

656056, РФ, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, офис 22.

Тел./факс (83852) 24-54-49

+7-905-986-7405

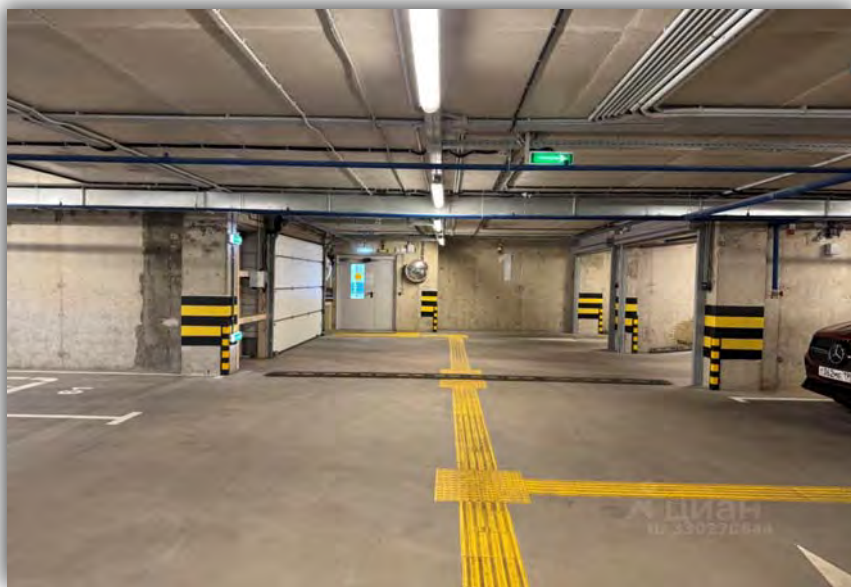
«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «Алтерра»



Лаук Р.П.

14 августа 2026 года



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

№ 213-08.26

Дата составления отчета 14 августа 2026 года

Дата оценки 12 августа 2026 года

Заказчик:

Конкурный управляющий
ООО «Конвейертрансгрупп»

Юридический адрес: 630099, Россия, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Чаплыгина 2/1 офис
202

Барнаул 2026 г

«АЛТЕРРА»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Почтовый адрес: 656056, РФ, Алтайский край,
г. Барнаул, ул. Ползунова, 26 оф. 22.

тел. факс: (3852) 24-54-49, сот. +7-905-986-7405
e-mail: alterra2006@mail.ru

Исх. 213-08.26 от 14 августа 2026 года

**Конкурсному управляющему ООО
«Конвейертрансгрупп»**

Кустову А.С.

630099, Россия, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Чаплыгина
2/1 офис 202

Уважаемый Александр Сергеевич!

Согласно Договору № 213-08.26 от 12 августа 2026 года об оказании услуг по оценке специалист-оценщик ООО "Алтерра", произвел оценку недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Конвейертрансгрупп».

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022; Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022; Федеральным стандартом оценки Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611; Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «СМАО»

Характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

На основании предоставленной информации, проведенных исследований и расчетов специалистом-оценщиком установлено:

рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 12 августа 2026 года составляет с учетом математического округления до первой значимой цифры:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Машино-место. Площадь 13,3 кв.м. Этаж № 3. Адрес г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Комендантский аэродром, Коломяжский проспект, дом 5, корпус 5, строение 1, машино-место 164ММ. Кадастровый номер 78:34:0410401:5646	593 596,00
ПЯТЬСОТ ДЕВЯНОСТО ТРИ ТЫСЯЧИ ПЯТЬСОТ ДЕВЯНОСТО ШЕСТЬ РУБЛЕЙ		

Если у вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за доверие в оказании услуг.

С уважением

директор ООО "Алтерра"



/ Р.П. Лаук /

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки ст. 11 №135 ФЗ, является Договор об оказании услуг по оценке от 12 августа 2026 года № 213-08.26.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки

В качестве объекта оценки в данном отчете, выступает недвижимое имущество ООО «Конвейертрансгрупп», юридический адрес: 630099, Россия, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Чаплыгина 2/1 офис 202, Табл. 1.

Таблица 1

Объекты оценки

№ п/п	Наименование
1	Машино-место. Площадь 13,3 кв.м. Этаж № 3. Адрес г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Комендантский аэродром, Коломяжский проспект, дом 5, корпус 5, строение 1, машино-место 164ММ. Кадастровый номер 78:34:0410401:5646

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Применение для оценки рыночной стоимости стандартных оценочных методик дало следующий результат:

Итоговая стоимость объектов оценки

Таблица 2

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Машино-место. Площадь 13,3 кв.м. Этаж № 3. Адрес г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Комендантский аэродром, Коломяжский проспект, дом 5, корпус 5, строение 1, машино-место 164ММ. Кадастровый номер 78:34:0410401:5646	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, рублей	
Результат, полученный при применении затратного подхода	не применялся
Результат, полученный при применении сравнительного подхода	593 596
Результат, полученный при применении доходного подхода	не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	
593 596	

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Результаты оценки могут быть использованы для определения цены реализации имущества должника в рамках процедуры банкротства. Иное использование результатов оценки не предполагается.

1.4. Сведения о потенциальных пользователях Отчета

Потенциальными пользователями Отчета об оценке № 213-08.26 от 14 августа 2026 года являются: Заказчик, законные представители, а также надзорные, контролирующие органы и суд по их требованию.

1.5. Задание на оценку

Таблица 3

Объекты оценки	Машино-место. Площадь 13,3 кв.м. Этаж № 3. Адрес г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Комендантский аэродром, Коломяжский проспект, дом 5, корпус 5, строение 1, машино-место 164ММ. Кадастровый номер 78:34:0410401:5646
Состав объекта оценки	Объект оценки рассматривается как единый объект недвижимости.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
1. Машино-место. Площадь 13,3 кв.м. Этаж № 3. Адрес г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Комендантский аэродром, Коломяжский проспект, дом 5, корпус 5, строение 1, машино-место 164ММ. Кадастровый номер 78:34:0410401:5646 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-102585232; 2. Инвентаризационная опись основных средств № 4 от 11 августа 2026 г. 3. Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 13 июля 2026 года дело № А45-1849/2026	
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Конвейертрансгрупп»
Вид права	Собственность

Ограничения (обременения) права	не установлено
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	для определения цены реализации имущества должника в рамках процедуры банкротства Ограничения - результаты настоящей оценки может использовать только заказчик оценки исключительно в целях, указанных выше.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для определения цены реализации имущества должника в рамках процедуры банкротства
Определение вида стоимости, подлежащей оценке	Рыночная стоимость. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - 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 открытый рынок в форме публичной оферты; - 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.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.
Дата оценки	12 августа 2026 года
Срок проведения оценки	с 12 по 14 августа 2026 года
Дата составления отчета	14 августа 2026 года

Применяемые стандарты оценки

- 1 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.
- 2 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.
- 3 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.
- 4 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.
- 5 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.
- 6 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.
- 7 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.
- 8 Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «СМАО».

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. в последней редакции.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Выводы оценщиков о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями.
 2. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки предоставляется Заказчиком.
 3. Оценщики и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.
 4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
 5. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления в рублях.
 7. С учетом предполагаемого использования результатов оценки – для принятия управленческих решений;
- Прочие допущения будут указаны по тексту Отчета об оценке.

1.6. Сведения о заказчике

Таблица 4

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Конвейертрансгрупп»
Налоговая идентификация	ИНН / КПП: 5407959424 / 540701001
	ОГРН: 1165476189064, дата присвоения ОГРН: 09.11.2016
Юридический адрес	630099, Россия, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Чаплыгина 2/1 офис 202
Лицо имеющее право действовать от имени юридического лица без доверенности	Конкурный управляющий ООО «Конвейертрансгрупп» Кустов А.С. действующий на основании Решения Арбитражного суда Новосибирской области от 13.07.2026 по делу № А45-1849/2026

1.7. Сведения об оценщике

Таблица 5

Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "Алтерра", ОГРН №1062222037393 дата внесения записи 15 июня 2006г., Юридический адрес: 656057, Алтайский край. г. Барнаул, ул. Попова 134-103; ИНН/КПП: 2222057210/222201001; Расчетный счет в валюте РФ № 40702810323150001296 в ФИЛИАЛ "НОВОСИБИРСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" ИНН 7728168971 ОГРН 1027700067328 БИК 045004774 Корр. счет: 30101810600000000774 в СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ Тел/Факс: (3852) 24-54-49
Адрес местонахождения	656056, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, офис 22.
Страховой полис	Полис страхования ответственности № 922/3009720734 от 05 мая 2026 года САО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма 5 000 000 руб., срок действия с 08 мая 2026 года по 07 мая 2027 года.

Сведения о специалистах оценщиках заключивших трудовой договор с ООО "АЛТЕРРА"

В соответствии со статьей 15.1 ФЗ 135 от 29.07.1998 г. введенной ФЗ от 27.07.2006 №157 в штате ООО имеется три специалиста оценщика, отвечающих требованиям части второй статьи 24 настоящего ФЗ:	
Ф. И. О.	Лаук Роман Петрович
Сведения о членстве в СРОО	Член саморегулируемой организации оценщиков - НП «СМАОс», свидетельство № 3076, место нахождения - 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж)
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области	Диплом о профессиональной переподготовке Государственного образовательного учреждения, высшего профессионального образования "Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова" № 976909 от 24.01.2006 г. по специальности "Оценка стоимости предприятия (бизнеса).

