центра г. Калининграда на автомобиле), 5 км от г. Светлый и в 25 км от г. Балтийск (Балтийское море), на берегу Калининградского морского судоходного канала, вокруг сосновый бор, лес(рыбалка, сбор грибов и ягод). В поселке имеется средняя общеобразовательная школа, детские площадки, почтовое отделение, фельдшерско-амбулаторный пункт(новое здание), множество продуктовых и промтоварных магазинов. Улицы поселка освещены и оборудованы тротуарами. Электроснабжение стабильное, есть возможность подключить 15 Квт. Также	800	2 100 000

			нет проблемы с интернетом, Диалог, оптоволокно. Отличное транспортное сообщение поселка с областным центром обеспечивают рейсовые автобусы 105, 107, 108 и Экспресс, интервал движения которых составляет 15-25 мин. Уютный, спокойный и развивающийся посёлок, приезжайте, будем рады)) Продажа от собственника. Возможен торг.		
3	https://svetlyu.olan.ru/p-lyublino/sale-land-lot/individual-housing-construction/93247202-272-0-sot-1000000-rub-svetlovskiy-g-o-kaliningrad	город Светлый поселок Люблино	Продам участок 2.72 Га Категория земель: земли населённых пунктов Основной вид разрешенного использования: для туристического обслуживания. Тех. условия: газификация, электричество (123 Кв), водопровод, канализация. Два заезда. До центра города 18 мин. Кадастровая стоимость снижена для налога до 3 100 000.	27 200	10 000 000
4	https://svetlyu.olan.ru/sale-land-lot/industrial/109901740-80-0-sot-910800-rub-svetlovskiy-g-o	г. Светлый, ул. Дружбы, д. 1,	Продается Земельный участок, площадь 8000+/-31 кв.м., кадастровый номер 39:18:010001:180, Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира Калининградская область, г. Светлый, ул. Дружбы, д. 1, участок находится 180 на северо-запад Участок реализуется в рамках Ф3-127 "О несостоятельности (банкротстве)" с торгов по банкротству. Торги проходят в форме публичного предложения (торги на понижение).	8 000	910 800
5	https://onreal.ru/gorod-svetlyj/ky-pit-uchastok/34146376	МО Светловский городской округ, город Светлый, ул Горького, 2	Категория земель: Земли населённых пунктов в Уточненная площадь: 600 кв. м Разрешенное использование: Для размещения объектов общественного питания по документу: Общественное питание, Пищевая промышленность. Электричество 9 кВт (входит в стоимость, заведено, можно увеличить до 35 кВт). Центральный водопровод. Газ проходит рядом (10 метров). На участке есть фундамент. Планировалось строительство аптеки, проект имеется. Поездные пути асфальт. Широкое коммерческое назначение.	600	2 900 000

Расчет стоимости оцениваемого имущества сравнительным подходом (методом сравнения продаж) приведен в таблице 1.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, ул. Горького 2	Калининградская обл. г. Светлый пос. Взморье, ул. Дровника	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г.Светлый, ул. Дружбы 1	г. Светлый ул. Горького 2
Общая площадь земельного участка, кв.м	13 445,00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Основные характеристики	категория земель: земли населенных пунктов –	земли населенных пунктов промназначения Цена 8 500 000 руб.	Земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 100 000 руб.	земли населенных пунктов, туризм Цена 10 000 000 руб.	земли населенных пунктов, промназначение Цена 910 800 руб.	земли населенных пунктов, промназначение Цена 2 900 000.
С зем. Участка в руб./кв.м.		4 250	2 625	368	114	4 833
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0	0	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		4 250	2 625	368	114	4 833
Условия финансирования	Безналичный расчет	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка в %		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3 612	2 231	313	97	4 108
Продажа или предложение	торги	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3.070	1 896	266	82	3 492

Дата продажи/предложе ния (дата оценки)	февраль 2024 года	февраль 2024 года	февраль 2024 года	январь 2024 года	январь 2024 года	февраль 2024 года
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	-0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2	Калининградская обл, п. Взморье ул. Дровник	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г. Светлый ул. Дружба 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2
Поправка		0.86	0.66	0.66	0.77	0.86
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	178	64	3 003
Общая площадь земельного участка, сотка	13 445.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Поправка		0.72	0.72	1.10	0.88	0.72
Цена с учетом Корректировки, руб.		1 901	901	196	56	2 162
Транспортная доступность	средняя	Хорошая	средняя	средняя	средняя	хорошая
Поправка в %		-5%	0%	0%	0%	5%
Поправка в руб.		-95	0	0.00	0.00	-108
Цена с учетом корректировки, руб.		1 806	901	196	56	2 054
Возможность	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

подключения к коммуникациям						
Поправка в %		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Поправка в руб.		-325	-162	-35	-10	-370
Цена с учетом корректировки, руб.		1 481	739	161	46	1 684
Рельеф участка	Не ровный	ровный	ровный	Не ровный	Не ровный	ровный
Поправка		0.74	0.74	1.00	1.00	0.74
Цена с учетом корректировки, руб.		1 096	547	161	46	1 246
Поправка на торг						
Поправка в %		-15%	- 15%	-15%	-15%	-15%
Поправка в руб.		-164	-82	-24	-7	-187
Цена с учетом корректировки, руб.		932	465	137	39	1 059
Поправка на наличие объектов	имеется	имеется	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Имеются
Поправка		1.00	0.81	0.81	0.81	1.00
Цена с учетом корректировки, руб.		932	377	111	32	1 059
Вид разрешенного использования	промназначения	аналог	аналог	туризм	аналог	аналог
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Цена с учетом корректировки, руб.		932	377	111	32	1 059
Общая площадь земельного участка, кв.м.			13 445			
Средняя стоимость за руб./кв.м			502,20			
Стоимость земельного участка, руб.			6 752 079			
Стоимость земельного участка руб.,						

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, ул. Горького 2	Калининградская обл. г. Светлый пос. Взморье, ул. Дровника	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г.Светлый, ул. Дружбы 1	г. Светлый ул. Горького 2
Общая площадь земельного участка, кв.м	17 983,00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Основные характеристики	категория земель: земли населенных пунктов –	земли населенных пунктов промназначения Цена 8 500 000 руб.	Земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 100 000 руб.	земли населенных пунктов, туризм Цена 10 000 000 руб.	земли населенных пунктов, промназначения Цена 910 800 руб.	земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 900 000.
С зем. Участка в руб./кв.м.		4 250	2 625	368	114	4 833
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0	0	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		4 250	2 625	368	114	4 833
Условия финансирования	Безналичный расчет	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3 612	2 231	313	97	4 108
Продажа или предложение	торги	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3.070	1 896	266	82	3 492
Дата	февраль 2024 года	февраль 2024 года	февраль 2024 года	январь 2024 года	январь 2024 года	февраль 2024 года

продажи/предложения (дата оценки)						
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2	Калининградская обл, п. Взморье ул. Дровник	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г. Светлый ул. Дружба 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2
Поправка в %		0.86	0.66	0.66	0.77	0.86
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	178	64	3 003
Общая площадь земельного участка, сотка	17 983.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Поправка		0.72	0.72	1.10	0.88	0.72
Цена с учетом корректировки, руб.		1 901	901	196	56	2 162
Транспортная доступность	средняя	Хорошая	средняя	средняя	средняя	хорошая
Поправка в %		-5%	0%	0%	0%	5%
Поправка в руб.		-95	0	0.00	0.00	-108
Цена с учетом корректировки, руб.		1 806	901	196	56	2 054
Возможность подключения к	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

коммуникациям						
Поправка в %		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Поправка в руб.		-325	-162	-35	-10	-370
Цена с учетом корректировки, руб.		1 481	739	161	46	1 684
Рельеф участка	Не ровный	ровный	ровный	Не ровный	Не ровный	ровный
Поправка		0.74	0.74	1.00	1.00	0.74
Цена с учетом корректировки, руб.		1 096	547	161	46	1 246
Поправка на торг						
Поправка в %		-15%	- 15%	-15%	-15%	-15%
Поправка в руб.		-164	-82	-24	-7	-187
Цена с учетом Корректировки, руб.		932	465	137	39	1 059
Поправка на наличие объектов	имеется	имеется	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Имеются
Поправка		1.00	0.81	0.81	0.81	1.00
Цена с учетом Корректировки, руб.		932	377	111	32	1 059
Вид разрешенного использования	промназначения	аналог	аналог	туризм	аналог	аналог
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Цена с учетом корректировки, руб.		932	377	111	32	1 059
Общая площадь земельного участка, кв.м.			17 983			
Средняя стоимость за руб./кв.м			502,20			
Стоимость земельного участка, руб.			9 031 062,6			
Стоимость земельного участка руб.,		9 031 063				

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, ул. Горького 2	Калининградская обл. г. Светлый пос. Взморье, ул. Дровника	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г.Светлый, ул. Дружбы 1	г. Светлый ул. Горького 2
Общая площадь земельного участка, кв.м	2 367,00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Основные характеристики	категория земель: земли населенных пунктов –	земли населенных пунктов промназначения Цена 8 500 000 руб.	Земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 100 000 руб.	земли населенных пунктов, туризм Цена 10 000 000 руб.	земли населенных пунктов, промназначение Цена 910 800 руб.	земли населенных пунктов, промназначение Цена 2 900 000.
С зем. Участка в руб./кв.м.		4 250	2 625	368	114	4 833
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0	0	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		4 250	2 625	368	114	4 833
Условия финансирования	Безналичный расчет	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3 612	2 231	313	97	4 108
Продажа или предложение	торги	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3.070	1 896	266	82	3 492

Дата продажи/предложения (дата оценки)	февраль 2024 года	февраль 2024 года	февраль 2024 года	январь 2024 года	январь 2024 года	февраль 2024 года
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Поправка в %		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2	Калининградская обл, п. Взморье ул. Дровник	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г. Светлый ул. Дружба 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2
Поправка в руб.		0.86	0.66	0.66	0.77	0.86
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	178	64	3 003
Общая площадь земельного участка, сотка	2 367.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Поправка		1.00	1.00	1.51	1.22	1.00
Цена с учетом Корректировки, руб.		2 640	1 251	269	78	3 003
Транспортная доступность	средняя	Хорошая	средняя	средняя	средняя	хорошая
Поправка в %		-5%	0%	0%	0%	-5%
Поправка в руб.		-132	0.00	0.00	0.00	-150
Цена с учетом корректировки, руб.		2 508	1 251	269	78	2 853
Возможность	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

подключения к коммуникациям						
Поправка в %		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Поправка в руб.		-451	-225	-48	-14	-514
Цена с учетом корректировки, руб.		2 057	1 026	221	64	2 339
Рельеф участка	Не ровный	ровный	ровный	Не ровный	Не ровный	ровный
Поправка		0.74	0.74	1.00	1.00	0.74
Цена с учетом корректировки, руб.		1 522	759	221	64	1 731
Поправка на торг						
Поправка в %		-15%	- 15%	-15%	-15%	-15%
Поправка в руб.		-228	-114	-33	-10	-260
Цена с учетом корректировки, руб.		1 294	645	188	54	1 471
Поправка на наличие объектов	имеется	имеется	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Имеются
Поправка		1.00	0.81	0.81	0.81	1.00
Цена с учетом корректировки, руб.		1 294	522	152	44	1 471
Вид разрешенного использования	промназначения	аналог	аналог	туризм	аналог	аналог
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Цена с учетом корректировки, руб.		1 294	522	152	44	1 471
Общая площадь земельного участка, кв.м.			2 367			
Средняя стоимость за руб./кв.м			696,60			
Стоимость земельного участка, руб.			1 648 852,2			
Стоимость земельного участка руб.,			1 648 852			

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, ул. Горького 2	Калининградская обл. г. Светлый пос. Взморье, ул. Дровника	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г.Светлый, ул. Дружбы 1	г. Светлый ул. Горького 2
Общая площадь земельного участка, кв.м	42 247,00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Основные характеристики	категория земель: земли населенных пунктов –	земли населенных пунктов промназначения Цена 8 500 000 руб.	Земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 100 000 руб.	земли населенных пунктов, туризм Цена 10 000 000 руб.	земли населенных пунктов, промназначение Цена 910 800 руб.	земли населенных пунктов, промназначение Цена 2 900 000.
С зем. Участка в руб./кв.м.		4 250	2 625	368	114	4 833
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0	0	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		4 250	2 625	368	114	4 833
Условия финансирования	Безналичный расчет	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3 612	2 231	313	97	4 108
Продажа или предложение	торги	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3.070	1 896	266	82	3 492