Профессиональные знания в области оценочной деятельности	Свидетельство о повышении квалификации Государственного образовательного учреждения, высшего профессионального образования "Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова" №441/2009 по программе «Оценочная деятельность».
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Специалист имеет обязательного страхования ответственности специалиста оценщика: 922/2887177931 от 22 октября 2025г СПАО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма 1000000 руб., срок действия с 23 ноября 2025г. по 22 ноября 2026г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2002 г.
Ф. И. О.	Флат Дмитрий Евгеньевич
Сведения о членстве в СРОО	Член саморегулируемой организации оценщиков - СОО «СИБИРЬ», имеющей место нахождение: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж. Телефон: +7 (495) 604-41-70. Факс: +7 (495) 604-41-69
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Государственного образовательного учреждения, высшей школы профессионального образования "Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова" №976917 от 24.01.2006 г. по специальности "Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ВПО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова» по программе «Оценочная деятельность» № 445/2009 от 03.02.2009 года.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Специалист имеет полис обязательного страхования ответственности специалиста оценщика № 922/2887177256 от 22 октября 2025г, страховая сумма 1 000 000 руб., срок действия с 14 ноября 2025г. по 13 ноября 2026г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006 г.
Оценщик выполнивший данный отчет	Лаук Роман Петрович (СНИЛС-033-930-836-49 ИНН: 222102605871)
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Иные специалисты кроме указанных выше для выполнения работ по определению рыночной стоимости объектов оценки не привлекались.
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик выполнивший настоящий отчет не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не 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 и юридическое лицо заказчика не является кредитором или страховщиком оценщика. Отсутствует вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

* - Иные специалисты, кроме подписавшего настоящий отчет к проведению оценки и подготовке отчета об оценке, а также организации и специалисты в проведении оценки объекта оценки участия не принимали.

1.8. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.
5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

- 6 . Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- 7 . Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

1.9. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Таблица 6

Законодательные и нормативные акты	
1. Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;	
2. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.	
3. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.	
4. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.	
5. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.	
6. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.	
7. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022	
8. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.	
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «СМАО».	
Методологические материалы	
- Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007;	
- Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007;	
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007;	
- Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011	
Информация, размещенная в периодических изданиях и сети Интернет	
- Краевой еженедельный специализированный журнал «НГС-Недвижимость»	
- сайт бесплатных объявлений Авито	
Данные, предоставленные заказчиком	
1 . Машино-место. Площадь 13,3 кв.м. Этаж № 3. Адрес г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Комендантский аэродром, Коломяжский проспект, дом 5, корпус 5, строение 1, машино-место 164ММ. Кадастровый номер 78:34:0410401:5646	
1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-102585232;	
2. Инвентаризационная опись основных средств № 4 от 11 августа 2026 г.	
3. Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 13 июля 2026 года дело № А45-1849/2026	

1.10. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

- 1 . Машино-место. Площадь 13,3 кв.м. Этаж № 3. Адрес г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Комендантский аэродром, Коломяжский проспект, дом 5, корпус 5, строение 1, машино-место 164ММ. Кадастровый номер 78:34:0410401:5646
 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-102585232;
 2. Инвентаризационная опись основных средств № 4 от 11 августа 2026 г.
 3. Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 13 июля 2026 года дело № А45-1849/2026

1.11. Анализ достаточности и достоверности использованной информации

В ходе описания объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком от Заказчика оценки.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании информации Заказчика, соотнесенной с собственными исследованиями рынка, действующих нормативных документов, информации, предоставленной специализированными аналитическими агентствами, информации, опубликованной в периодической печати, и открытых данных сети Интернет.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

1.12. Обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки

В отчете были использованы стандарты ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО 7 и стандарты СРО членом которого является оценщик как обязательные к применению в оценочной деятельности, отчет составлен в соответствии с ФЗ РФ "Об оценочной деятельности" № 135-ФЗ от 29.07.1998г., и указанных стандартов, отклонения от стандартов, либо от закона "Об оценочной деятельности" в экспертизе не допускается.

Иные стандарты кроме описанных выше в отчете не применялись.

1.13. Основные термины и понятия:

Согласно ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

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

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

В соответствии с ФСО № II, определяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- равновесная;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон).

Согласно задания на оценку в рамках настоящего отчета определяется рыночная стоимость. В Федеральном законе от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" дается следующие определение рыночной стоимости (ст. 3 ФЗ № 135):

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

- 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.

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

ст. 2 ФСО № 7, объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - 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. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

Специализированные объекты имущества – specialised properties*

Объекты имущества, которые редко (если вообще когда-либо) продаются на открытом рынке, кроме как путем продажи бизнеса или организации, частью которых они являются (называемого бизнесом во владении) в силу их уникальности, возникающей вследствие специализированного характера и проекта зданий, их конфигурации, размера, местоположения или иных черт. (Общие понятия и принципы оценки, 8.2; МПО 1, 3.5; МР 8, 3.2) К примерам специализированных объектов имущества относятся нефтеперерабатывающие заводы, электростанции, доки, специализированные промышленные объекты, коммунальные сооружения, церкви, музеи и объекты, располагающиеся в отдельных географических точках в силу соображений, касающихся производственной деятельности и бизнеса. Такие объекты или активы также могут называться активами с ограниченным рынком или нерыночными активами.

Согласно МСО 2005 метод Амортизированных Затрат Замещения «является применением затратного подхода для определения стоимости специализированных активов для целей финансовой отчетности в тех случаях, когда прямые рыночные данные ограничены или отсутствуют. Они представляют собой «текущие затраты воспроизводства или замещения актива за вычетом физического износа и всех относящихся к делу форм устаревания и оптимизации. (МР 8 п.3.1).

Оценщик имущества - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального законодательства (ст. 4 ФЗ № 135).

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

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

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

Износ - снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Затраты на воспроизводство – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Затраты на замещение – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

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

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пп. 12-14 ФСО № 1) .

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пп. 15-17 ФСО № 1).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (Ст.1, п.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Рыночная стоимость ОКС не включает стоимость прав на приходящийся на него земельный участок.

1.14. Объем выполненных работ

Данный Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающей требованиям стандартов, с применением всех существующих подходов к оценке. Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

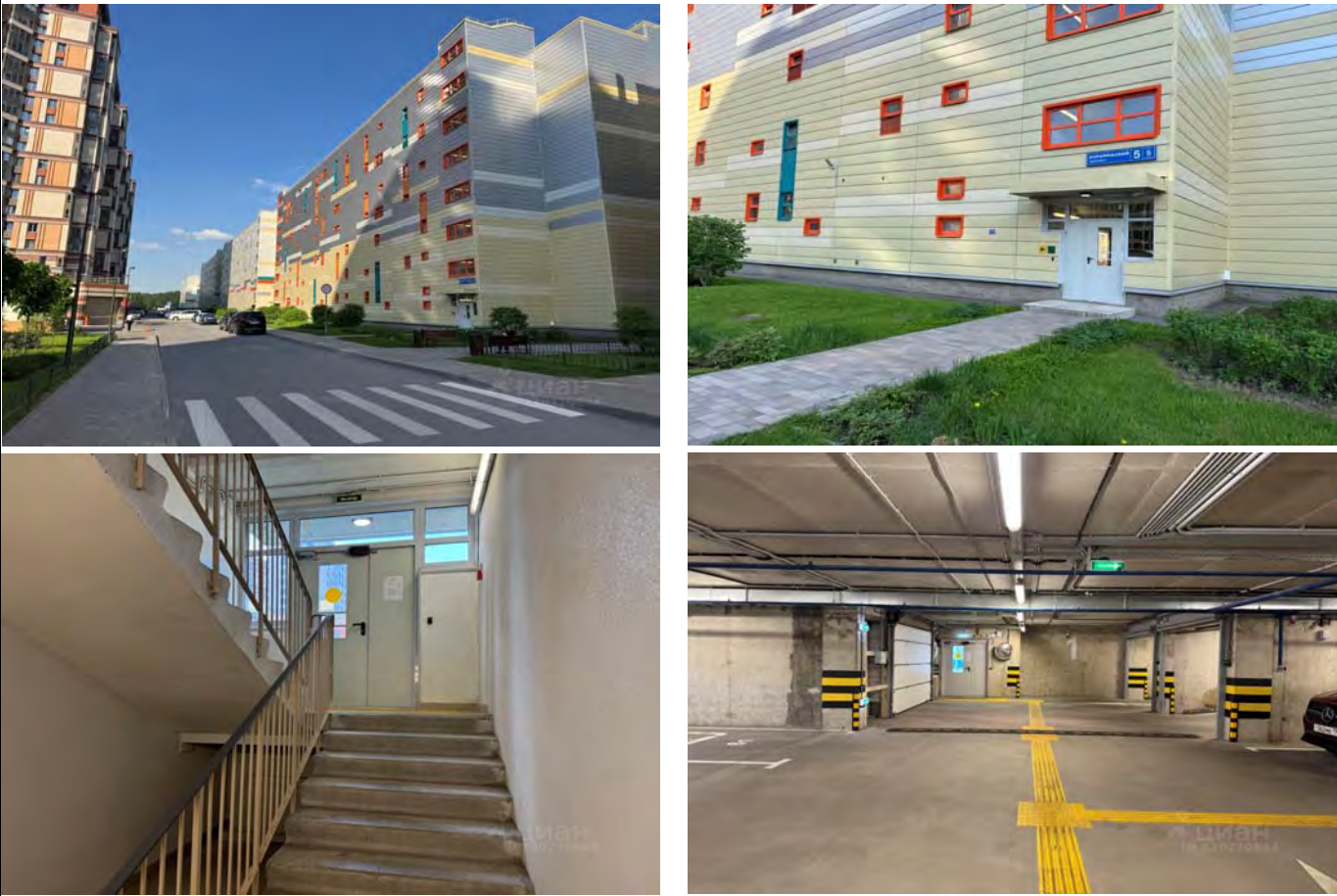
1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Установление количественных и качественных характеристик объекта(ов) оценки

Таблица 7

Описание объекта

1. Машино-место. Площадь 13,3 кв.м. Этаж № 3. Адрес г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Комендантский аэродром, Коломяжский проспект, дом 5, корпус 5, строение 1, машино-место 164ММ. Кадастровый номер 78:34:0410401:5646			
Собственник объекта оценки: Общество с ограниченной ответственностью «Конвейертрансгрупп» . ИНН/КПП: 5407959424 / 540701001.			
Сведения об имущественных правах - Собственность		Наличие обременений - не установлено	
Год ввода в эксплуатацию	2021	Площадь, кв.м.	13,3
Административно бытовая часть - отсутствует		Парковка около здания - имеется	
Текущее использование объекта оценки - согласно назначению			
Техсостояние здания			
Общее техническое состояние объекта оценивается как - Отличное. Состояние несменяемых конструкций зданий - Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.			
Фото объекта оценки			
			
Характеристика локального местоположения			
Объект расположен в жилом комплексе Приморский квартал. В ближайшем окружении расположены объекты многоэтажной жилой застройки с наземными многоэтажными паркингами. Преобладающая застройка многоэтажная жилая современной застройки. В описываемом микрорайоне развита социальная инфраструктура. Плотность застройки рассматриваемой территории высокая. Оцениваемая территория обладает развитой инженерной инфраструктурой. Подъездные пути отличные.			
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Кроме описанных выше характеристик объекта, не выявлено элементов, входящих в состав объекта оценки, влияющих на стоимость объекта оценки.			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость			
Кроме описанных выше характеристик объекта, других факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, не выявлено.			