Дата продажи/предложе ния (дата оценки)	февраль 2024 года	февраль 2024 года	февраль 2024 года	январь 2024 года	январь 2024 года	февраль 2024 года
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Поправка в %		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2	Калининградская обл, п. Взморье ул. Дровник	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г. Светлый ул. Дружба 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2
Поправка в руб.		0.86	0.66	0.66	0.77	0.86
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	178	64	3 003
Общая площадь земельного участка, сотка	42 247.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Поправка		0.59	0.59	0.90	0.72	0.59
Цена с учетом Корректировки, руб.		1 558	738	160	46	1 772
Транспортная доступность	средняя	Хорошая	средняя	средняя	средняя	хорошая
Поправка в %		-5%	0%	0%	0%	-5%
Поправка в руб.		-78	0.00	0.00	0.00	-89
Цена с учетом корректировки, руб.		1 480	738	160	46	1 683
Возможность	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

подключения к коммуникациям						
Поправка в %		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Поправка в руб.		-266	-133	-29	-8	-303
Цена с учетом корректировки, руб.		1 214	605	131	38	1 380
Рельеф участка	Не ровный	ровный	ровный	Не ровный	Не ровный	ровный
Поправка		0.66	0.66	1.00	1.00	0.66
Цена с учетом корректировки, руб.		801	399	131	38	911
Поправка на торг						
Поправка в %		-15%	- 15%	-15%	-15%	-15%
Поправка в руб.		-120	-60	-20	-6	-137
Цена с учетом						
Корректировки, руб.		681	339	111	32	774
Поправка на наличие объектов	имеется	имеется	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Имеются
Поправка		1.00	0.81	0.81	0.81	1.00
Цена с учетом						
Корректировки, руб.		681	274	90	26	774
Вид разрешенного использования	промназначения	аналог	аналог	туризм	аналог	аналог
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Цена с учетом корректировки, руб.		681	430	90	26	774
Общая площадь земельного участка, кв.м.						
			42 247			
Средняя стоимость за руб./кв.м						
			400.2			
Стоимость земельного участка, руб.						
			16 907 249,4			
Стоимость земельного участка руб.,			16 907 249			

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, ул. Горького 2	Калининградская обл. г. Светлый пос. Взморье, ул. Дровника	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г.Светлый, ул. Дружбы 1	г. Светлый ул. Горького 2
Общая площадь земельного участка, кв.м	1 282,00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Основные характеристики	категория земель: земли населенных пунктов –	земли населенных пунктов промназначения Цена 8 500 000 руб.	Земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 100 000 руб.	земли населенных пунктов, туризм Цена 10 000 000 руб.	земли населенных пунктов, промназначения Цена 910 800 руб.	земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 900 000.
С зем. Участка в руб./кв.м.		4 250	2 625	368	114	4 833
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0	0	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		4 250	2 625	368	114	4 833
Условия финансирования	Безналичный расчет	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3 612	2 231	313	97	4 108
Продажа или предложение	торги	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3.070	1 896	266	82	3 492
Дата	февраль 2024 года	февраль 2024 года	февраль 2024 года	январь 2024 года	январь 2024 года	февраль 2024 года

продажи/предложения (дата оценки)						
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Поправка в %		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2	Калининградская обл, п. Взморье ул. Дровник	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г. Светлый ул. Дружба 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2
Поправка в руб.		0.86	0.66	0.66	0.77	0.86
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	178	64	3 003
Общая площадь земельного участка, сотка	1 282.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Поправка		1.00	1.00	1.51	1.22	1.00
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	269	78	3 003
Транспортная доступность	средняя	Хорошая	средняя	средняя	средняя	хорошая
Поправка в %		-5%	0%	0%	0%	-5%
Поправка в руб.		-132	0.00	0.00	0.00	-150
Цена с учетом корректировки, руб.		2 508	1 251	269	78	2 853
Возможность подключения к	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

коммуникациям						
Поправка в %		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Поправка в руб.		-451	-225	-48	-14	-513
Цена с учетом корректировки, руб.		2 057	1 026	221	64	2 340
Рельеф участка	Не ровный	ровный	ровный	Не ровный	Не ровный	ровный
Поправка		0.91	0.91	1.00	1.00	0.91
Цена с учетом корректировки, руб.		1 872	934	221	64	2 129
Поправка на торг						
Поправка в %		-15%	- 15%	-15%	-15%	-15%
Поправка в руб.		-281	-140	-33	-10	-319
Цена с учетом Корректировки, руб.		1 592	794	188	54	1 809
Поправка на наличие объектов	Не имеется	имеется	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Имеются
Поправка		0.81	1.00	1.00	1.00	0.81
Цена с учетом Корректировки, руб.		1 290	794	188	54	1 465
Вид разрешенного использования	промназначения	аналог	аналог	туризм	аналог	аналог
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Цена с учетом корректировки, руб.		1 290	794	188	54	1 465
Общая площадь земельного участка, кв.м.			1 282			
Средняя стоимость за руб./кв.м			758,20			
Стоимость земельного участка, руб.			972 012,40			
Стоимость земельного участка руб.,		972 012				

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, ул. Горького 2	Калининградская обл. г. Светлый пос. Взморье, ул. Дровника	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г.Светлый, ул. Дружбы 1	г. Светлый ул. Горького 2
Общая площадь земельного участка, кв.м	11 217,00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Основные характеристики	категория земель: земли населенных пунктов –	земли населенных пунктов промназначения Цена 8 500 000 руб.	Земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 100 000 руб.	земли населенных пунктов, туризм Цена 10 000 000 руб.	земли населенных пунктов, промназначения Цена 910 800 руб.	земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 900 000.
С зем. Участка в руб./кв.м.		4 250	2 625	368	114	4 833
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0	0	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		4 250	2 625	368	114	4 833
Условия финансирования	Безналичный расчет	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3 612	2 231	313	97	4 108
Продажа или предложение	торги	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3.070	1 896	266	82	3 492
Дата	февраль 2024 года	февраль 2024 года	февраль 2024 года	январь 2024 года	январь 2024 года	февраль 2024 года

продажи/предложения (дата оценки)						
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Поправка в %		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2	Калининградская обл, п. Взморье ул. Дровник	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г. Светлый ул. Дружба 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2
Поправка в руб.		0.86	0.66	0.66	0.77	0.86
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	178	64	3 003
Общая площадь земельного участка, сотка	11 217.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Поправка		0.72	0.72	1.10	0.88	0.72
Цена с учетом корректировки, руб.		1 901	901	196	56	2 162
Транспортная доступность	средняя	Хорошая	средняя	средняя	средняя	хорошая
Поправка в %		-5%	0%	0%	0%	-5%
Поправка в руб.		-95	0.00	0.00	0.00	-108
Цена с учетом корректировки, руб.		1 806	901	196	56	2 054
Возможность подключения к	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

коммуникациям						
Поправка в %		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Поправка в руб.		-325	-162	-35	-10	-370
Цена с учетом корректировки, руб.		1 481	739	161	46	1 684
Рельеф участка	Не ровный	ровный	ровный	Не ровный	Не ровный	ровный
Поправка		0.74	0.74	1.00	1.00	0.74
Цена с учетом корректировки, руб.		1 096	547	161	46	1 246
Поправка на торг						
Поправка в %		-15%	- 15%	-15%	-15%	-15%
Поправка в руб.		-164	-82	-24	-7	-187
Цена с учетом Корректировки, руб.		932	465	137	59	1 059
Поправка на наличие объектов	имеется	имеется	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Имеются
Поправка		1.00	0.81	0.81	0.81	1.00
Цена с учетом Корректировки, руб.		932	377	111	48	1 059
Вид разрешенного использования	промназначения	аналог	аналог	туризм	аналог	аналог
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Цена с учетом корректировки, руб.		932	377	111	48	1 059
Общая площадь земельного участка, кв.м.			11 217			
Средняя стоимость за руб./кв.м			505,40			
Стоимость земельного участка, руб.			5 669 071,8			
Стоимость земельного участка руб.,		5 669 072				

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, ул. Горького 2	Калининградская обл. г. Светлый пос. Взморье, ул. Дровника	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г.Светлый, ул. Дружбы 1	г. Светлый ул. Горького 2
Общая площадь земельного участка, кв.м	5 859.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Основные характеристики	категория земель: земли населенных пунктов –	земли населенных пунктов промназначения Цена 8 500 000 руб.	Земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 100 000 руб.	земли населенных пунктов, туризм Цена 10 000 000 руб.	земли населенных пунктов, промназначение Цена 910 800 руб.	земли населенных пунктов, промназначение Цена 2 900 000.
С зем. Участка в руб./кв.м.		4 250	2 625	368	114	4 833
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0	0	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		4 250	2 625	368	114	4 833
Условия финансирования	Безналичный расчет	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3 612	2 231	313	97	4 108
Продажа или предложение	торги	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3.070	1 896	266	82	3 492

Дата продажи/предложе ния (дата оценки)	февраль 2024 года	февраль 2024 года	февраль 2024 года	январь 2024 года	январь 2024 года	февраль 2024 года
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Поправка в %		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2	Калининградская обл, п. Взморье ул. Дровник	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г. Светлый ул. Дружба 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2
Поправка в руб.		0.86	0.66	0.66	0.77	0.86
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	178	64	3 003
Общая площадь земельного участка, сотка	5 859.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Поправка		0.82	0.82	1.24	1.00	0.82
Цена с учетом Корректировки, руб.		2 165	1 026	221	64	2 462
Транспортная доступность	средняя	Хорошая	средняя	средняя	средняя	хорошая
Поправка в %		-5%	0%	0%	0%	-5%
Поправка в руб.		-108	0.00	0.00	0.00	-123
Цена с учетом корректировки, руб.		2 057	1 026	221	64	2 339
Возможность	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

подключения к коммуникациям						
Поправка в %		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Поправка в руб.		-370	-185	-40	-12	-421
Цена с учетом корректировки, руб.		1 687	841	181	52	1 918
Рельеф участка	Не ровный	ровный	ровный	Не ровный	Не ровный	ровный
Поправка		0.82	0.82	1.00	1.00	0.82
Цена с учетом корректировки, руб.		1 383	690	181	52	1 573
Поправка на торг						
Поправка в %		-15%	- 15%	-15%	-15%	-15%
Поправка в руб.		-207	-104	-27	-8	-236
Цена с учетом корректировки, руб.		1 176	586	154	44	1 337
Поправка на наличие объектов	имеется	имеется	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Имеются
Поправка		1.00	0.81	0.81	0.81	1.00
Цена с учетом корректировки, руб.		1 176	475	125	36	1 337
Вид разрешенного использования	промназначения	аналог	аналог	туризм	аналог	аналог
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Цена с учетом корректировки, руб.		1 176	714	125	36	1 337
Общая площадь земельного участка, кв.м.			5 859			
Средняя стоимость за руб./кв.м			677,60			
Стоимость земельного участка, руб.			3 970 058,40			
Стоимость земельного участка руб.,		3 970 058				

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, ул. Горького 2	Калининградская обл. г. Светлый пос. Взморье, ул. Дровника	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г.Светлый, ул. Дружбы 1	г. Светлый ул. Горького 2
Общая площадь земельного участка, кв.м	981.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Основные характеристики	категория земель: земли населенных пунктов –	земли населенных пунктов промназначения Цена 8 500 000 руб.	Земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 100 000 руб.	земли населенных пунктов, туризм Цена 10 000 000 руб.	земли населенных пунктов, промназначение Цена 910 800 руб.	земли населенных пунктов, промназначение Цена 2 900 000.
С зем. Участка в руб./кв.м.		4 250	2 625	368	114	4 833
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0	0	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		4 250	2 625	368	114	4 833
Условия финансирования	Безналичный расчет	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3 612	2 231	313	97	4 108
Продажа или предложение	торги	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3.070	1 896	266	82	3 492
Дата	февраль 2024 года	февраль 2024 года	февраль 2024 года	январь 2024 года	январь 2024 года	февраль 2024 года

продажи/предложения (дата оценки)						
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Поправка в %		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2	Калининградская обл, п. Взморье ул. Дровник	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г. Светлый ул. Дружба 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2
Поправка в руб.		0.86	0.66	0.66	0.77	0.86
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	178	64	3 003
Общая площадь земельного участка, сотка	981.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Поправка		1.00	1.00	1.51	1.22	1.00
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	269	78	3 003
Транспортная доступность	средняя	Хорошая	средняя	средняя	средняя	средняя
Поправка в %		-5%	0%	0%	0%	-5%
Поправка в руб.		-132	0.00	0.00	0.00	-150
Цена с учетом корректировки, руб.		2 508	1 251	269	78	2 853
Возможность подключения к	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