В качестве исходных данных для определения физического износа зданий и сооружений на основании произведенного осмотра использовалась экспертная шкала основанная на основных признаках износа (Кутков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981г.)

Таблица 8

Шкала определения износа объектов недвижимого имущества по В.Н. Куткову.

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций здания	Состояние внутренних конструктивных элементов
0 - 20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21 - 40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41 - 60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных степеней.
61 - 80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных степеней, перекосы маршей, щели между стенами.
81 - 100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Характеристика местоположения Объектов оценки

ЖК Приморский квартал

Приморский квартал расположен в престижном Приморском районе, всего в 400 метрах от метро «Пионерская». Он воплощает концепцию 15-минутного города — здесь есть всё для жизни, работы, отдыха и развития. Красивая архитектура, развитая инфраструктура, зелёные дворы и выгодное расположение делают этот комплекс самым привлекательным в Санкт-Петербурге.

Застройщиком выступила совместная компания «Мегалит — Охта Групп». Приморский квартал построен по проекту заслуженного архитектора Российской Федерации Михаила Владимировича Сарри.

Квартал расположен между двумя крупными зелеными зонами: сквером у места дуэли им. Пушкина и Удельным парком — одним из самых больших и живописных парков Санкт-Петербурга.

Дворы жилого комплекса превращены в настоящие сады — здесь разбиты цветники и кустарники, не имеющие аналогов в городе, высажены редкие виды деревьев. Изысканные ландшафтные композиции и ароматы цветущих растений дарят ощущение вечного праздника природы — яркие краски радуют глаз с первых весенних дней до поздней осени, а когда наступают холода, их сменяют благородные вечнозелёные хвойные, сохраняющие живую атмосферу в любое время года.

В комплексе созданы все условия для комфортной и безопасной жизни. За порядком во дворах, парадных и паркингах, ухоженностью зеленых зон и надежной работой всех систем следят специалисты собственной управляющей компании.

Для работы, общения, знакомства и творчества открыт Соседский центр. Это уютное пространство, где жители могут обмениваться идеями и создавать новые традиции добрососедства. Здесь каждый найдёт занятие по душе: от мастер-классов до совместных мероприятий и проектов, делая жизнь в квартале по-настоящему комфортной и насыщенной.

Для работы, общения, знакомства и творчества открыт Соседский центр. Это уютное пространство, где жители могут обмениваться идеями и создавать новые традиции добрососедства. Здесь каждый найдёт занятие по душе: от мастер-классов до совместных мероприятий и проектов, делая жизнь в квартале по-настоящему комфортной и насыщенной.

На первых этажах домов открыто более 130 коммерческих помещений: кафе, пекарни, продуктовые магазины, салоны красоты, аптеки, медицинские центры и развивающие кружки для детей. Всё — в шаговой доступности.

На территории Приморского квартала застройщиком за счёт собственных средств реализована техническая возможность концепции «Двор без машин».

Это значит, что хранение частного автотранспорта под окнами не предусмотрено, а машины въезжают лишь на ограниченное время — не более 2 часов для высадки гостей или детей у подъезда, доставки продуктов и товаров, разгрузки автомобиля.

Для контроля въезда предусмотрены посты охраны, оборудованные шлагбаумами — таких сегодня в Приморском квартале шесть: со стороны Коломяжского и Богатырского проспектов, а также на Ипподромном переулке.

Для хранения транспорта предусмотрены паркинги: подземные и многоуровневые (машино-места в них продаются и сдаются в аренду).

Наша крытая парковка обеспечит надежную защиту от непогоды — будь то снег, град или палящее солнце. Это гарантирует, что ваш автомобиль всегда будет оставаться в отличном состоянии.

Во дворах Приморского квартала созданы продуманные игровые зоны для детей всех возрастов, площадки для спорта и тихого отдыха.

Восемь современных детских площадок оснащены разнообразными горками, качелями, батутами, веревочными городками, песочницами и развивающими бизбордами — здесь малыши и ребята постарше с увлечением познают мир, тренируют ловкость и смекалку в увлекательных играх. Площадки оснащены безопасным покрытием — от резинового до натурального из ледниковой окатанной гальки.

Тишина и активность — в идеальном балансе. Зоны отдыха спланированы так, чтобы каждый житель чувствовал себя комфортно. Уединённые уголки с беседками и скамейками подходят для чтения или работы на свежем воздухе, а уютные столики во дворах становятся местом для шахматных партий и неторопливых бесед. Для любителей спорта оборудованы семь многофункциональных площадок: силовые тренажёры, зоны для игр с мячом и другие активности помогут поддерживать форму в любое время года.

При этом шумные игровые и спортивные зоны удалены от тихих уголков — так мамы с колясками, пенсионеры и ценители спокойного отдыха могут наслаждаться отдыхом без лишнего беспокойства.

2.2. Анализ наиболее эффективного использования

В соответствии со ст. 6 ФСО № 7, наиболее эффективное использование (далее по тексту - 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. НЭИ объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ НЭИ 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.

Таблица 9

Обоснование наилучшего и наиболее эффективного использования

№ п/п	Объекты оценки	текущее использование	альтернативное использование	Законодательная разрешенность.	Физическая осуществимость.	Финансовая целесообразность.	Максимальная стоимость.	ИТОГО
1	Машино-место. Площадь 13,3 кв.м.	Машиноместо	текущее	1	1	1	1	4
			1. складское	1	1	0	-1	1
			2. торговое	1	1	0	0	2
			3. офисное	-1	-1	-1	-1	-4

Соблюдая критерии, определенные условия и ограничения, оценщиком принято, что наилучшим физически осуществимым, финансово - приемлемым, должным образом обеспеченным и юридически допустимым видом использования объектов является текущее использование.

3. АНАЛИЗ ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ И СЕГМЕНТА РЫНКА

3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

По географическому фактору: каждый регион и район может представлять собой отдельный рынок; даже в различных районах отдельного города могут существовать различные рыночные условия (местный, городской, региональный, национальный, мировой).

Сегодня потребители наших услуг также приходят к некому пониманию, что помещения одного назначения, могут значительно различаться по стоимости, так как относятся к различным «весовым категориям», то есть, к разным классам. При этом все участники рынка недвижимости, будь то продавцы, покупатели, консультанты, оперируют одними и теми же понятиями, возможно, называя их по-разному, но подразумевая классность объекта недвижимости.

Таблица 10

Классификация производственно-складских зданий

№ п/п	Характеристика	Классы			
		A	B	C	D
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом 5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом 4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом 3	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП 2

2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно- планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
Интервал класса		20-25		16-19		12-15		8-12	

<http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

Проведя сегментацию рынка недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что сегментом рынка, к которому относятся объекты оценки, является:

- в зависимости от назначения - машиноместо;
- в зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) - условно доходная недвижимость;
- в зависимости от степени представленности объектов - распространенные объекты;
- в зависимости от степени готовности - готовые объекты;
- по географическому фактору – местный (городской).
- по классу производственно складской недвижимости - класс А.

Далее в отчете все выбираемые аналоги будут лежать именно в этом сегменте рынка, где будут изучаться возможные скидки и другие факторы.

3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта

За неделю с 28 июля по 3 августа 2026 года цены снизились на -0,02% н/н. На продовольственные товары динамика цен замедлилась до 0,05% н/н, в том числе продолжила дешеветь плодоовощная продукция (-0,75% н/н), на остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,13% н/н. В секторе непродовольственных товаров цены снизились на -0,18% н/н, в секторе наблюдаемых услуг цены изменились на 0,12% н/н.

За неделю с 28 июля по 3 августа 2026 года цены снизились на -0,02% н/н. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,05% н/н. Цены на плодоовощную продукцию снизились на -0,8% н/н. Продолжилось снижение цен на картофель (-2,5% н/н), помидоры (-2,2% н/н), лук (-1,0% н/н), капусту (-3,3% н/н) и морковь (-2,3% н/н). На фрукты темпы роста цен снизились до 0,7% н/н. На остальные продукты питания динамика цен замедлилась до 0,13% н/н. Продолжилось снижение цен на масло сливочное (-0,2% н/н), молоко и молочную продукцию (-0,1% н/н), яйца (-0,4% н/н). Замедлился рост цен на сахар (до 1,2% н/н), хлеб (0,2% н/н), свинину (0,5% н/н) и мясо птицы (0,9% н/н).

В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,18% н/н. Подешевели медикаменты (-0,3% н/н) и обувь (-0,02% н/н). Темпы роста цен на электро- и бытовые приборы составили 0,4% н/н, легковые автомобили – 0,05% н/н. На бензин цены снизились (-1,1% н/н), дизельное топливо продолжило дешеветь (-1,6% н/н).

В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 28 июля по 3 августа цены изменились на 0,12% н/н. Продолжили дешеветь услуги санаториев (-1,8% н/н) и услуги гостиниц (-0,8% н/н). Снизились темпы роста цен на услуги по восстановлению зуба пломбой и на бытовые услуги (до 0,1% н/н).

В период с 28 июля по 3 августа на мировых рынках продовольствия цены снизились на -0,6% (-1,5% на прошлой неделе). В годовом выражении в августе стоимость продовольственных товаров увеличилась на 9,1% г/г.

В отчетный период сохранилась отрицательная динамика цен на пшеницу в США (-1,5%), кукурузу (-1,4%), соевые бобы (-2,2%) и соевое масло (-1,2%). После увеличения недель ранее сократилась стоимость свинины (-5,3%). В то же время выросли котировки на пшеницу во Франции (+0,2%), белый сахар (+2,8%), сахар-сырец (+3,2%) и говядину (+1,7%) после снижения недель ранее. Стоимость пальмового масла не изменилась.

На мировом рынке удобрений цены выросли на 0,9% (стабилизация на прошлой неделе) вследствие удорожания смешанных (+0,3%) и азотных (+1,5%) удобрений. В годовом выражении в августе средняя стоимость удобрений выросла на 1,0% г/г.

На мировом рынке черных металлов цены уменьшились на -1,0% (стабилизация недель ранее) из-за снижения стоимости железной руды (-4,7%) и металлопроката (-1,6%). В то же время металлолом (+2,0%) и арматура (+0,2%) подорожали. В годовом выражении в августе котировки на черные металлы увеличились на 2,6% г/г.

На мировом рынке цветных металлов цены увеличились на +1,8% (стабилизация на прошлой неделе) на фоне роста стоимости алюминия (+2,5%), меди (+1,2%) и никеля (+1,8%). В годовом выражении в августе рассматриваемые металлы выросли в цене на 26,1% г/г.

- По данным Минэкономразвития России:

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/396d87e79bc09e9fb747e9441cb8a8fe/o_tekushchey_cenovoy_situacii_5_avgusta_2026_goda.pdf

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

В целом политическая обстановка на дату оценки стабильная.

Анализ основных социально-экономических показателей Российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объектов оценки, на дату оценки минимальны. Политические риски смены курса, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов, на дату оценки минимальны.

3.4. Анализ рынка сопоставимой недвижимости

Данный анализ проведен с целью определения реальной ситуации на рынке коммерческой недвижимости. Он выполнен на основе данных предложений продажи и аренды в настоящий момент наиболее полных и достоверных источников информации о рынке коммерческой недвижимости.

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

а) объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);

б) физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);

в) факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;

г) факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Коммерческая недвижимость по функциональному назначению может быть классифицирована на торговую, офисную и производственно-складскую (в соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости).

В стоимость 1 кв.м исследуемых объектов строительства включена стоимость права на земельный участок в тех случаях, когда к продаже предлагается отдельно стоящее здание (комплекс зданий).

На официальном сайте застройщика, найдено порядка 108 предложений цен предлагаемых от застройщика. Стоимость предложения от застройщика составляет в зависимости от этажа и площади объекта от 711 730 руб, до 1 674 780 руб.

Анализируя цены предложенные застройщиком можно сделать вывод о том, что застройщик своей ценовой политикой пытается компенсировать свои издержки строительства объекта.

Объекты введены в эксплуатацию в 2021 году, и до сих пор 108 объектов еще не проданы, что говорит о завышенных ожиданиях застройщика от реализации подобного рода объектов. Существующий рынок нам говорит, что цена предлагаемая застройщиком существенно завышена, налицо классический факт функционального износа, когда цена строительства явно выше цены за объект которую готовы платить потенциальные покупатели.

Учитывая тот факт, что объект оценки будет выставлен на открытые торги, а также существование вторичного рынка, который существенно отличается по ценовому диапазону от цен застройщика, Оценщик пришел к выводу, что использование ценовых границ застройщика для дальнейшего расчета, приведет к необоснованному завышению стоимости объекта оценки, отпугнет потенциальных покупателей от торгов, что в конечном итоге приведет к затягиванию процедуры конкурсного производства, которое законодательно ограничено по срокам его проведения.

Проанализировав цены предложения на вторичном рынке, Оценщику удалось найти следующие цены предложения на сопоставимые объекты-аналоги:

Таблица 11

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка сходной полезности недвижимости

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб. / кв.м.	Возможность применения
1	Машиноместо, 15 м². О гараже Площадь: 15 м² Тип машиноместа: Многоуровневый паркинг Охрана: Да Расположение Санкт-Петербург, Коломяжский пр-т, 5к4 Пионерская 11–15 мин. Чёрная речка 16–20 мин. Удельная 31 мин. Описание Продается машино место в новом многоуровневом паркинге Ж/К "Приморский квартал" 8 этаж. 49 корпус (места 448 и 454 практически напротив лифта, очень хорошее расположение Заезд с Коломяжского проспекта. В паркинге предусмотрено: водоснабжение, лифт, электричество, вентиляция, также система пожаротушения и видео наблюдения, въезд по магнитным картам, все чисто и аккуратно. Оформление в собственность !!! Не кооператив!! Очень дешевая коммуналка всего около 2000р Круглосуточная охрана. Стоимость окончательная. Объявление № 2076331632 · 20 июля в 14:37 (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_2076331632)	15,0	690 000	46 000	Можно использовать в качестве аналога
2	Машиноместо. О гараже Тип машиноместа: Многоуровневый паркинг Охрана: Да Расположение Санкт-Петербург, Коломяжский пр-т, 5к4 Пионерская 11–15 мин. Чёрная речка 16–20 мин. Удельная 31 мин. Описание Подается машиноместо на 6 этаже многоуровневого охраняемого паркинга. Удобное расположение у стены. 14,8 кв.м. Объявление № 8117282721 · 23 июля в 13:10 (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_8117282721)	14,8	700 000	47 297	Можно использовать в качестве аналога

3	Машиноместо, 15 м². О гараже Площадь: 15 м² Тип машиноместа: Многоуровневый паркинг Охрана: Да Расположение Санкт-Петербург, Коломяжский пр-т, 5к4 Пионерская 11–15 мин. Чёрная речка 16–20 мин. Удельная от 31 мин. Описание Продается машино-место в новом, современном, благоустроенном многоуровневом паркинге в ЖК «Приморский квартал», 5/8 этаж, место 284, 15.5 кв.м. Паркинг оборудован 2 лифтами, имеется круглосуточная охрана и видеонаблюдение, система пожаротушения и детекторы СО2. Заезд с Коломяжского и Богатырского проспектов. Очень низкие КУ, около 2000 Р в месяц. Есть постоянный арендатор, можете продлить договор аренды и получать доход, или пользоваться сами. В продаже есть второе машино-место (также выставлено на авито), за покупку двух возможна скидка. Объявление № 8245340190 · 6 августа в 09:16 (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_8245340190)	15	730 000	48 667	Можно использовать в качестве аналога
4	Машиноместо, 20 м². О гараже Площадь: 20 м² Тип машиноместа: Многоуровневый паркинг Охрана: Да Расположение Санкт-Петербург, Коломяжский пр-т, 5к4 Пионерская 11–15 мин. Чёрная речка 16–20 мин. Удельная от 31 мин. Описание Продаю угловое парковочное место Места достаточно чтобы хранить авто, резину + мотоцикл Этаж 6, в паркинге есть грузовой лифт. Паркинг закрытый, под охраной. Объявление № 8298386042 · 29 июля в 18:42 (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_8298386042)	20,0	750 000	37 500	использовалось в расчетах минимальное значение показателя стоимости 1 кв.м. и большая площадь объекта

Проанализировав ценовую информацию представленную в таблице, можно установить границы ценовых диапазонов для недвижимости, схожей с объектами оценки.

Минимальные значение ценовой границы, сходной по сопоставимости недвижимости составляет 37500 руб/кв.м. максимальное значение - 48667 руб/кв.м., при средней величине показателя - 44866 руб/кв.м.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Условия рынка: торг

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий предложений и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по аренде объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Диапазон корректировки колеблется от 0 до 20%.

Вид разрешенного использования

Назначение объекта недвижимости, предполагаемое при его проектировании для наиболее эффективного использования. Предполагается, что для изменения функционального назначения объекта недвижимости собственнику необходимо провести соответствующие работы по перепланировке, ремонту и т.п. Указанные затраты могут быть достаточно различными, и требуют индивидуальных сметных расчетов. При этом затраты для переоборудования помещений, близких по функциональному значению минимальны и могут составлять до 5%. В случае изменения функционального назначения объектов различных (склад – офис и т.п.) указанные затраты могут достигать и до 100%.

Местоположение объекта

Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра населенного пункта, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50%.

Физические характеристики: площадь объекта

По результатам анализа рынка выявлено, что чем больше площадь объекта-аналога, тем меньше стоимость 1 кв.м. Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и Объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 30%.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Описание процесса оценки объекта оценки

Оценка (определение стоимости) - это процесс решения проблем, в котором различные физические, экономические и социологические факторы анализируются по отношению к оцениваемому объекту.

Для определения стоимости объектов оценки было проведено:

- а) заключение с заказчиком договора об оценке;
- б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- в) анализ рынка, к которому относятся объекты оценки;
- г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

4.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №II), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Равновесная стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчёта, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

4.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора

Согласно ФСО №V, утвержденных приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, — значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта — наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости», затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

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

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

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

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

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

Доходный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

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

В рамках доходного подхода различают:

Метод прямой капитализации доходов - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому. Данный метод используется, если потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину либо потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

Метод анализа дисконтированных денежных потоков - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения;

Метод капитализации по расчётным моделям - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Анализ возможных подходов к оценке

Затратный подход.