коммуникациям						
Поправка в %		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Поправка в руб.		-451	-225	-48	-14	-514
Цена с учетом корректировки, руб.		2 057	1 026	221	64	2 339
Рельеф участка	Не ровный	ровный	ровный	Не ровный	Не ровный	ровный
Поправка		0.82	0.82	1.00	1.00	0.82
Цена с учетом корректировки, руб.		1 687	841	221	64	1 918
Поправка на торг						
Поправка в %		-15%	- 15%	-15%	-15%	-15%
Поправка в руб.		-253	-126	-33	-10	-288
Цена с учетом Корректировки, руб.		1 434	715	188	54	1 630
Поправка на наличие объектов	Не имеется	имеется	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Имеются
Поправка		0.81	1.00	1.00	1.00	0.81
Цена с учетом Корректировки, руб.		1 162	715	188	54	1 321
Вид разрешенного использования	промназначения	аналог	аналог	туризм	аналог	аналог
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Цена с учетом корректировки, руб.		1 162	715	188	54	1 321
Общая площадь земельного участка, кв.м.			981			
Средняя стоимость за руб./кв.м			688,00			
Стоимость земельного участка, руб.			674 928			
Стоимость земельного участка руб.,			674 928			

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, ул. Горького 2	Калининградская обл. г. Светлый пос. Взморье, ул. Дровника	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г.Светлый, ул. Дружбы 1	г. Светлый ул. Горького 2
Общая площадь земельного участка, кв.м	6 870,00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Основные характеристики	категория земель: земли населенных пунктов –	земли населенных пунктов промназначения Цена 8 500 000 руб.	Земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 100 000 руб.	земли населенных пунктов, туризм Цена 10 000 000 руб.	земли населенных пунктов, промназначение Цена 910 800 руб.	земли населенных пунктов, промназначение Цена 2 900 000.
С зем. Участка в руб./кв.м.		4 250	2 625	368	114	4 833
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0	0	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		4 250	2 625	368	114	4 833
Условия финансирования	Безналичный расчет	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3 612	2 231	313	97	4 108
Продажа или предложение	торги	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3.070	1 896	266	82	3 492

Дата продажи/предложе ния (дата оценки)	февраль 2024 года	февраль 2024 года	февраль 2024 года	январь 2024 года	январь 2024 года	февраль 2024 года
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Поправка в %		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2	Калининградская обл, п. Взморье ул. Дровник	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г. Светлый ул. Дружба 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2
Поправка в руб.		0.86	0.66	0.66	0.77	0.86
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	178	64	3 003
Общая площадь земельного участка, сотка	6 870.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Поправка		0.82	0.82	1.24	1.00	0.82
Цена с учетом Корректировки, руб.		2 165	1 026	221	64	2 462
Транспортная доступность	средняя	Хорошая	средняя	средняя	средняя	хорошая
Поправка в %		-5%	0%	0%	0%	-5%
Поправка в руб.		-108	0.00	0.00	0.00	-123
Цена с учетом корректировки, руб.		2 057	1 026	221	64	2 339
Возможность	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

подключения к коммуникациям						
Поправка в %		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Поправка в руб.		-370	-185	-40	-12	-421
Цена с учетом корректировки, руб.		1 687	841	181	52	1 918
Рельеф участка	Не ровный	ровный	ровный	Не ровный	Не ровный	ровный
Поправка		0.91	0.91	1.00	1.00	0.91
Цена с учетом корректировки, руб.		1 535	765	181	52	1 745
Поправка на торг						
Поправка в %		-15%	- 15%	-15%	-15%	-15%
Поправка в руб.		-230	-115	-27	-8	-262
Цена с учетом корректировки, руб.		1 305	650	154	44	1 483
Поправка на наличие объектов	имеется	имеется	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Имеются
Поправка		1.00	0.81	0.81	0.81	1.00
Цена с учетом корректировки, руб.		1 305	527	125	36	1 483
Вид разрешенного использования	промназначения	аналог	аналог	туризм	аналог	аналог
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Цена с учетом корректировки, руб.		1 305	527	125	36	1 483
Общая площадь земельного участка, кв.м.			6 870			
Средняя стоимость за руб./кв.м			695,20			
Стоимость земельного участка, руб.			4 776 024			
Стоимость земельного участка руб.,			4 776 024			

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, ул. Горького 2	Калининградская обл. г. Светлый пос. Взморье, ул. Дровника	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г.Светлый, ул. Дружбы 1	г. Светлый ул. Горького 2
Общая площадь земельного участка, кв.м	26 940,00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Основные характеристики	категория земель: земли населенных пунктов –	земли населенных пунктов промназначения Цена 8 500 000 руб.	Земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 100 000 руб.	земли населенных пунктов, туризм Цена 10 000 000 руб.	земли населенных пунктов, промназначения Цена 910 800 руб.	земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 900 000.
С зем. Участка в руб./кв.м.		4 250	2 625	368	114	4 833
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0	0	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		4 250	2 625	368	114	4 833
Условия финансирования	Безналичный расчет	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3 612	2 231	313	97	4 108
Продажа или предложение	торги	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3.070	1 896	266	82	3 492
Дата	февраль 2024 года	февраль 2024 года	февраль 2024 года	январь 2024 года	январь 2024 года	февраль 2024 года

продажи/предложения (дата оценки)						
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Поправка в %		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2	Калининградская обл, п. Взморье ул. Дровник	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г. Светлый ул. Дружба 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2
Поправка в руб.		0.86	0.66	0.66	0.77	0.86
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	178	64	3 003
Общая площадь земельного участка, сотка	26 940.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Поправка		0.66	0.66	1.00	0.81	0.66
Цена с учетом корректировки, руб.		1 742	826	178	52	1 982
Транспортная доступность	средняя	Хорошая	средняя	средняя	средняя	хорошая
Поправка в %		-5%	0%	0%	0%	-5%
Поправка в руб.		-87	0.00	0.00	0.00	-99
Цена с учетом корректировки, руб.		1 655	826	178	52	1 883
Возможность подключения к	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

коммуникациям						
Поправка в %		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Поправка в руб.		-298	-149	-32	-9	-339
Цена с учетом корректировки, руб.		1 357	677	146	43	1 544
Рельеф участка	Не ровный	ровный	ровный	Не ровный	Не ровный	ровный
Поправка		0.74	0.74	1.00	1.00	0.74
Цена с учетом корректировки, руб.		1 004	501	146	43	1 143
Поправка на торг						
Поправка в %		-15%	- 15%	-15%	-15%	-15%
Поправка в руб.		-151	-75	-22	-6	-171
Цена с учетом Корректировки, руб.		853	426	124	37	972
Поправка на наличие объектов	имеется	имеется	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Имеются
Поправка		1.00	0.81	0.81	0.81	1.00
Цена с учетом Корректировки, руб.		853	345	100	30	972
Вид разрешенного использования	промназначения	аналог	аналог	туризм	аналог	аналог
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Цена с учетом корректировки, руб.		853	345	100	30	972
Общая площадь земельного участка, кв.м.			26 940			
Средняя стоимость за руб./кв.м			460,00			
Стоимость земельного участка, руб.			12 392 400			
Стоимость земельного участка руб.,			12 392 400			

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, ул. Горького 2	Калининградская обл. г. Светлый пос. Взморье, ул. Дровника	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г.Светлый, ул. Дружбы 1	г. Светлый ул. Горького 2
Общая площадь земельного участка, кв.м	80.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Основные характеристики	категория земель: земли населенных пунктов –	земли населенных пунктов промназначения Цена 8 500 000 руб.	Земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 100 000 руб.	земли населенных пунктов, туризм Цена 10 000 000 руб.	земли населенных пунктов, промназначения Цена 910 800 руб.	земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 900 000.
С зем. Участка в руб./кв.м.		4 250	2 625	368	114	4 833
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0	0	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		4 250	2 625	368	114	4 833
Условия финансирования	Безналичный расчет	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3 612	2 231	313	97	4 108
Продажа или предложение	торги	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3.070	1 896	266	82	3 492
Дата	февраль 2024 года	февраль 2024 года	февраль 2024 года	январь 2024 года	январь 2024 года	февраль 2024 года

продажи/предложения (дата оценки)						
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Поправка в %		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2	Калининградская обл, п. Взморье ул. Дровник	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г. Светлый ул. Дружба 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2
Поправка в руб.		0.86	0.66	0.66	0.77	0.86
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	178	64	3 003
Общая площадь земельного участка, сотка	80.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Поправка		1.00	1.00	1.51	1.22	1.00
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	269	78	3 003
Транспортная доступность	средняя	Хорошая	средняя	средняя	средняя	хорошая
Поправка в %		-5%	0%	0%	0%	-5%
Поправка в руб.		-132	0.00	0.00	0.00	-150
Цена с учетом корректировки, руб.		2 508	1 251	269	78	2 853
Возможность подключения к	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

коммуникациям						
Поправка в %		-18%	- 18%	-18%	-18%	-18%
Поправка в руб.		-451	-225	-48	-14	-514
Цена с учетом корректировки, руб.		2 057	1 026	221	64	2 339
Рельеф участка	ровный	ровный	ровный	Не ровный	Не ровный	ровный
Поправка		1.00	1.00	0.91	0.91	1.00
Цена с учетом корректировки, руб.		2 057	1 026	201	58	2 339
Поправка на торг						
Поправка в %		-15%	- 15%	-15%	-15%	-15%
Поправка в руб.		-309	-154	-30	-9	-351
Цена с учетом Корректировки, руб.		1 748	872	171	49	1 988
Поправка на наличие объектов	Не имеется	имеется	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Имеются
Поправка		0.81	1.00	1.00	1.00	0.81
Цена с учетом Корректировки, руб.		1 416	872	171	49	1 610
Вид разрешенного использования	промназначения	аналог	аналог	туризм	аналог	аналог
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Цена с учетом корректировки, руб.		1 416	872	171	49	1 610
Общая площадь земельного участка, кв.м.						
			80			
Средняя стоимость за руб./кв.м						
			823,60			
Стоимость земельного участка, руб.						
			65 888			
Стоимость земельного участка руб.,						
		65 888				

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, ул. Горького 2	Калининградская обл. г. Светлый пос. Взморье, ул. Дровника	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г.Светлый, ул. Дружбы 1	г. Светлый ул. Горького 2
Общая площадь земельного участка, кв.м	29 858.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Основные характеристики	категория земель: земли населенных пунктов –	земли населенных пунктов промназначения Цена 8 500 000 руб.	Земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 100 000 руб.	земли населенных пунктов, туризм Цена 10 000 000 руб.	земли населенных пунктов, промназначения Цена 910 800 руб.	земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 900 000.
С зем. Участка в руб./кв.м.		4 250	2 625	368	114	4 833
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0	0	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		4 250	2 625	368	114	4 833
Условия финансирования	Безналичный расчет	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3 612	2 231	313	97	4 108
Продажа или предложение	торги	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3.070	1 896	266	82	3 492
Дата	февраль 2024 года	февраль 2024 года	февраль 2024 года	январь 2024 года	январь 2024 года	февраль 2024 года

продажи/предложения (дата оценки)						
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Поправка в %		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2	Калининградская обл, п. Взморье ул. Дровник	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г. Светлый ул. Дружба 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2
Поправка в руб.		0.86	0.66	0.66	0.77	0.86
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	178	64	3 003
Общая площадь земельного участка, сотка	29 858.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Поправка		0.66	0.66	1.00	0.81	0.66
Цена с учетом корректировки, руб.		1 742	826	178	52	1 982
Транспортная доступность	средняя	Хорошая	средняя	средняя	средняя	средняя
Поправка в %		-5%	0%	0%	0%	-5%
Поправка в руб.		-101	0.00	0.00	0.00	-99
Цена с учетом корректировки, руб.		1 925	826	178	52	1 883
Возможность подключения к	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

коммуникациям						
Поправка в %		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Поправка в руб.		-347	-149	-32	-9	-339
Цена с учетом корректировки, руб.		1 579	677	146	43	1 544
Рельеф участка	Не ровный	ровный	ровный	Не ровный	Не ровный	ровный
Поправка		0.74	0.74	1.00	1.00	0.74
Цена с учетом корректировки, руб.		1 168	501	146	43	1 143
Поправка на торг						
Поправка в %		-15%	- 15%	-15%	-15%	-15%
Поправка в руб.		-175	-75	-22	-6	-171
Цена с учетом Корректировки, руб.		993	426	124	37	972
Поправка на наличие объектов	имеется	имеется	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Имеются
Поправка		1.00	0.81	0.81	0.81	1.00
Цена с учетом Корректировки, руб.		993	345	100	30	972
Вид разрешенного использования	промназначения	аналог	аналог	туризм	аналог	аналог
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Цена с учетом корректировки, руб.		993	345	100	30	972
Общая площадь земельного участка, кв.м.			29 858			
Средняя стоимость за руб./кв.м			488,00			
Стоимость земельного участка, руб.			14 570 704			
Стоимость земельного участка руб.,			14 570 704			

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, ул. Горького 2	Калининградская обл. г. Светлый пос. Взморье, ул. Дровника	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г.Светлый, ул. Дружбы 1	г. Светлый ул. Горького 2
Общая площадь земельного участка, кв.м	6 358,00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Основные характеристики	категория земель: земли населенных пунктов –	земли населенных пунктов промназначения Цена 8 500 000 руб.	Земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 100 000 руб.	земли населенных пунктов, туризм Цена 10 000 000 руб.	земли населенных пунктов, промназначения Цена 910 800 руб.	земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 900 000.
С зем. Участка в руб./кв.м.		4 250	2 625	368	114	4 833
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0	0	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		4 250	2 625	368	114	4 833
Условия финансирования	Безналичный расчет	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3 612	2 231	313	97	4 108
Продажа или предложение	торги	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3.070	1 896	266	82	3 492

Дата продажи/предложе ния (дата оценки)	февраль 2024 года	февраль 2024 года	февраль 2024 года	январь 2024 года	январь 2024 года	февраль 2024 года
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Поправка в %		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2	Калининградская обл, п. Взморье ул. Дровник	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г. Светлый ул. Дружба 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2
Поправка в руб.		0.86	0.66	0.66	0.77	0.86
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	178	64	3 003
Общая площадь земельного участка, сотка	6 358.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Поправка		0.82	0.82	1.24	1.00	0.82
Цена с учетом Корректировки, руб.		2 270	1 026	221	64	2 462
Транспортная доступность	средняя	Хорошая	средняя	средняя	средняя	хорошая
Поправка в %		-5%	0%	0%	0%	-5%
Поправка в руб.		-114	0.00	0.00	0.00	-123
Цена с учетом корректировки, руб.		2 157	1 026	221	64	2 339
Возможность	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

подключения к коммуникациям						
Поправка в %		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Поправка в руб.		-388	-185	-40	-12	-421
Цена с учетом поправок, руб.		1 769	841	181	52	1 918
Рельеф участка	ровный	ровный	ровный	Не ровный	Не ровный	ровный
Поправка		1.00	1.00	1.10	1.10	1.00
Цена с учетом поправок, руб.		1 769	841	199	57	1 918
Поправка на торг						
Поправка в %		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Поправка в руб.		-265	-126	-30	-9	-288
Цена с учетом поправок, руб.		1 504	715	169	48	1 630
Поправка на наличие объектов	Не имеется	имеется	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Имеются
Поправка		0.81	1.00	1.00	1.00	0.81
Цена с учетом поправок, руб.		1 218	715	169	48	1 320
Вид разрешенного использования	промназначения	аналог	аналог	туризм	аналог	аналог
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Цена с учетом поправок, руб.		1 218	715	169	48	1 320
Общая площадь земельного участка, кв.м.			6 358			
Средняя стоимость за руб./кв.м			694,00			
Стоимость земельного участка, руб.			4 412 452			
Стоимость земельного участка руб.,			4 412 452			

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, ул. Горького 2	Калининградская обл. г. Светлый пос. Взморье, ул. Дровника	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г.Светлый, ул. Дружбы 1	г. Светлый ул. Горького 2
Общая площадь земельного участка, кв.м	1 765.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Основные характеристики	категория земель: земли населенных пунктов –	земли населенных пунктов промназначения Цена 8 500 000 руб.	Земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 100 000 руб.	земли населенных пунктов, туризм Цена 10 000 000 руб.	земли населенных пунктов, промназначения Цена 910 800 руб.	земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 900 000.
С зем. Участка в руб./кв.м.		4 250	2 625	368	114	4 833
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0	0	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		4 250	2 625	368	114	4 833
Условия финансирования	Безналичный расчет	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3 612	2 231	313	97	4 108
Продажа или предложение	торги	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3.070	1 896	266	82	3 492
Дата	февраль 2024 года	февраль 2024 года	февраль 2024 года	январь 2024 года	январь 2024 года	февраль 2024 года

продажи/предложения (дата оценки)						
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Поправка в %		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2	Калининградская обл, п. Взморье ул. Дровник	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г. Светлый ул. Дружба 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2
Поправка в руб.		0.86	0.66	0.66	0.77	0.86
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	178	64	3 003
Общая площадь земельного участка, сотка	1 765.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Поправка		1.00	1.00	1.51	1.22	1.00
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	269	78	3 003
Транспортная доступность	средняя	Хорошая	средняя	средняя	средняя	хорошая
Поправка в %		-5%	0%	0%	0%	-5%
Поправка в руб.		-132	0.00	0.00	0.00	-150
Цена с учетом корректировки, руб.		2 508	1 251	269	78	2 853
Возможность подключения к	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

коммуникациям						
Поправка в %		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Поправка в руб.		-451	-225	-48	-14	-514
Цена с учетом корректировки, руб.		2 057	1 026	221	64	2 339
Рельеф участка	ровный	ровный	ровный	Не ровный	Не ровный	ровный
Поправка		1.00	1.00	1.10	1.10	1.00
Цена с учетом корректировки, руб.		2 057	1 026	243	70	2 339
Поправка на торг						
Поправка в %		-15%	- 15%	-15%	-15%	-15%
Поправка в руб.		-309	-154	-36	-11	-351
Цена с учетом Корректировки, руб.		1 748	872	207	59	1 988
Поправка на наличие объектов	имеется	имеется	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Имеются
Поправка		1.00	0.81	0.81	0.81	1.00
Цена с учетом Корректировки, руб.		1 748	706	168	48	1 988
Вид разрешенного использования	промназначения	аналог	аналог	туризм	аналог	аналог
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Цена с учетом корректировки, руб.		1 748	706	168	48	1 988
Общая площадь земельного участка, кв.м.			1 765			
Средняя стоимость за руб./кв.м			931,60			
Стоимость земельного участка, руб.			1 644 274			
Стоимость земельного участка руб.,			1 644 274			

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, ул. Горького 2	Калининградская обл. г. Светлый пос. Взморье, ул. Дровника	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г.Светлый, ул. Дружбы 1	г. Светлый ул. Горького 2
Общая площадь земельного участка, кв.м	1 300,00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Основные характеристики	категория земель: земли населенных пунктов –	земли населенных пунктов промназначения Цена 8 500 000 руб.	Земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 100 000 руб.	земли населенных пунктов, туризм Цена 10 000 000 руб.	земли населенных пунктов, промназначение Цена 910 800 руб.	земли населенных пунктов, промназначение Цена 2 900 000.
С зем. Участка в руб./кв.м.		4 250	2 625	368	114	4 833
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0	0	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		4 250	2 625	368	114	4 833
Условия финансирования	Безналичный расчет	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3 612	2 231	313	97	4 108
Продажа или предложение	торги	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3.070	1 896	266	82	3 492

Дата продажи/предложе ния (дата оценки)	февраль 2024 года	февраль 2024 года	февраль 2024 года	январь 2024 года	январь 2024 года	февраль 2024 года
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	7,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Поправка в %		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2	Калининградская обл, п. Взморье ул. Дровник	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г. Светлый ул. Дружба 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2
Поправка в руб.		0.86	0.66	0.66	0.77	0.86
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	178	64	3 003
Общая площадь земельного участка, сотка	1 300.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Поправка		1.00	1.00	1.51	1.22	1.00
Цена с учетом Корректировки, руб.		2 640	1 251	269	78	3 003
Транспортная доступность	средняя	Хорошая	средняя	средняя	средняя	хорошая
Поправка в %		-5%	0%	0%	0%	-5%
Поправка в руб.		-132	0.00	0.00	0.00	-150
Цена с учетом корректировки, руб.		2 508	1 251	269	78	2 853
Возможность	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

подключения к коммуникациям						
Поправка в %		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Поправка в руб.		-451	-225	-48	-14	-514
Цена с учетом корректировки, руб.		2 057	1 026	221	64	2 339
Рельеф участка	Не ровный	ровный	ровный	Не ровный	Не ровный	ровный
Поправка		0.91	0.91	1.00	1.00	0.91
Цена с учетом корректировки, руб.		1 872	934	221	64	2 128
Поправка на торг						
Поправка в %		-15%	- 15%	-15%	-15%	-15%
Поправка в руб.		-281	-140	-33	-10	-319
Цена с учетом корректировки, руб.		1 591	794	188	54	1 809
Поправка на наличие объектов	Не имеется	имеется	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Имеются
Поправка		0.81	1.00	1.00	1.00	0.81
Цена с учетом корректировки, руб.		1 289	794	188	54	1 465
Вид разрешенного использования	промназначения	аналог	аналог	туризм	аналог	аналог
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Цена с учетом корректировки, руб.		1 289	794	188	54	1 465
Общая площадь земельного участка, кв.м.			1 300			
Средняя стоимость за руб./кв.м			758,00			
Стоимость земельного участка, руб.			985 400			
Стоимость земельного участка руб.,			985 400			

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, ул. Горького 2	Калининградская обл. г. Светлый пос. Взморье, ул. Дровника	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г.Светлый, ул. Дружбы 1	г. Светлый ул. Горького 2
Общая площадь земельного участка, кв.м	11 716,00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Основные характеристики	категория земель: земли населенных пунктов –	земли населенных пунктов промназначения Цена 8 500 000 руб.	Земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 100 000 руб.	земли населенных пунктов, туризм Цена 10 000 000 руб.	земли населенных пунктов, промназначения Цена 910 800 руб.	земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 900 000.
С зем. Участка в руб./кв.м.		4 250	2 625	368	114	4 833
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0	0	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		4 250	2 625	368	114	4 833
Условия финансирования	Безналичный расчет	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3 612	2 231	313	97	4 108
Продажа или предложение	торги	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3.070	1 896	266	82	3 492
Дата	февраль 2024 года	февраль 2024 года	февраль 2024 года	январь 2024 года	январь 2024 года	февраль 2024 года

продажи/предложения (дата оценки)						
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2	Калининградская обл, п. Взморье ул. Дровник	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г. Светлый ул. Дружба 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2
Поправка в руб.		0.86	0.66	0.66	0.77	0.86
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	178	64	3 003
Общая площадь земельного участка, сотка	11 716.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Поправка		0.72	0.72	1.10	0.88	0.72
Цена с учетом корректировки, руб.		1 901	901	196	56	2 162
Транспортная доступность	средняя	Хорошая	средняя	средняя	средняя	хорошая
Поправка в %		-5%	0%	0%	0%	-5%
Поправка в руб.		-95	0.00	0.00	0.00	-108
Цена с учетом корректировки, руб.		1 806	901	196	56	2 054
Возможность подключения к	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

коммуникациям						
Поправка в %		-18%	-18%	-18%	-18%	18%
Поправка в руб.		-325	-162	-35	-10	-370
Цена с учетом корректировки, руб.		1 481	739	161	46	1 684
Рельеф участка	Не ровный	ровный	ровный	Не ровный	Не ровный	ровный
Поправка		0.91	0.91	1.00	1.00	0.91
Цена с учетом корректировки, руб.		1 348	672	161	46	1 532
Поправка на торг						
Поправка в %		-15%	- 15%	-15%	-15%	-15%
Поправка в руб.		-202	-101	-24	-7	-230
Цена с учетом Корректировки, руб.		1 146	561	137	39	1 302
Поправка на наличие объектов	имеется	имеется	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Имеются
Поправка		1.00	0.81	0.81	0.81	1.00
Цена с учетом Корректировки, руб.		1 146	454	111	32	1 302
Вид разрешенного использования	промназначения	аналог	аналог	туризм	аналог	аналог
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Цена с учетом корректировки, руб.		1 146	454	111	32	1 302
Общая площадь земельного участка, кв.м.			11 716			
Средняя стоимость за руб./кв.м			609,00			
Стоимость земельного участка, руб.			7 135 044			
Стоимость земельного участка руб.,		7 135 044				