При оценке рыночной стоимости имущества базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести аналогичный по и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

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

Доходный подход.

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 своего срока службы; риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации;
- дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода капитализации прибыли в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временный период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Метод капитализации прибыли в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что собственник недвижимого имущества в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины прибыли (или темпы ее роста будут постоянными).

Применение второго метода наиболее обосновано для оценки предприятий, имеющих определенную историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной) и находящихся на стадии роста или стабильного экономического развития. Для оценки объектов доходной недвижимости, как правило, используется метод капитализации доходов. Прямая капитализация предполагает время получения доходов, равным одному году, а поток стабильным.

Доходный метод применяемый к данным объектам оценки по мнению оценщика не сможет отразить действительной стоимости оцениваемого имущества, а также создать спорную ситуацию.

Иными словами для объекта оценки:

- 1 . невозможно установить период прогнозирования;
- 2 . невозможно установить размер и степень способности объектов оценки приносить поток доходов в течении периода прогнозирования и после определения ставки дисконтирования;
- 3 . отсутствие данных по уровню доходности аналогичных объектов;

Сравнительный подход.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы 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 двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3 месяца. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту

Принимая во внимание, что в настоящее время на рынке недвижимости не имеется достаточного количества информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, и не имеется достаточного количества достоверной информации о доходах тех же объектов, применение метода валовой ренты затруднительно.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ

5.1. Затратный подход (отказ от использования)

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют. Данный подход не достаточно учитывает конъюнктуру рынка даже при точном описании и расчёте всех видов износа.

При наличии достаточной информации для использования сравнительного и доходного подходов значимость методов затратного подхода значительно уменьшается, и если его результаты не подтверждаются результатами, полученными методом сравнения продаж или доходным подходом, то к результатам затратного подхода следует относиться с осторожностью.

При наличии достаточной информации для использования сравнительного и доходного подходов значимость методов затратного подхода значительно уменьшается, и если его результаты не подтверждаются результатами, полученными методом сравнения продаж или доходным подходом, то к результатам затратного подхода следует относиться с осторожностью.

Таким образом, затратный подход в настоящих расчетах не применялся.

5.2. Доходный подход (отказ от использования)

Подход применяется для определения стоимости объекта, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания – разумный покупатель (инвестор) приобретает данный объект в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости объектов оценки, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за объекты аналогичного назначения уровень этой категории доходов.

Доходный метод применяемый к данным объектам оценки по мнению оценщика не сможет отразить действительной стоимости оцениваемого имущества, а также создать спорную ситуацию.

Иными словами для объекта оценки:

- 1 . невозможно установить период прогнозирования;
- 2 . невозможно установить размер и степень способности объектов оценки приносить поток доходов в течении периода прогнозирования и после определения ставки дисконтирования;
- 3 . отсутствие данных по уровню доходности аналогичных объектов;

5.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход является наиболее точным и реально отражающим рыночную ситуацию складывающуюся вокруг объекта оценки. В рамках сравнительного подхода Оценщиком применен метод сравнения продаж.

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Обоснование выбора единиц сравнения

Единицы сравнения следует выбирать подходящие для проведения надлежащего анализа. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и главного предмета анализа.

Для земельных участков в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта.

В наших расчетах для проведения сравнительного анализа используется стоимость 1 кв.м. Данная единица сравнения наиболее часто используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов.

Применение других единиц сравнения в текущих рыночных условиях не представляется возможным. Альтернативные единицы сравнения редко используются, или практически не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Прочие единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов.

Выбор объектов-аналогов для дальнейших расчетов

По мнению оценщика, для выбранных аналогов основными ценообразующими факторами будут являться: назначение объекта, месторасположение, площадь, техническое состояние, состояние отделки.

Аналоги подобранные в рамках сравнительного подхода представлены в таблице №12.

Таблица 12

Аналоги отобранные Оценщиком в результате изучения рынка объектов аналогов.

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	Машиноместо, 15 м². О гараже Площадь: 15 м² Тип машиноместа: Многоуровневый паркинг Охрана: Да Расположение Санкт-Петербург, Коломяжский пр-т, 5к4 Пионерская11–15 мин. Чёрная речка16–20 мин. Удельнаяот 31 мин. Описание Продается машино место в новом многоуровневом паркинге ЖК "Приморский квартал" 8 этаж. 49 корпус (места 448 и 454 практически напротив лифта,очень хорошее расположение Заезд с Коломяжского проспекта. В паркинге предусмотрено: водоснабжение, лифт, электричество, вентиляция, также система пожаротушения и видео наблюдения, въезд по магнитным картам, все чисто и аккуратно. Оформление в собственность !!! Не кооператив!! Очень дешевая коммуналка всего около 2000р Круглосуточная охрана. Стоимость окончательная. Объявление № 2076331632 · 20 июля в 14:37 (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_2076331632)	15,0	690 000
Общее техническое состояние объекта оценивается как - Отличное. Состояние несменяемых конструкций - Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют. Величина физического износа согласно экспертной шкалы для объекта аналога составляет - 10%.			
2	Машиноместо. О гараже Тип машиноместа: Многоуровневый паркинг Охрана: Да Расположение Санкт-Петербург, Коломяжский пр-т, 5к4 Пионерская11–15 мин. Чёрная речка16–20 мин. Удельнаяот 31 мин. Описание Подается машиноместо на 6 этаже многоуровневого охраняемого паркинга. Удобное расположение у стены. 14,8 кв.м. Объявление № 8117282721 · 23 июля в 13:10 (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_8117282721)	14,8	700 000
Общее техническое состояние объекта оценивается как - Отличное. Состояние несменяемых конструкций - Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют. Величина физического износа согласно экспертной шкалы для объекта аналога составляет - 10%.			
3	Машиноместо, 15 м². О гараже Площадь: 15 м² Тип машиноместа: Многоуровневый паркинг Охрана: Да Расположение Санкт-Петербург, Коломяжский пр-т, 5к4 Пионерская11–15 мин. Чёрная речка16–20 мин. Удельнаяот 31 мин. Описание Продается машино-место в новом, современном, благоустроенном многоуровневом паркинге в ЖК «Приморский квартал», 5/8 этаж, место 284, 15,5 кв.м. Паркинг оборудован 2 лифтами, имеется круглосуточная охрана и видеонаблюдение, система пожаротушения и детекторы СО2. Заезд с Коломяжского и Богатырского проспектов. Очень низкие КУ, около 2000 Р в месяц. Есть постоянный арендатор, можете продлить договор аренды и получать доход, или пользоваться сами. В продаже есть второе машино-место (также выставлено на авито), за покупку двух возможна скидка. Объявление № 8245340190 · 6 августа в 09:16 (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_8245340190)	15,0	730 000
Общее техническое состояние объекта оценивается как - Отличное. Состояние несменяемых конструкций - Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют. Величина физического износа согласно экспертной шкалы для объекта аналога составляет - 10%.			

Машино-место. Площадь 13,3 кв.м. Этаж № 3. Адрес г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Комендантский аэродром, Коломяжский проспект, дом 5, корпус 5, строение 1, машино-место 164ММ. Кадастровый номер 78:34:0410401:5646

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
	C_0	Аналог 1 (C_1)	Аналог 2 (C_2)	Аналог 3 (C_3)
Площадь объекта, кв.м.	13,3	15,00	14,80	15,00
Цена продажи	X	руб. / руб/кв.м.	руб. / руб/кв.м.	руб. / руб/кв.м.
		690 000 / 46 000	700 000 / 47 297	730 000 / 48 667
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение
		-6,3% / 43 102,0	-6,3% / 44 317,6	-6,3% / 45 600,7
Корректировка на дату предложения	12 августа 2026 года	Объявление № 2076331632 · 20 июля 2026 г в 14:37	Объявление № 8117282721 · 23 июля 2026 г в 13:10	Объявление № 8245340190 · 6 августа 2026 г в 09:16
	Корректировка	1	1	1
		руб. / руб/кв.м.	руб. / руб/кв.м.	руб. / руб/кв.м.
		646 530 / 43 102,00	655 900 / 44 317,57	684 010 / 45 600,67
Корректировка на расположение в пределах населенного пункта	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Комендантский аэродром, Коломяжский проспект, дом 5, корпус 5, строение 1, машино-место 164ММ	Санкт-Петербург, Коломяжский пр-т, 5к4	Санкт-Петербург, Коломяжский пр-т, 5к4	Санкт-Петербург, Коломяжский пр-т, 5к4
		поправка / с попр.	поправка / с попр.	поправка / с попр.
		1,00 / 43 102,00	1,00 / 44 317,57	1,00 / 45 600,67
Корректировка на доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
		1,00	1,00	1,00
		поправка / с попр.	поправка / с попр.	поправка / с попр.
		1,00 / 43 102,00	1,00 / 44 317,57	1,00 / 45 600,67
Корректировка на площадь	13,3	15,00	14,80	15,00
		поправка / с попр.	поправка / с попр.	поправка / с попр.
		0,80% / 43 446,82	0,80% / 44 672,11	0,80% / 45 965,47
Корректировка на тип объекта	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
		поправка / с попр.	поправка / с попр.	поправка / с попр.
		1,00 / 43 446,82	1,00 / 44 672,11	1,00 / 45 965,47
Корректировка на наличие отопления	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное
		поправка / с попр.	поправка / с попр.	поправка / с попр.
		1,00 / 43 446,82	1,00 / 44 672,11	1,00 / 45 965,47
Корректировка на наличие грузо-подъемных механизмов	Лифт	Лифт	Лифт	Лифт
		поправка / с попр.	поправка / с попр.	поправка / с попр.
		1,00 / 43 446,82	1,00 / 44 672,11	0,85 / 39 070,65
Корректировка на техническое состояние здания	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта
	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
		поправка / с попр.	поправка / с попр.	поправка / с попр.
Суммарное количество корректировок		5,00	5,00	6,00
	Весовые коэффициенты	0,350	0,350	0,300
Итоговая стоимость, руб./кв.		15 206,39	15 635,24	13 789,64
			44 631,3	
Итоговая стоимость, руб			593 596,0	

Корректировка на дату предложения

Корректировка не проводилась, все цены на объекты-аналоги не выбивались из нормативного периода экспозиции на открытом рынке равным шести месяцам. Объекты аналоги предлагались в продажу в пределах срока типичной экспозиции аналогичных объектов на открытом рынке, поэтому корректировка по данному признаку не проводилась.