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, ул. Горького 2	Калининградская обл. г. Светлый пос. Взморье, ул. Дровника	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г.Светлый, ул. Дружбы 1	г. Светлый ул. Горького 2
Общая площадь земельного участка, кв.м	15 570,00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Основные характеристики	категория земель: земли населенных пунктов –	земли населенных пунктов промназначения Цена 8 500 000 руб.	Земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 100 000 руб.	земли населенных пунктов, туризм Цена 10 000 000 руб.	земли населенных пунктов, промназначение Цена 910 800 руб.	земли населенных пунктов, промназначение Цена 2 900 000.
С зем. Участка в руб./кв.м.		4 250	2 625	368	114	4 833
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0	0	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		4 250	2 625	368	114	4 833
Условия финансирования	Безналичный расчет	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3 612	2 231	313	97	4 108
Продажа или предложение	торги	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3.070	1 896	266	82	3 492

Дата продажи/предложения (дата оценки)	февраль 2024 года	февраль 2024 года	февраль 2024 года	январь 2024 года	январь 2024 года	февраль 2024 года
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2	Калининградская обл, п. Взморье ул. Дровник	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г. Светлый ул. Дружба 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2
Поправка в руб.		0.86	0.66	0.66	0.77	0.86
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	178	64	3 003
Общая площадь земельного участка, сотка	15 570.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Поправка		0.72	0.72	1.10	0.88	0.72
Цена с учетом Корректировки, руб.		1901	901	196	56	2 162
Транспортная доступность	средняя	Хорошая	средняя	средняя	средняя	средняя
Поправка в %		-5%	0%	0%	0%	-5%
Поправка в руб.		-95	0.00	0.00	0.00	-108
Цена с учетом корректировки, руб.		1 806	901	196	56	2 054
Возможность	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

подключения к коммуникациям						
Поправка в %		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Поправка в руб.		-325	-162	-35	-10	-370
Цена с учетом корректировки, руб.		1 481	739	161	46	1 684
Рельеф участка	Не ровный	ровный	ровный	Не ровный	Не ровный	ровный
Поправка		0.91	0.91	1.00	1.00	0.91
Цена с учетом корректировки, руб.		1 348	672	161	46	1 532
Поправка на торг						
Поправка в %		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Поправка в руб.		-202	-101	-24	-7	-230
Цена с учетом корректировки, руб.		1 146	561	137	39	1 302
Поправка на наличие объектов	Не имеется	имеется	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Имеются
Поправка		0.81	1.00	1.00	1.00	0.81
Цена с учетом корректировки, руб.		928	561	137	39	1 055
Вид разрешенного использования	промназначения	аналог	аналог	туризм	аналог	аналог
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Цена с учетом корректировки, руб.		928	561	137	39	1 055
Общая площадь земельного участка, кв.м.			15 570			
Средняя стоимость за руб./кв.м			544,00			
Стоимость земельного участка, руб.			8 470 080			
Стоимость земельного участка, руб.,						

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, ул. Горького 2	Калининградская обл. г. Светлый пос. Взморье, ул. Дровника	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г.Светлый, ул. Дружбы 1	г. Светлый ул. Горького 2
Общая площадь земельного участка, кв.м	23 751,00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Основные характеристики	категория земель: земли населенных пунктов –	земли населенных пунктов промназначения Цена 8 500 000 руб.	Земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 100 000 руб.	земли населенных пунктов, туризм Цена 10 000 000 руб.	земли населенных пунктов, промназначения Цена 910 800 руб.	земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 900 000.
С зем. Участка в руб./кв.м.		4 250	2 625	368	114	4 833
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0	0	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		4 250	2 625	368	114	4 833
Условия финансирования	Безналичный расчет	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3 612	2 231	313	97	4 108
Продажа или предложение	торги	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3.070	1 896	266	82	3 492
Дата	февраль 2024 года	февраль 2024 года	февраль 2024 года	январь 2024 года	январь 2024 года	февраль 2024 года

продажи/предложения (дата оценки)						
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2	Калининградская обл, п. Взморье ул. Дровник	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г. Светлый ул. Дружба 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2
Поправка в руб.		0.86	0.66	0.66	0.77	0.86
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	178	64	3 003
Общая площадь земельного участка, сотка	23 751.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Поправка		0.66	0.66	1.00	0.80	0.66
Цена с учетом корректировки, руб.		1 742	825	178	51	1 902
Транспортная доступность	средняя	Хорошая	средняя	средняя	средняя	хорошая
Поправка в %		-5%	0%	0%	0%	-5%
Поправка в руб.		-101	0.00	0.00	0.00	-95
Цена с учетом корректировки, руб.		1925	825	178	51	1 807
Возможность подключения к	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

коммуникациям						
Поправка в %		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Поправка в руб.		-347	-149	-32	-9	-325
Цена с учетом корректировки, руб.		1 578	676	146	42	1 482
Рельеф участка	Не ровный	ровный	ровный	Не ровный	Не ровный	ровный
Поправка		0.74	0.74	1.00	1.00	0.74
Цена с учетом корректировки, руб.		1 168	500	146	42	1 097
Поправка на торг						
Поправка в %		-15%	- 15%	-15%	-15%	-15%
Поправка в руб.		-175	-75	-22	-6	-165
Цена с учетом Корректировки, руб.		993	425	124	36	932
Поправка на наличие объектов	имеется	имеется	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Имеются
Поправка		1.00	0.81	0.81	0.81	1.00
Цена с учетом Корректировки, руб.		993	344	100	29	932
Вид разрешенного использования	промназначения	аналог	аналог	туризм	аналог	аналог
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Цена с учетом корректировки, руб.		993	344	100	29	932
Общая площадь земельного участка, кв.м.				23 751		
Средняя стоимость за руб./кв.м				479,60		
Стоимость земельного участка, руб.				11 390 979,6		
Стоимость земельного участка руб.,			11 390 980			

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, ул. Горького 2	Калининградская обл. г. Светлый пос. Взморье, ул. Дровника	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г.Светлый, ул. Дружбы 1	г. Светлый ул. Горького 2
Общая площадь земельного участка, кв.м	9 509.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Основные характеристики	категория земель: земли населенных пунктов –	земли населенных пунктов промназначения Цена 8 500 000 руб.	Земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 100 000 руб.	земли населенных пунктов, туризм Цена 10 000 000 руб.	земли населенных пунктов, промназначение Цена 910 800 руб.	земли населенных пунктов, промназначение Цена 2 900 000.
С зем. Участка в руб./кв.м.		4 250	2 625	368	114	4 833
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0	0	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		4 250	2 625	368	114	4 833
Условия финансирования	Безналичный расчет	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3 612	2 231	313	97	4 108
Продажа или предложение	торги	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3.070	1 896	266	82	3 492

Дата продажи/предложе ния (дата оценки)	февраль 2024 года	февраль 2024 года	февраль 2024 года	январь 2024 года	январь 2024 года	февраль 2024 года
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Поправка в %		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2	Калининградская обл, п. Взморье ул. Дровник	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г. Светлый ул. Дружба 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2
Поправка в руб.		0.86	0.66	0.66	0.77	0.86
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	178	64	3 003
Общая площадь земельного участка, сотка	9 509.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Поправка		0.82	0.82	1.24	1.00	0.82
Цена с учетом Корректировки, руб.		2 165	1 026	221	64	2 462
Транспортная доступность	средняя	Хорошая	средняя	средняя	средняя	хорошая
Поправка в %		-5%	0%	0%	0%	-5%
Поправка в руб.		-126	0.00	0.00	0.00	-123
Цена с учетом корректировки, руб.		2 391	1 026	221	64	2 339
Возможность	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

подключения к коммуникациям						
Поправка в %		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Поправка в руб.		-430	-185	-40	-12	-421
Цена с учетом корректировки, руб.		1 961	841	181	52	1 918
Рельеф участка	ровный	ровный	ровный	Не ровный	Не ровный	ровный
Поправка		1.00	1.00	1.10	1.10	1.00
Цена с учетом корректировки, руб.		1 961	841	199	57	1 918
Поправка на торг						
Поправка в %		-15%	- 15%	-15%	-15%	-15%
Поправка в руб.		-294	-126	-30	-9	-288
Цена с учетом корректировки, руб.		1 667	715	169	48	1 630
Поправка на наличие объектов	Не имеется	имеется	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Имеются
Поправка		0.81	1.00	1.00	1.00	0.81
Цена с учетом корректировки, руб.		1 350	715	169	48	1 320
Вид разрешенного использования	промназначения	аналог	аналог	туризм	аналог	аналог
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Цена с учетом корректировки, руб.		1 350	715	169	48	1 320
Общая площадь земельного участка, кв.м.			9 509			
Средняя стоимость за руб./кв.м			720,4			
Стоимость земельного участка, руб.			6 850 283,6			
Стоимость земельного участка руб.,			6 850 284			

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, ул. Горького 2	Калининградская обл. г. Светлый пос. Взморье, ул. Дровника	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г.Светлый, ул. Дружбы 1	г. Светлый ул. Горького 2
Общая площадь земельного участка, кв.м	9 610,00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Основные характеристики	категория земель: земли населенных пунктов –	земли населенных пунктов промназначения Цена 8 500 000 руб.	Земли населенных пунктов, промназначения Цена 2 100 000 руб.	земли населенных пунктов, туризм Цена 10 000 000 руб.	земли населенных пунктов, промназначение Цена 910 800 руб.	земли населенных пунктов, промназначение Цена 2 900 000.
С зем. Участка в руб./кв.м.		4 250	2 625	368	114	4 833
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0	0	0	0	0
Цена с учетом корректировки, руб.		4 250	2 625	368	114	4 833
Условия финансирования	Безналичный расчет	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3 612	2 231	313	97	4 108
Продажа или предложение	торги	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Цена с учетом корректировки, руб.		3.070	1 896	266	82	3 492

Дата продажи/предложе ния (дата оценки)	февраль 2024 года	февраль 2024 года	февраль 2024 года	январь 2024 года	январь 2024 года	февраль 2024 года
Поправка в %		0%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	3,00	1,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Поправка в %		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб.		3 070	1 896	269	83	3 492
Местоположение	Калининградская обл. г. Светлый, Пионерская 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2	Калининградская обл, п. Взморье ул. Дровник	город Светлый пос. Люблино	Калининградская область, г. Светлый ул. Дружба 1	Калининградская обл. г. Светлый, Гагарина 2
Поправка в руб.		0.86	0.66	0.66	0.77	0.86
Цена с учетом корректировки, руб.		2 640	1 251	178	64	3 003
Общая площадь земельного участка, сотка	9 610.00	2 000,00	800,00	27 200,00	8 000,00	600,00
Поправка		0.82	0.82	1.24	1.00	0.82
Цена с учетом Корректировки, руб.		2 165	1 026	221	64	2 462
Транспортная доступность	средняя	Хорошая	средняя	средняя	средняя	хорошая
Поправка в %		-5%	0%	0%	0%	-5%
Поправка в руб.		-126	0.00	0.00	0.00	-123
Цена с учетом корректировки, руб.		2 391	1 026	221	64	2 339
Возможность	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

подключения к коммуникациям						
Поправка в %		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Поправка в руб.		-430	-185	-40	-12	-421
Цена с учетом поправок, руб.		1 961	841	181	52	1 918
Рельеф участка	Не ровный	ровный	ровный	Не ровный	Не ровный	ровный
Поправка		0.91	0.91	1.00	1.00	0.91
Цена с учетом поправок, руб.		1 784	765	181	52	1 745
Поправка на торг						
Поправка в %		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Поправка в руб.		-268	-115	-27	-8	-262
Цена с учетом поправок, руб.		1 516	650	154	44	1 483
Поправка на наличие объектов	Не имеется	имеется	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Имеются
Поправка		0.81	1.00	1.00	1.00	0.81
Цена с учетом поправок, руб.		1 228	650	154	44	1 201
Вид разрешенного использования	промназначения	аналог	аналог	туризм	аналог	аналог
Поправка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Поправка в руб.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Цена с учетом поправок, руб.		1 228	650	154	44	1 201
Общая площадь земельного участка, кв.м.			9 610			
Средняя стоимость за руб./кв.м			655,4			
Стоимость земельного участка, руб.			6 298 394			
Стоимость земельного участка руб.,			6 298 394			

Комментарии к расчету

Права собственности

Земельные участки, принятые для сравнения, имеют одинаковые права. Корректировка отражает величину увеличения стоимости объекта сравнения, связанную с правом выкупа земельного участка. Указанное обстоятельство имеет большое влияние на срок последующей продажи объекта, т.е. его ликвидность, т.к. требует соблюдения определенной процедуры передачи прав, описанной в нормативных документах. Необходимо ввести повышающую корректировку на цены объектов-аналогов, находящихся в аренде, для сопоставления их стоимости с объектами-аналогами и объектом оценки, находящимися в собственности. Для приведения таких объектов аналогов, к сопоставимому виду с объектом оценки необходимо ввести корректировку на цены объектов-аналогов. Корректировка представляет собой учет потери прибыли в течение срока экспозиции объекта, и рассчитывается по формуле сложного процента:

Корректировка рассчитывается по формуле сложного процента:

$НЛ = (1+i)^t - 1$, где:

НЛ поправка на низкую ликвидность (%);

i – периодическая ставка процента, безрисковая ставка;

t – срок экспозиции в годах, для объекта оценки принимается 6 месяцев (0,5 года).

В качестве безрисковой ставки принимается значение средневзвешенной ставки рынка ГКО-ОФЗ по состоянию на 01 января 2024 г. (данные Центрального Банка Российской Федерации) в размере 13,38.

Рынок ГКО-ОФЗ является государственным рынком ценных бумаг с наименьшим риском вложения денежных средств.

Однако в нашем случае, корректировка не применяется.

1. Площадь объекта. Корректировка учитывает тот факт, что цена единицы площади больших объектов недвижимости ниже, чем цена единицы площади меньших объектов недвижимости. Поправка для участков определялась на основании таблицы 40 стр. 120 Справочника Оценщика недвижимости «Земельные участки. Часть 2», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица корректировки

Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	1,00	1,22	1,38	1,51	1,61	1,68	1,74	1,80	1,84	1,89	1,92
	50-100	0,82	1,00	1,13	1,24	1,32	1,38	1,43	1,48	1,51	1,55	1,58
	100-200	0,72	0,88	1,00	1,10	1,16	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37	1,39
	200-300	0,66	0,81	0,91	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,22	1,25	1,27
	300-400	0,62	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,08	1,12	1,15	1,17	1,20
	400-500	0,59	0,72	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	1,14
	500-600	0,57	0,70	0,79	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10
	600-700	0,56	0,68	0,77	0,84	0,89	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07
	700-800	0,54	0,66	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,53	0,65	0,73	0,80	0,85	0,89	0,92	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,52	0,63	0,72	0,79	0,84	0,87	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	

2. Время продажи/предложения. Поправка на дату предложения – учитывает изменение цены на рынке купли-продажи земли. Объекты предложены к продаже в январе 2024- ноябре 2023г., в период относительно стабильных цен в сегменте объекта оценки и типичного срока экспозиции подобных объектов. Поправка по данному параметру применялась следующим образом: каждый месяц приравнен к 1% и корректировка составляет значение равное количеству месяцев от даты определения стоимости в ту или иную сторону, в зависимости от объекта сравнения и объекта-аналога.

3. Факт сделки (уторговывание). Поправка на торг. Поправка на торг – учитывает изменение цены предложения в процессе торга. Указанная цена объектов-аналогов является ценой предложения, которая подразумевает поправку на торг, которая в сложившихся условиях может достигать значительной величины. Применительно к объекту оценки, поправка на торг, для всех аналогов, составляет 15%.

(Источник: Живаев М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 4 квартал 2020г.»).

4. **Передаваемые права.** Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – прав собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

5. **Условия продажи (чистота сделки)** Поправка на условия продажи – отражает нетипичные для рынка отношения продавца и покупателя. Условия продажи в рамках настоящего Отчета определяются как «вынужденная продажа в условиях сокращенного срока экспозиции». Корректировка применялась в размере 0,85 для всех аналогов (продажа на торгах в рамках процедуры банкротства ОЦ)

6. **Условия финансирования.** Поправка на условия финансирования – учитывает условия финансовых расчетов. Поскольку должник, чьи права оцениваются является банкротом и в отношении него введена процедура конкурсного производства, то все расчеты могут проводиться только по расчетного счету, а объекты-аналоги будут осуществляться на типичных рыночных условиях, с возможностью предоставления существенных рассрочек по оплате или иных подобных льгот, а также расчет наличными денежными средствами, оценщик применял поправку в размере 0.85

7. **Развитость инфраструктуры.** Все земельные участки-аналоги и объект оценки могут быть расположены на разных территориях, иметь разную обеспеченность инфраструктурой, Корректировка на цену продажи принята оценщиком в интервале 5-10% в зависимости от степени инфраструктуры. В данном случае корректировка не применялась, поскольку все объекты имеют развитую инфраструктуру. Источник: Вольнова В.А. ОБЗОР ВАРИАНТОВ РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ справочные данные источники информации практические примеры расчета Новосибирск 2015, монографии Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Математические методы оценки стоимости имущества. М.: Маросейка ; Книжная Линия, 2014. 352 с.

8. **Разрешенное использование или назначение объекта.** Поправка на экономические различия – учитывает категорию, а также характер использования земельных участков. Объект оценки и объекты-аналоги в соответствии с типовым перечнем видов разрешенного использования находятся в одинаковых группах. Корректировка не проводилась.

9. **Транспортная и пешеходная доступность (доступность).** Все объекты имеют разную транспортную и пешеходную доступность, корректировка по данному элементу сравнения применяется в пределе 5-10% в зависимости от транспортной доступности, средняя – 5%, хорошая – 10% в ту или иную сторону от значения объекта оценки.

АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3	АНАЛОГ 4	АНАЛОГ 5
1.00	0.95	0.90	1.00	1.00

10. **Местоположение объекта.** Поправка на местоположение – определяет стоимость земельного участка в зависимости от его конкретного местоположения. Для определения поправки на местоположение использовалось отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Данная поправка отражает тот факт, что цены на земельные участки изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости. Корректировка была определена на основании справочника оценщика недвижимости - 2019. «Земельные участки». Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019).

Таблица

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный Интервал	
Под жилую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,0	1,0	1,0
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,86	0,80	0,93

Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,74	0,87
Спальные микрорайоны средне этажной застройки	0,77	0,70	0,84
Окраины городов, промзоны	0,62	0,54	0,70
Районы крупных автомагистралей города	0,66	0,58	0,75

АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3	АНАЛОГ 4	АНАЛОГ 5
0.86	0.66	0.66	0.77	0.86

11. Рельеф участка. Наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость.

Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018 г.

Цены земельных участков		АНАЛОГИ			
		Ровный рельеф	Слабый уклон	Средний уклон	Сильный уклон
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Ровный рельеф	1.00	1.10	1.22	1.35
	Слабый уклон	0.91	1.00	1.11	1.23
	Средний уклон	0.82	0.90	1.00	1.11
	Сильный уклон	0.74	0.81	0.90	1.00

12. Готовность к эксплуатации (корректировка на коммуникации). Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения части коммуникаций цены снижаются. Корректировка на наличие коммуникаций вводится на основании справочника оценщика недвижимости – 2022, часть 1,2. «Земельные участки». Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022. и на основании Интернет-ресурса «Statritel»

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,16	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,26	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,14	1,09

⁴ <https://statritel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-svoimosti-zemli/1993-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

Поскольку часть объектов оценки имеют все коммуникации, но в настоящий момент не имеют возможности к их подключению из-за большого износа и долгого неиспользования находящихся на них объектов недвижимости, Оценщик счел возможным корректировку применить в следующем размере.

$$\text{Размер корректировки составляет } - \left(\frac{1}{1,07} - 1 \right) + \left(\frac{1}{1,06} - 1 \right) + \left(\frac{1}{1,04} - 1 \right) + \left(\frac{1}{1,02} - 1 \right) = -18\%.$$

13. Наличие объектов на участке. Поскольку на объекте оценки находятся здания, а на некоторых объектах аналогах отсутствуют какие-либо строения, Оценщик применил корректировку в размере 0.81.

№	Земельный участок	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,0
2	Земельный участок со строениями или сооружениями (степенью застроенности)	0.84	1.00	0.93

Размер корректировки составляет $1/084 - 1 = 19\%$ или 0.81

Корректировка вводится на основании данных Интернет-ресурса «Statrielt»

14. **Соответствие объекта принципу ННЭИ.** Все помещения соответствуют принципу ННЭИ, корректировка по данному фактору не вводилась.

15. **Обстоятельства совершения сделки.** Поскольку совершение сделок с объектами оценки земельными участками не отличается от обычных условий продажи, Оценщик счел возможным не применять поправку на совершение сделки.

Обоснование и размер введенных корректировок было использовано Оценщиком на основании рекомендаций, полученных из источников в сети интернет: Вольнова В.А. ОБЗОР ВАРИАНТОВ РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ справочные данные источники информации практические примеры расчета Новосибирск 2015, монографии Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Математические методы оценки стоимости имущества. М.: Маросейка; Книжная Линия, 2014. 352 с.

Весовые коэффициенты

В рамках проведения парного сравнения объектов аналогов с объектом оценки, определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции, методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекта оценки определяется следующим образом:

Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле $1 - n\%$, где $n\%$ значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта аналога.

Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед.изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

Таблица 1 Итоговая рыночная стоимость сравнительным подходом объекта оценки

1	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 13445 кв.м.	39:18:060021:335	6 752 079
2	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 17983 кв.м.	39:18:060021:339	9 031 063
3	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 2367 кв.м.	39:18:060021:344	1 648 852
4	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 42247 кв.м.	39:18:060021:347	16 907 249
5	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 1282 кв.м.	39:18:060021:349	972 012
6	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г	39:18:060021:337	5 669 072

	Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 11217 кв.м.		
7	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 5859 кв.м.	39:18:060021:338	3 970 058
8	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 981 кв.м.	39:18:060021:343	674 928
9	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 6870 кв.м.	39:18:060021:345	4 776 024
10	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 26940 кв.м.	39:18:060021:351	12 392 400
11	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 80 кв.м.	39:18:060021:382	65 888
12	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 29858 кв.м.	39:18:060021:383	14 570 704
13	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 6358 кв.м.	39:18:060021:384	4 412 452
14	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 1765 кв.м.	39:18:060021:385	1 644 274
15	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 1300 кв.м.	39:18:060021:14	985 400
16	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 11716 кв.м.	39:18:060021:340	7 135 044
17	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 15570 кв.м.	39:18:060021:341	8 470 080
18	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 23751 кв.м.	39:18:060021:342	11 390 980
19	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 9509 кв.м.	39:18:060021:348	6 850 284
20	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 9610 кв.м.	39:18:060021:350	6 298 394
	ИТОГО		124 617 237

Согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, глава 21, статья 146 п.2) операции по реализации земельных участков не облагаются НДС.

Обоснование отказа от доходного и затратного подхода при расчете стоимости объекта оценки.

На основании статьи 14 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Оценщик имеет право применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. На основании статьи 20 ФСО и Постановления Правительства Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 256 «Об утверждении стандартов оценки» Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение или воспроизводство оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние.

Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости, в ряде случаев, ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Такой же специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов и объектов специального назначения.

Доходный подход. Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (например, сдавая ее в аренду) и от последующей продажи.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, а во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости есть стоимость всех будущих потоков денежных средств, приведенных к текущей стоимости с учетом требований инвестора относительно возврата капитала и отдачи на капитал, а также альтернативных вложений денежных средств с аналогичной степенью риска.

Оценщик посчитал необходимым отказаться от применения затратного подхода по следующим причинам:

- при оценке земельных участков затратный подход не применяется в соответствии с распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р.

Оценщик посчитал необходимым отказаться от применения доходного подхода по следующим причинам:

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который базируется на том, что стоимость объекта, приносящего доход, определяется величиной текущей стоимости будущих денежных потоков, ожидаемых от использования оцениваемого объекта, а также текущей стоимостью будущей перепродажи другому собственнику.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемый объект недвижимости рассматривается как коммерческий объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного комплекса.

Как правило, стоимость объектов незавершенных строительством в рамках доходного подхода определяют методом дисконтированных денежных потоков. Для этого моделируют будущие денежные потоки (включая затраты на завершение строительства объекта) от эксплуатации объекта оценки. В данном случае заданием на оценку необходимо определить стоимость земельного участка. Поскольку объектом оценки является земельный участок, то определить стоимость аренды не представляется возможным. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом не производился.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

КОРРЕКТИРОВКА НА СРОК ЭКСПОЗИЦИИ.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.07.2001 N 519 (ред. от 14.12.2006) "Об утверждении стандартов оценки", срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним. Основным фактором, влияющим на снижение стоимости объекта недвижимости, является время его экспозиции на рынке, соответственно при уменьшении срока экспозиции, стоимость объекта недвижимости снижается. Значение корректировки, применяется из Справочника типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: Российская Федерация Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков.