Корректировка на торг и услуги посредника

Корректировка производилась на основе данных "Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" Сравнительный подход. Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025. Применена минимальная скидка.

Таблица 478. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,8%	5,4% 14,1%
2. Специализированные высококласные складские объекты	8,9%	5,0% 12,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,9%	6,6% 15,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,5%	8,6% 18,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	6,3% 14,3%

Корректировка на месторасположение

Корректировка не производилась, все объекты аналоги как и объект оценки расположены в сходных ценовых зонах (соседние корпуса зданий на одной улице).

Корректировка на доступ к объекту

Корректировка не производилась, все объекты аналоги как и объект оценки расположены в условиях с одинаковым доступом.

Корректировка на площадь

В ходе проведенного анализа рынка было установлено, что на стоимость 1 кв.м. площадь оказывает влияние.

Корректировка производилась на основе данных "Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" Сравнительный подход. Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, доверительный интервал

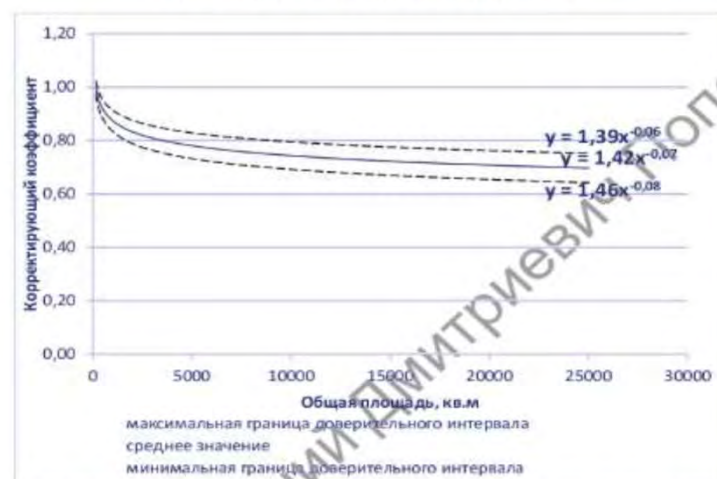


Рис. 62. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, данные по Санкт-Петербургу. Доверительный интервал.

Корректировка рассчитывалась по формуле:

$$K_{пл.} = \left(\left(\frac{S_{оо}}{S_{аа}} \right)^T - 1 \right) \times 100$$

где, $K_{пл.}$ – корректировка на площадь объекта, %;

S_{00} – площадь объекта оценки, кв. м;
 S_{0a} – площадь объекта-аналога, кв. м;
 T – коэффициент торможения цены, %.

Корректировка на тип объекта

Корректировка не производилась, все объекты аналоги как и объект оценки одинаковые по типу и назначению, а также по исполнению.

Корректировка на отопление

Корректировка не производилась, все объекты аналоги как и объект оценки коммуникационно имеют одинаковое обеспечение.

Корректировка на наличие грузо-подъемных механизмов

Корректировка не производилась, все объекты аналоги как и объект оценки имеют лифты.

Корректировка на техническое состояние

Корректировка стоимости 1 кв.м., производилась с учетом технического состояния объекта оценки и объектов аналогов, которые максимально влияют на стоимость объектов. Остальные корректировки можно признать не существенными в условиях пассивного рынка, с единичными сделками.

Корректировки производились на основании информации о физическом состоянии объектов аналогов и объекта оценки, выраженные в процентном отношении. Корректировка проведена на основании принципа обратной пропорциональности, т.е., чем выше износ тем ниже стоимость объекта оценки, по следующей формуле:

$$\text{Цена о.оц, руб.} = \frac{\text{Цо.ан} * (100, \% - \text{Ио.оц, \%})}{(100, \% - \text{Ио.ан., \%})}$$

где: Цо.оц - Скорректированная стоимость объекта оценки, руб.

Ио.оц - Величина физического износа объекта оценки, %.

Цо.ан - Величина физического износа объекта аналога, %.

Определение износа произведено с использованием данных по основным признакам износа зданий (Кутков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981г.). Для объектов-аналогов величина физического износа установлена из описания объектов-аналогов, а также из фотоматериала объявления.

Таблица 14

Основные признаки износа зданий

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций здания	Состояние внутренних конструктивных элементов
0 - 20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21 - 40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются места следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41 - 60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных степеней.
61 - 80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных степеней, перекосы маршей, щели между стенами.
81 - 100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Веса аналогов

Расчет весовых коэффициентов производился с помощью валовой коррекции. Суть метода заключается в том, что большее отклонение первоначальной стоимости объекта-аналога от скорректированной стоимости дает большую погрешность итогового результата по следующей формуле:

$$BA_i = 1/O\Pi_i * 1/(\sum(1/O\Pi_i))$$

где: BA_i – вес i-го аналога;

Общая относительная поправка i-го аналога определена по следующей формуле:

$$O\Pi_i = IV_{ai} - V_{aki} / V_{ai}$$

где: V_{ai} – цена предложения для i-го аналога.

Расчет итоговой величины стоимости объектов оценки по сравнительному подходу представлен в таб. №15.

Таблица 15

Сведение итоговых величин стоимости объектов оценки полученных в рамках сравнительного подхода.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб/кв.м.	ИТОГО стоимость, руб.
1	Машино-место. Площадь 13,3 кв.м. Этаж № 3. Адрес г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Комендантский аэродром, Коломяжский проспект, дом 5, корпус 5, строение 1, машино-место 164ММ. Кадастровый номер 78:34:0410401:5646	13,30	44 631,3	593 595,83

5.4. Согласование результатов оценки

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ недостатков каждого из них, и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого метода при оценке объекта, определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.
3. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие мощность, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход хорошо работает для вновь возведенных зданий и сооружений, либо для объектов в отношении которых нет разумных перспектив иначе как на лом, либо для эксклюзивных объектов и объектов с естественным ограниченным рынком. Этот подход незаменим для объектов, не приносящих доход. Малое значение результату полученному с применением этого подхода, придаётся при оценке рыночной стоимости доходных объектов, так как обычно его применение приводит к значительному завышению стоимости объекта.

Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставку доходности. Результатам, полученным с использованием этого метода, как правило, придается наибольший вес при оценке объектов коммерческого назначения, особенно, если не требуется значительных затрат на реконструкцию и ремонт.

Стоимость, полученная с применением сравнительного подхода, более всего отражает ту цену, которая может сложиться на рынке. В то же время возникают проблемы получения достоверной информации об условиях продаж объектов, их цене и т. д. Результатам, полученным с применением сравнительного подхода (метод прямого сравнительного анализа продаж), придается наибольший вес при хорошо развитом рынке объектов аналогов.

Расчет удельного веса.

1. Определяется удельный вес подхода по каждому из предложенных в методике критериев. Для этого общий удельный вес (100%) распределяется между доходным, затратным и сравнительным подходами в рамках рекомендуемых критериев. Таким образом, сумма весов по каждому критерию, т.е. по строке, всегда должна быть равна 100%.

2. Рассчитывается удельный вес подхода, представленного в отчете об оценке конкретным методом, как среднее арифметическое значение удельных весов, присвоенных по каждому критерию.

Для объектов рассчитанных по одному из подходов (затратному или сравнительному) согласование результатов не проводилось, стоимость полученная в рамках подхода равна рыночной стоимости объекта.

Поскольку применялся только затратный подход в рамках настоящего отчета об оценке ему присваивается весовой коэффициент равный 1.

Таблица 16

Итоговая стоимость с учетом весовых коэффициентов

№ п/п	Наименование	Стоимость объектов оценки, руб. - (соотношение весов)						Рыночная стоимость объектов оценки, руб.
		сравнит. подход	вес	затратны й подход	вес	доходный подход	вес	
1	Машино-место. Площадь 13,3 кв.м. Этаж № 3. Адрес г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Комендантский аэродром, Коломяжский проспект, дом 5, корпус 5, строение 1, машино-место 164ММ. Кадастровый номер 78:34:0410401:5646	593 596	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	593 595,83
ИТОГО:		593 596	---	не применялся	---	не применялся	---	593 595,83

6. СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Применение для оценки рыночной стоимости стандартных оценочных методик дало следующий результат с учетом математического округления до первой значимой цифры:

Таблица 17

№ п/п	Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Машино-место. Площадь 13,3 кв.м. Этаж № 3. Адрес г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Комендантский аэродром, Коломяжский проспект, дом 5, корпус 5, строение 1, машино-место 164ММ. Кадастровый номер 78:34:0410401:5646	593 596,00
ПЯТЬСОТ ДЕВЯНОСТО ТРИ ТЫСЯЧИ ПЯТЬСОТ ДЕВЯНОСТО ШЕСТЬ РУБЛЕЙ		

7. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценку произвел специалист - оценщик Лаук Роман Петрович, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я нижеподписавшиеся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