Тип объекта	Min	Max
Офисные	0.15	0.40
Торговые (в т. ч. гостиничная, банковская, ресторанный, недвижимость, АЗС и пр.)	0.15	0.40
Складские	0.10	0.50
Производственные	0.20	0.50
Земельные участки коммерческого назначения (земли населенных пунктов, земли промышленности)	0.20	0.40
Земельные участки коммерческого назначения (земли сельскохозяйственного назначения)	0.20	0.50

Оценщик счел возможным применять корректировку на срок экспозиции в размере 10%, поскольку должник, которому принадлежит оцениваемое имущество находится в процедуре конкурсного производства и соответственно срок экспозиции ограничен..

КОРРЕКТИРОВКА НА ЛИКВИДНОСТЬ

Ликвидность (от лат. *liquidus* «жидкий, перетекающий») в **экономике** — свойство **активов** быть быстро проданными по **цене**, близкой к рыночной. **Ликвидный** — обращаемый в **деньги**. Обычно различают *высоколиквидные, низколиквидные и неликвидные* ценности (активы). Чем легче и быстрее можно обменять актив с учётом его полной **стоимости**, тем более ликвидным он является. Для товара ликвидность будет соответствовать скорости его реализации по номинальной цене, без дополнительных скидок. Но иногда попадают для оценки объекты, которые (если цель - продажа) купит, (или вообще заинтересуется ими) **очень малое** количество потенциальных покупателей. К таким объектам относятся и все объекты оценки – земельные участки.. Низкий спрос на объект оценки также обуславливается и тем, что местоположение объектов оценки является непроходным или недоступным большому количеству людей, а также отсутствием возможности подключения объектов недвижимости, находящихся на данных земельных участках, к коммуникациям. В данном случае, Оценщик счел возможным применять к ним корректировку на ликвидность в размере 10%.

Общая корректировка составила (корректировка на срок экспозиции -10% + корректировка на ликвидность- 10%) 20% или 0.80

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

Табл. 1– Согласование результатов оценки

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	Рыночная стоимость, руб.	Общая дополнительная корректировка	Рыночная стоимость с учетом корректировки, руб.
1	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 13445 кв.м.	6 752 079	0.80	5 401 663
2	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 17983 кв.м.	9 031 063	0.80	7 224 850
3	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 2367 кв.м.	1 648 852	0.80	1 319 082
4	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 42247 кв.м.	16 907 249	0.80	13 525 799
5	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 1282 кв.м.	972 012	0.80	777 610
6	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 11217 кв.м.	5 669 072	0.80	4 535 258
7	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 5859 кв.м.	3 970 058	0.80	3 176 046
8	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 981 кв.м.	674 928	0.80	539 942
9	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 6870 кв.м.	4 776 024	0.80	3 820 819
10	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 26940 кв.м.	12 392 400	0.80	9 913 920
11	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 80 кв.м.	65 888	0.80	52 710
12	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 29858 кв.м.	14 570 704	0.80	11 656 563
13	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 6358 кв.м.	4 412 452	0.80	3 529 962
14	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 1765 кв.м.	1 644 274	0.80	1 315 419
15	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 1300 кв.м.	985 400	0.80	788 320
16	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 11716 кв.м.	7 135 044	0.80	5 708 035
17	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 15570 кв.м.	8 470 080	0.80	6 776 064

18	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 23751 кв.м.	11 390 980	0.80	9 112 784
19	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 9509 кв.м.	6 850 284	0.80	5 480 227
20	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 9610 кв.м.	6 298 394	0.80	5 038 715
	ИТОГО	124 617 237		99 693 790

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” (АНП) разработанная в начале 1970 года американским математиком Томасом Саати⁴ (Dr. Thomas Saaty). Авторы русского издания перевели это название как «Метод анализа иерархий»⁵.

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 АНП 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 АНП 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 метода⁶, 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

⁴ 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).

⁵ (см. книгу: Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. - М.: Радио и Связь, 1993)

⁶ 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 $\lambda_{\max} \geq n$.

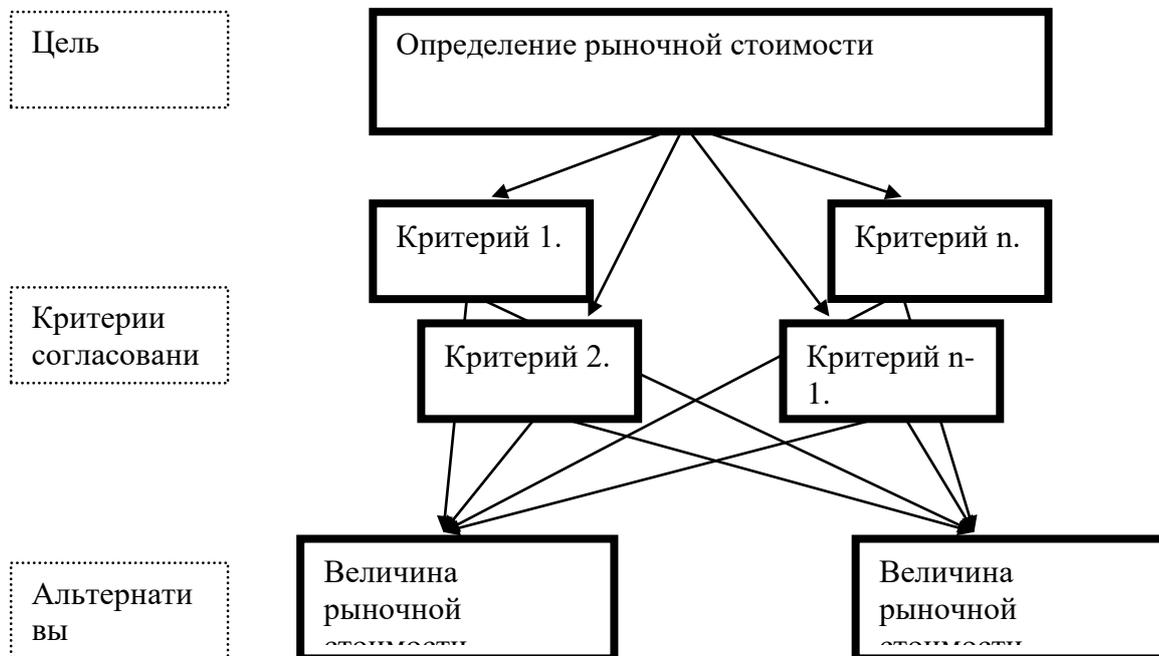
Теперь сравним эту величину с той, которая получилась бы при случайном выборе количественных суждений из нашей шкалы, и образовании обратно симметричной матрицы.

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	0,00	0,0	0,0	0	0%
3	Сравнительный подход	1,00	1,0	6,0	1	100%
	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	0,00	0,0	0,0	0,00	0%
3	Сравнительный подход	1,00	1,0	0,0	2,00	100%
	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	0,0	0,00	0%
3	Сравнительный подход	0,00	0,0	1,0	1,00	100%
	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	0,0	0,00	0%
3	Сравнительный подход	0,00	0,0	6,0	6,00	100%
	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	0,0	0,00	0%
3	Сравнительный подход	0,00	0,0	1,0	1,00	100%
	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	0,0	0,00	0%
3	Сравнительный подход	0,00	0,0	6,0	1	100%
	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%	1%	0%	0,00%	0,00%	15%
2	1,00	17%	0%	1%	0%	0,00%	0,00%	15%
3	1,00	17%	0%	1%	0%	0,00%	0,00%	15%
4	1,00	17%	0%	1%	0%	0,00%	0,00%	15%
5	1,00	17%	0%	1%	0%	0,00%	0,00%	15%
6	1,00	17%	0%	1%	0%	0,00%	0,00%	25%
Сумма:	6,00	100%				0,00%	0%	100%

Обоснование отказа от доходного и затратного подходов при расчете стоимости объекта оценки.

На основании статьи 14 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Оценщик имеет право применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. На основании статьи 20 ФСО и Постановления Правительства Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 256 «Об утверждении стандартов оценки» Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение или воспроизводство оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние.

Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости, в ряде случаев, ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Такой же специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов и объектов специального назначения.

Доходный подход. Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (например, сдавая ее в аренду) и от последующей продажи.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, а во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости есть стоимость всех будущих потоков денежных средств, приведенных к текущей стоимости с учетом требований инвестора относительно возврата капитала и отдачи на капитал, а также альтернативных вложений денежных средств с аналогичной степенью риска.

Оценщик посчитал необходимым отказаться от применения затратного (при оценке права аренды земельного участка) подхода по следующим причинам:

- при оценке земельных участков затратный подход не применяется в соответствии с распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р..

Оценщик посчитал необходимым отказаться от применения доходного (при оценке права аренды земельного участка) подхода по следующим причинам:

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который базируется на том, что стоимость объекта, приносящего доход, определяется величиной текущей стоимости будущих денежных потоков, ожидаемых от использования оцениваемого объекта, а также текущей стоимостью будущей перепродажи другому собственнику.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как

объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемый объект недвижимости рассматривается как коммерческий объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного комплекса.

Как правило, стоимость объектов незавершенных строительством в рамках доходного подхода определяют методом дисконтированных денежных потоков. Для этого моделируют будущие денежные потоки (включая затраты на завершение строительства объекта) от эксплуатации объекта оценки. В данном случае заданием на оценку необходимо определить стоимость объектов, расположенных на земельном участке без стоимости земли. Однако, денежные потоки, полученные от сдачи в аренду недвижимости, приходятся не только на строение, но и на земельный участок. Более того, Заказчик не предоставил необходимую информацию для расчета арендной платы. Разграничение денежных потоков, приходящихся на строение ввиду отсутствия проектно-сметной документации, точных сведений о планах финансирования на оставшийся период, а также информации о необходимых расходах на эксплуатацию объекта оценки произвести более-менее достоверный расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода не представляется возможным. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом не производился.

ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №05/02-2024 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объекта оценки от 19 марта 2024 года определена **рыночная стоимость недвижимого имущества принадлежащего** Открытому акционерному обществу "БАЛКО", **определенная в рамках конкурсного производства по состоянию на 25 марта 2024 года приведена в таблице:**

№п/п	Наименование	кадастровый (или условный) номер объекта	Рыночная стоимость руб.
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ			
1	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 13445 кв.м.	39:18:060021:335	5 401 663
2	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 17983 кв.м.	39:18:060021:339	7 224 850
3	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 2367 кв.м.	39:18:060021:344	1 319 082
4	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 42247 кв.м.	39:18:060021:347	13 525 799
5	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 1282 кв.м.	39:18:060021:349	777 610
6	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 11217 кв.м.	39:18:060021:337	4 535 258
7	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 5859 кв.м.	39:18:060021:338	3 176 046
8	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 981 кв.м.	39:18:060021:343	539 942
9	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 6870 кв.м.	39:18:060021:345	3 820 819
10	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 26940 кв.м.	39:18:060021:351	9 913 920
11	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 80 кв.м.	39:18:060021:382	52 710
12	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 29858 кв.м.	39:18:060021:383	11 656 563
13	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 6358 кв.м.	39:18:060021:384	3 529 962
14	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 1765 кв.м.	39:18:060021:385	1 315 419
15	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 1300 кв.м.	39:18:060021:14	788 320
16	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 11716 кв.м.	39:18:060021:340	5 708 035
17	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 15570 кв.м.	39:18:060021:341	6 776 064
18	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 23751 кв.м.	39:18:060021:342	9 112 784
19	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 9509 кв.м.	39:18:060021:348	5 480 227
20	Земельный участок, адрес: Калининградская обл, г Светлый, ул Пионерская, дом 1, общая площадь 9610 кв.м.	39:18:060021:350	5 038 715
ИТОГО			99 693 790
ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ			

21	Здание управления, Год постройки 1973, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1827.80 кв.м.	39:18:060021:334	2 976 000
22	Живорыбный цех, Год постройки н/у, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, площадь 1144.80 кв.м.	39:18:060021:172	632 342
23	Склад кислорода, Год постройки 1991, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 20.10 кв.м.	39:18:060002:122	54 061
24	Здание насосной /пит.вода/, Год постройки 1961, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 80.30 кв.м.	39:18:060021:648	99 773
25	Склад (тузлучный), Год постройки 1991, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 110.20 кв.м.	39:18:060002:11	238 850
26	Гараж, Год постройки 1965, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1535.60 кв.м.	39:18:060002:123	700 449
27	Деревообрабатывающая мастерская, Год постройки 1962, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 786.50 кв.м.	39:18:060002:124	228 894
28	Шпротный цех бытовым корпусом, Год постройки 1990, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 277.50 кв.м.	39:18:060002:125	1 548 487
29	Материальный склад, Год постройки 1965, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 431.10 кв.м.	39:18:060002:126	288 412
30	Холодильник, Год постройки 1977, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 21651.00 кв.м.	39:18:060002:127	3 631 777
31	Склад (ацетилена), Год постройки 1991, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 77.30 кв.м.	39:18:010009:980	70 790
32	Автозаправочная станция, Год постройки 1976, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 132.10 кв.м.	39:18:020012:187	20 610
33	Канализационная насосная станция, Год постройки 1954, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 132.90 кв.м.	39:18:020012:188	59 926
34	Здание парокотельной, Год постройки 1965, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 719.40 кв.м.	39:18:060021:649	562 820
35	Здание ж/б фабрики, Год постройки 1955, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 3664.80 кв.м.	39:18:060021:650	424 302
36	Склад соли, Год постройки 1990, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 89.60 кв.м.	39:18:060021:651	258 654
37	Ультизавод, Год постройки 1946, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1346.80 кв.м.	39:18:060021:652	149 105
38	Механич.мастер.р./завода, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 92.70 кв.м.	39:18:060021:653	128 427

39	Склад ж/б банки, Год постройки 1955, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 956.00 кв.м.	39:18:060021:654	22 234
40	Здание прачечной, Год постройки н/у, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 529.20 кв.м.	39:18:060021:655	92 106
41	Здание лаборатории КИП, Год постройки 1955, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 104.30 кв.м.	39:18:060021:656	104 006
42	Склад гофротары, Год постройки 1990, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1403.60 кв.м.	39:18:060021:657	87 086
43	Здание предсклада, Год постройки 1971, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 4140.30 кв.м.	39:18:060021:658	742 026
44	Механический цех, Год постройки 1948, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 716.60 кв.м.	39:18:060021:659	134 127
45	Коптильный цех №2, Год постройки 1975, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1421.10 кв.м.	39:18:060002:128	1 263 730
46	Компрессорная, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 405.90 кв.м.	39:18:060002:129	259 454
47	Здание диспетчерской, Год постройки 1953, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 138.70 кв.м.	39:18:060002:130	36 482
48	Помещение пилорамы, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 832.10 кв.м.	39:18:060002:131	223 224
49	Здание управления, Год постройки 1950, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 10125.80 кв.м.	39:18:060002:132	3 753 016
50	Вагон-бытовка, Год постройки 1989, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 103.00 кв.м.	39:18:060002:133	218 695
51	Склад консервов, Год постройки 1969, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 3489.00 кв.м.	39:18:060002:134	1 432 206
52	Здание проходной, Год постройки 1973, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 185.10 кв.м.	39:18:060002:135	224 376
53	Здание насосной станции к шпр., Год постройки 1990, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 135.80 кв.м.	39:18:060002:136	282 496
54	Склад для цемента, Год постройки 1955, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, площадь 67.80 кв.м.	39:18:060021:661	29 809
55	Здание здравпункта, Год постройки 1961, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 446.00 кв.м.	39:18:060021:662	356 660
56	Здание клуба, Год постройки 1958, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 447.70 кв.м.	39:18:060021:664	263 142

57	Дефростерная конс.цеха, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1054.20 кв.м.	39:18:060021:663	986 987
58	Здание магазина, Год постройки 1990, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 119.50 кв.м.	39:18:060021:665	322 613
59	Склад опилок, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 18.80 кв.м.	39:18:060021:660	25 734
60	Растворный узел, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 180.50 кв.м.	39:18:060021:666	181 697
61	Склад цемента, Год постройки 1966, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 741.80 кв.м.	39:18:060021:667	719 929
62	Здание консервного, Год постройки 1964, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 7938.50 кв.м.	39:19:060021:668	3 543 482
63	Рыбопосольный цех, Год постройки 1948, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 2153.30 кв.м.	39:18:060021:669	363 377
64	Склад охлаждения, Год постройки 1958, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 5201.60 кв.м.	39:19:060021:670	76 127
65	Мат. склад коптильн.цеха, Год постройки 1950, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 971.90 кв.м.	39:18:060021:674	440 266
66	Здание центр.склада, Год постройки 1948, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 1713.60 кв.м.	39:18:060021:673	863 262
67	Здание бандарного цеха, Год постройки 1960, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 928.90 кв.м.	39:18:060021:672	481 173
68	Станция насосная/мор.вода/, Год постройки 1947, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 67.90 кв.м.	39:18:060021:671	18 455
69	ТП98-4, Год постройки 1996, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Инженерная 5а, общая площадь 40.40 кв.м.	39:18:060007:143	319 025
70	ТП98-8, Год постройки 1980, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Кирова 16а, общая площадь 34.60 кв.м.	39:18:060018:234	230 611
71	ТП98-3, Год постройки 1965, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1а, общая площадь 12.40 кв.м.	39:18:060021:386	45 673
72	ЦРП, Год постройки 1981, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Луговая 19б, общая площадь 105.8 кв.м.	39:18:060020:261	606 172
73	ТП98-1, Год постройки 1961, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 92.90 кв.м.	39:18:060021:379	154 236
74	ТП98-2, Год постройки 1948, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 1, общая площадь 170.20 кв.м.	39:18:060021:380	18 237

75	ТП98-7, Год постройки 1972, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Строительная 156, общая площадь 40.30 кв.м.	39:18:060011:382	230 806
76	ТП98-9, Год постройки 1971, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 25а, общая площадь 61.80 кв.м.	39:18:060001:12	221 080
77	ТП91-6, Инв.№ 026, Год постройки н/у, Нежилое здание, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская 25б, общая площадь 42 кв.м.	н/у	281 858
78	Скважина артезианская № 33102/3, Год постройки н/у, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская, глубина до 50 м.	39:18:000000:244	88 592
79	Скважина артезианская № 33154/5, Год постройки н/у, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская, глубина до 45 м.	39:18:000000:245	79 737
80	Скважина артезианская № 33216/2, Год постройки 1973, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская, глубина до 45 м.	39:18:000000:247	88 181
81	Скважина артезианская № 33153/4, Год постройки 1972, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская, глубина до 45 м.	39:18:060001:4	79 737
82	Берегоукрепление, Год постройки 1989, адрес: Калининградская область, г. Светлый, ул. Пионерская, общая площадь 4224,2 кв.м.	39:18:060021:677	9 493 206
	ИТОГО		41 553 856
	ВСЕГО		141 247 646

Оценщик

Колобошников А.Б.

Оценщик

Е.А.Мусатова

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. ФСО VI «Отчет об оценке» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200)
8. ФСО №7 «Оценка недвижимости» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года №611)
9. Свод Стандартов оценки «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО».
10. Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
11. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». Учебное пособие/ СПбГТУ,- СПб., 1997г.
12. Тарасевич Е.И. «Финансирование инвестиций в недвижимость». Учебное пособие / СПбГТУ, - СПб., 1997г.
13. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р)
14. Основы оценки недвижимости, Г.В. Попов, Москва 1995г
15. Оценка недвижимости. Генри С. Харрисон
16. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д. Фридман, Н. Ордуэй.
17. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости объектов недвижимости, г. Санкт-Петербург.
18. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. - М., ИНФРА-М., 1997 г.
19. Оценка бизнеса. - М., Финансы и статистика, 1998 г.
20. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
21. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
22. Справочника Оценщика “Промышленные здания”, М., Ко-Инвест, 1996 (т.1), 1997 (т.2).
23. Амортизационные отчисления на полное восстановление основных фондов № 1072., М., 1997 г.
24. Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости.

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

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 (электронное страхование)
№ 433-702-086296/23



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. ООО Виро оценки и экспертизы ИНН 3006391711 ул.Аксакова д.102 корп.1 лпм.Л
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петровка, 12 стр.2. Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.08.2015 г. Филиал СПАО «Ингосстрах» в Калининградской области 236006 г.Калининград, ул.Траурных, д.35
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	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 (имущественная претензия), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) в течение Периода страхования.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):	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.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 395,00 (шесть тысяч триста рублей 00 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 неуплате 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.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 09.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписав настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования являются не предусмотренные законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возмещению 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 (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушении федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убыток, причиненный имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению 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 и в настоящем Договоре. 8.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении 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 истребование, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9. ТРЕТЬИ ЛИЦА:	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 (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	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.
11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	11.1. В соответствии с Разделом 6 Правил страхования. 11.2. Также по настоящему Договору не признаются страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убыток, причиненный Третьим лицом вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в спорном объекте оценки кадастровой стоимости.

Страхователь _____

1

Страховщик _____

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-702-086289/23**

«30» июля 2023 г.

г. Калининград

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Мусатова Елена Александровна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 27 17 №712269 выдан УМВД России по Калининградской области 14.03.2018 г.
Адрес регистрации: 238300 Калининградская обл., г.Гурьевск, пер. Западный, д.11, кв.15.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Калининградской области 236006 г.Калининград, ул. Театральная, д.35
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)/РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «16» июля 2023 г. по «15» июля 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1 настоящего Договора) устанавливается в размере **1 000 000,00 (один миллион рублей 00 копеек)**.
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **1 000 000,00 (один миллион рублей 00 копеек)**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек)**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **1 500,00 (одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «15» июля 2023 г.
При неплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).
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.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с понесением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или противный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. 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., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	elendakurikova@mail.ru	Mariya.Yurkevich@ingos.ru, fihal@kaliningrad.ingos.ru
телефонная связь:	79118509363	84012676083, 84012676684, 84012676985

ИНГОССТРАХ
Филиал публичного акционерного общества «ИНГОССТРАХ» в Калининградской области
г. Москва, Пятницкая ул. д.12, стр.2
ИНН 77/0708314320

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРА

Диплом выдано по государственному лицензионному документу
о профессиональной подготовке

Диплом выдан право на ведение бизнеса по
профессиональной подготовке

Регистрационный номер

270



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 094836

Настоящий диплом выдан

*Калабашикову
Альберту Борисовичу*

в том, что он(а) с *04 октября 2005* по *06 июля 2005*

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)

*НОУ ВПО Балтийский институт
экономики и финансов*

по *программе*

*Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)*

Государственным аттестационным комитетом решением от *05 июля 2005*

удостоверяет право (соответствие) *Калабашикова*

Альберта Борисовича

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Оценка*

стоимости предприятия (бизнеса)



Генеральный директор

Климентов



Некоммерческое партнерство
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

08 июня 2011
Дата включения в реестр

3343
№ согласно реестру

Колобошников Альберт Борисович

паспорт 2703 751343 выдан ОВД Московского района г. Калининграда 29.07.2003,
код подразделения 392-003, зарегистрирован: г. Калининград, ул. Машиностроительная,
д.168, кв. 6

**является членом
некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»



Ю.В. Усона

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 034060-1

« 19 » августа 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Колобошникову Альберту Борисовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » августа 20 22 г. № 264

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » августа 20 25 г.

Федеральный ресурсный центр

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-702-162853/23**

19го ноября 2023 г.

г. Калининград

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Колобошников Альберт Борисович Паспортные данные: Паспорт гражданина РФ серии 27 19 №781653 выдан УМВД РОССИИ ИК КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ 24.07.2019 г. Адрес регистрации: 234011 г.Калининград, ул.Машиностроительная, д.168, кв.8
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, г.150055, Москва, ул. Петлинка, 12 стр.2 ИНН: 7705042179 Филиал СПАО "Ингосстрах" в Калининградской области 236006 г.Калининград, ул.Театральная, д.35
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «08» декабря 2023 г. по «07» декабря 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) к возмещению реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1 настоящего Договора) устанавливается в размере 1 000 000,00 (один миллион рублей) . 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 1 000 000,00 (один миллион рублей) . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей) . 4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 1 500,00 (одна тысяча пятьсот рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «08» декабря 2023 г. При вступлении страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	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, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникновением вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.3., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
10. УВЕДОМЛЕНИЯ:	10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора. 10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	jur@insp@mail.ru	Tatyana.Demina@ingos.ru

телефонная связь:	79062163006	filial@kaliningrad.ingos.ru	8401 2676083, 8401 2676085
-------------------	-------------	-----------------------------	----------------------------

СТРАХОВАТЕЛЬ: Колобошкин Альберт Борисович
 От Страхователя: _____



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
 От Страховщика: _____



Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Калининградской области
 Языкова М.В.
 Доверенность №9802378-51/22 от 23.12.2022 г.