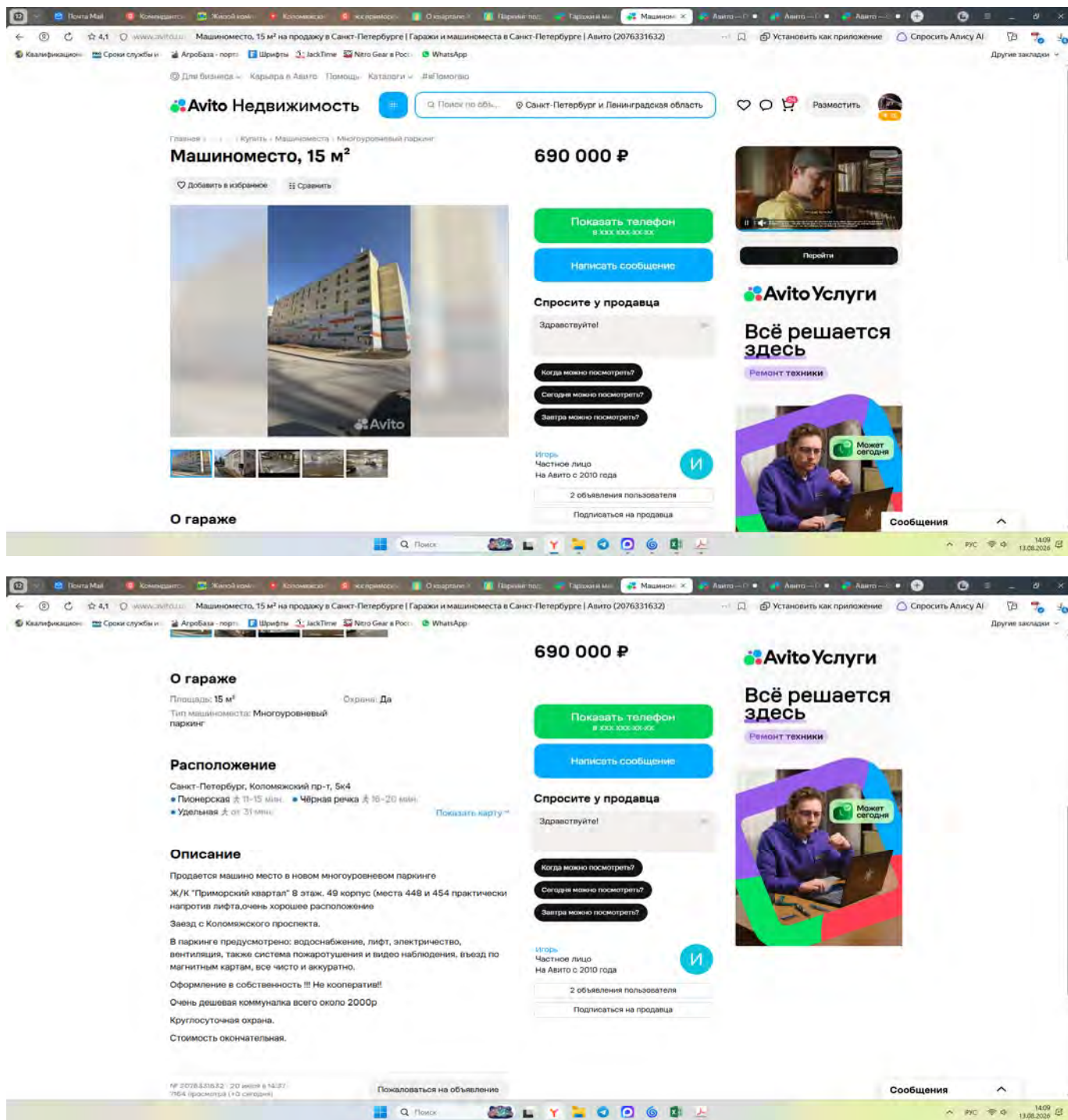
- изложенные в данном отчёте факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговорённых в данном отчёте допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчёта, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлечённых сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определённой стоимости, с достижением заранее оговорённого результата или с последующими событиями;
- ни одно лицо, кроме подписавшего данный отчёт, не оказывали профессионального содействия Оценщику, подписавшему данный отчёт;
- оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022; Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022; Федеральным стандартом оценки Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611; Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «СМАО»
- расчётная стоимость признаётся действительной на дату оценки.

Оценщик Р.П. Лаук



ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Ссылки на источники информации опубликованные на сайте в сети Интернет



Машиноместо на продажу в Санкт-Петербурге | Гаражи и машиноместа в Санкт-Петербурге | Авито (8117282721)

Квалификация · Сроки службы и · Агробаза - порт · Шрифты · JackTime · Nitro Gear в Рос · WhatsApp

Для бизнеса · Карьера в Авито · Помощь · Категории · Для Помогая

Авито Недвижимость Поиск по объяв... Санкт-Петербург и Ленинградская область Разместить

Главная · Купить · Машиноместа · Многоуровневый паркинг

Машиноместо

Добавить в избранное Сравнить



700 000 ₽

Показать телефон
в 965 XXX-XX-XX

Ирина Родиственна
Агентство
На Авито с 2014 года
Завершено 231 объявление
Есть сообщение ВК

7 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Яндекс Афиша
ХОТИМ ОТМЕТИТЬ
нам 12 лет
300 000 ₽
МНОГО ПРИЗОВ
12-26 АВГУСТА

О гараже

Сообщения

Машиноместо на продажу в Санкт-Петербурге | Гаражи и машиноместа в Санкт-Петербурге | Авито (8117282721)

Квалификация · Сроки службы и · Агробаза - порт · Шрифты · JackTime · Nitro Gear в Рос · WhatsApp

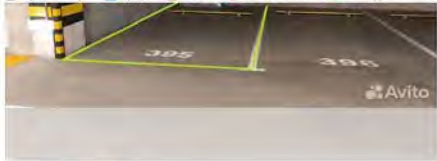
Для бизнеса · Карьера в Авито · Помощь · Категории · Для Помогая

Авито Недвижимость Поиск по объяв... Санкт-Петербург и Ленинградская область Разместить

Главная · Купить · Машиноместа · Многоуровневый паркинг

Машиноместо

Добавить в избранное Сравнить



700 000 ₽

Показать телефон
в 965 XXX-XX-XX

Ирина Родиственна
Агентство
На Авито с 2014 года
Завершено 231 объявление
Есть сообщение ВК

7 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Яндекс Афиша
ХОТИМ ОТМЕТИТЬ
нам 12 лет
300 000 ₽
МНОГО ПРИЗОВ
12-26 АВГУСТА

О гараже

Тип машиноместа: Многоуровневый Охрана: Да
паркинг

Расположение

Санкт-Петербург, Коломажский пр-т, 5к4
 ● Пioneрская 11-15 мин. ● Чёрная речка 16-20 мин.
 ● Удельная 31 мин. [Показать карту](#)

Описание

Подается машиноместо на 6 этаже многоуровневого охраняемого паркинга. Удобное расположение у стены, 14,8 кв.м.

№ 8117282721 23 июля в 13:10
474 просмотра (10 секунд)

[Пожаловаться на объявление](#)

Сообщения

О гараже

Площадь: 15 м² Охрана: Да

Тип машиноместа: Многоуровневый паркинг

Расположение

Санкт-Петербург, Колымаяский пр-т, 5к4
 Пioneрская ⚡ 11-15 мин. Чёрная речка ⚡ 18-20 мин.
 Удельная ⚡ от 31 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Продается машино-место в новом, современном, благоустроенном многоуровневом паркинге в ЖК «Приморский квартал», 5/8 этаж, место 2B4, 15.5 кв.м. Паркинг оборудован 2 лифтами, имеется круглосуточная охрана и видеонаблюдение, система пожаротушения и детекторы CO2. Звезд с Коломяжского и Богатырского проспектов.

Очень низкие КУ, около 2000 Р в месяц. Есть постоянный арендатор, можете продлить договор аренды и получать доход, или пользоваться сами.

В продаже есть второе машино-место (также выставлено на авито), за покупку двух возможна скидка.

В «Росреестр» оформление в собственность (частная, не долевая), не кооператив, отдельный кадастровый номер.

Звоните! Отвечу на все вопросы и при необходимости организую просмотр.

Ирина Рождественская
 Агентство
 На Авито с 2014 года
 Завершено 231 объявление

Есть сообщение ВК

7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

730 000 Р

[Показать телефон](#)
 +7 966 XXX-XX-XX



ПОИСКАМ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ЗАСТРОЙЩИКАМ — ООО СЗ ДЕВЕЛОПЕРЫМ РАБОТАЕМ ВО ВСЕЙ ДОТОВАРИИ — НАШ ДОВЕРИТЕЛЬ ЗАСТРОИТЕЛЬ В КАЧЕСТВЕ СУБЪЕКТА НЕ ДОВОДИМ РАСТВОРАЮЩИХ СТРОИТЕЛЬСТВО В ПРОЦЕССЕ РЕШЕНИЯ ЮРИДИЧЕСКИХ ВОПРОСОВ СРЕДСТВАМИ КОМПЕТЕНЦИОНАЛЬНОГО ПОДДЕРЖАННОГО СТАНДАРТНОМУ ОБЩЕСТВО — LEVEL RU WE DEVELOP

MP: B2A534019D · В августе в 09:16 · 208 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

Сообщения

Машиноместо, 20 м² на продажу в Санкт-Петербурге | Гаражи и машиноместа в Санкт-Петербурге | Avito (8298386042)

Avito Недвижимость

Машиноместо, 20 м² 750 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить



Без звонков
Оформить стандартный заказ

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Герман
Частное лицо
На Avito с 2018 года
Эксперт в Помощь

Подписаться на продавца

Avito Услуги

Всё решается здесь

Малый ремонт



О гараже

Площадь: 20 м²

Охрана: Да

Тип машиноместа: Многоуровневый паркинг

Расположение

Санкт-Петербург, Коломнянский пр-т, 5к4

Пioneerская ★ 11-15 мин. Чёрная речка ★ 16-20 мин. Удельная ★ 21 мин.

Показать карту

Описание

Продаю угловое парковочное место

Места достаточно чтобы хранить авто, резину + мотоцикл

Этаж 6, в паркинге есть грузовой лифт.

Паркинг закрытый, под охраной.

19.08.2025 13:08

Машиноместо, 20 м² на продажу в Санкт-Петербурге | Гаражи и машиноместа в Санкт-Петербурге | Avito (8298386042)

Avito Недвижимость

Машиноместо, 20 м² 750 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить



Без звонков
Оформить стандартный заказ

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Герман
Частное лицо
На Avito с 2018 года
Эксперт в Помощь

Подписаться на продавца

Avito Услуги

Всё решается здесь

Малый ремонт

РАССРОЧКА ПВ 10%

Участки пром. назначения Низино

С пв 550 тыс.руб. Остаток в течении года!

Подробнее

О гараже

Площадь: 20 м²

Охрана: Да

Тип машиноместа: Многоуровневый паркинг

Расположение

Санкт-Петербург, Коломнянский пр-т, 5к4

Пioneerская ★ 11-15 мин. Чёрная речка ★ 16-20 мин. Удельная ★ 21 мин.

Показать карту

Описание

Продаю угловое парковочное место

Места достаточно чтобы хранить авто, резину + мотоцикл

Этаж 6, в паркинге есть грузовой лифт.

Паркинг закрытый, под охраной.

19.08.2025 13:08

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 30.07.2026, поступившего на рассмотрение 30.07.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1			
Машинно-место		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.07.2026г. № КУВН4-001/2026-102585232			
Кадастровый номер:			
78:34:0410401:5646			
Номер кадастрового квартала:			
78:34:0410401			
Дата присвоения кадастрового номера:			
28.07.2021			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
данные отсутствуют			
Адрес:			
Российская Федерация, Санкт-Петербург, индустриальное образование Санкт-Петербурга муниципального округ Колманданский аэродром, Колманданский проспект, дом 5, корпус 5, строение 1, машино-место 164MM			
Площадь, м²:			
13,3			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место			
Этаж № 3			
Вид жилого помещения:			
данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:			
589810,31			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			
78:34:0410401:5554			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:			
данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:			
данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере:			
Соболева Юлия Викторовна, СНИЛС 14252507129, договор на выполнение кадастровых работ от 28.09.2020 № 139/20, дата завершения кадастровых работ: 17.07.2021			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:			
Сведения, необходимые для заполнения раздела: 10 - Описание местоположения машино-места, отсутствуют.			



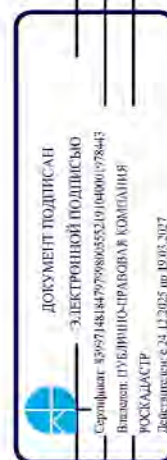
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 839714184797980653219164000197845
Выдает: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Машинно-место			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-102585232			
Кадастровый номер:		78:34:0410401:5646	
Получатель выписки:		Кустов Александр Сергеевич	

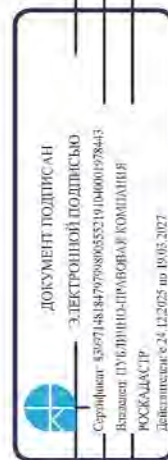


ПОЛНОЕ НЕИМенование ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	-------------------	--

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

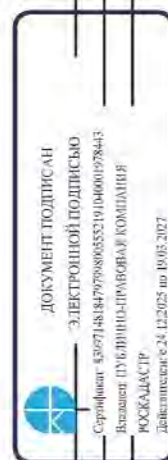
Машинно-место			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.07.2026г. № КУВИА-001/2026-102585232			
Кадастровый номер: 78:34:0410401:5646			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОПВЕЙЕРТРАНСРУПТ", ИНН: 5407959424
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:34:0410401:5646-78/01/2024-3 31.01.2024 11:55:14
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	предмет:		Машинно-место Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Комендантский аэродром, Коломяжский проспект, дом 5, корпус 5, строение 1, машино-место 164MM
	дата государственной регистрации:		13.04.2026 11:00:09
	номер государственной регистрации:		78:34:0410401:5646-78/01/2026-11
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Определение Арбитражного суда Новосибирской области, № А45-1849/2026, выдан 01.04.2026, Арбитражный суд Новосибирской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

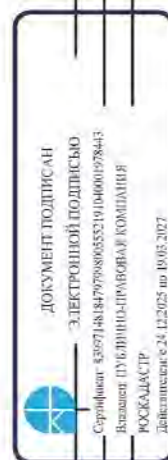
Машино-место			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.07.2026г. № КУВН-001/2026-102585232			
Кадастровый номер: 78:34:0410401:5646			
4.2	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	предмет:	Машино-место, расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург; внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Комendantский аэродром, Коломязский проспект, дом 5, корпус 5, строение 1, машино-место 164ММ, с кадастровым номером 78:34:0410401:5646	
	дата государственной регистрации:	31.12.2025 00:25:13	
	номер государственной регистрации:	78:34:0410401:5646-78/011/2025-8	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Железнодорожному району. № 322171861/5402 (651283/25/54002-ИП), выдан 26.12.2025, ОСП по Железнодорожному району	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		



ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ДОЛЖНОСТИ

Машино-место			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.07.2026г. № КУВН-001/2026-102585232			
Кадастровый номер:		78:34:0410401:5646	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Машино-место			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.07.2026г. № КУВИ-001/2026-102585232			
Кадастровый номер: 78:34:0410401:5646			
		Номер этажа (этажей): 3	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 839971818479786055521010600187843	
		Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
		РОССИЯ/АСТР	
		Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОНВЕЙЕРТРАНСГРУПП"		Код	
(организация)		0317001	
Форма по ОКУД		05493616	
по ОКПО			
		46.69	
		Торговая оптовая прочими машинами и оборудованием	
Основание для проведения инвентаризации:		Вид деятельности	
(внесение зачеркнуть)		номер	
		1	
		дата	
		11 августа 2026 г.	
		Дата начала инвентаризации	
		11 августа 2026 г.	
		Дата окончания инвентаризации	
		11 августа 2026 г.	
		Вид операции	

Номер документа	Дата составления
4	11 августа 2026 г.

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств

Основные средства	-
находящиеся	в собственности ООО "КОНВЕЙЕРТРАНСГРУПП"
Местонахождение	(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные) 630099, Новосибирская область, г Новосибирск, ул Чаплыгина, зд 2/1, офис 202
Арендодатель*	

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сланы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:	-	(до заявки)	-	(подпись)	-	(расшифровка подписи)
	-	(до заявки)	-	(подпись)	-	(расшифровка подписи)
	-	(до заявки)	-	(подпись)	-	(расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие			По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	Машино-место № 164ММ по адресу г. Санкт-Петербург, внутригор. муницип. образование Санкт-Петербурга муницип. округ Комендантский аэродром, Коломяжский проспект, дом 5, корпус 5, строение 1, площадью 13,3 кв.м., кадастровый № 78:34:0410401.5646	-	-	-	2021	-	-	-	1	699 327,98	1	699 327,98	
ИТОГО:									1	699 327,98	1	699 327,98	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров	один	(прописью)
б) общее количество единиц фактически	один	(прописью)
в) на сумму фактически	шестьсот девяносто девять тысяч триста двадцать семь	(прописью)
	руб.	98 коп.

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	ОДИН	(подпись «в»)
б) общее количество единиц фактически	ОДИН	(подпись «в»)
в) на сумму фактически	шестьсот девяносто девять тысяч триста двадцать семь	(подпись «в»)
		руб. 98 коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены:

Председатель комиссии:	Конкурсный управляющий (подпись)	А. С. Кустов (подпись)	(расшифровка подписи)
Члены комиссии:	-	(подпись)	(расшифровка подписи)
	-	(подпись)	(расшифровка подписи)
	-	(подпись)	(расшифровка подписи)
	-	(подпись)	(расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

-	(подпись)	(расшифровка подписи)
-	(подпись)	(расшифровка подписи)
-	(подпись)	(расшифровка подписи)

11 августа 2026 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил	Конкурсный управляющий (подпись)	А. С. Кустов (подпись)	(расшифровка подписи)
---	--	---------------------------	-----------------------

11 августа 2026 г.



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Дело № А45-1849/2026

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

13 июля 2026 года

г. Новосибирск

Арбитражный суд Новосибирской области
в составе судьи Кальяка А.М.,
при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания
Глазуновой О.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании без участия сторон,
дело о банкротстве должника - ООО «Конвейертрансгрупп» (адрес: 630099, г.
Новосибирск, ул. Чаплыгина, 2/1, оф. 202, ИНН 5407959424, ОГРН 1165476189064),

установил:

23.01.2026 (зарегистрировано в системе «Мой Арбитр» 26.01.2026) в Арбитражный суд Новосибирской области поступило заявление ООО «СтройСфера» о признании несостоятельным (банкротом) должника – ООО «Конвейертрансгрупп», в связи с наличием общего размера требований к должнику на сумму 12 897 368,76 руб.

Определением от 11.03.2026 заявление признано обоснованным, в отношении должника введена процедура наблюдения, временным управляющим должника утверждён Кустов Александр Сергеевич.

02.07.2026 от в/у Трулова М.В. поступили отчет о результатах процедуры наблюдения о ходатайство о признании должника несостоятельным (банкротом) и введении конкурсного производства.

Рассмотрев материалы дела, суд установил следующие фактические обстоятельства.

За период наблюдения сформирован реестр требований кредиторов должника в размере 13 085 626,34 руб.

Сведения о возможности восстановления платежеспособности должника в материалы дела не представлены.

Суд приходит к выводу о наличии признаков банкротства, предусмотренных статьей 3 Закона о банкротстве, принимая во внимание тот факт, что на момент рассмотрения вопроса о введении соответствующей процедуры банкротства у должника имеется просроченная более трех месяцев задолженность на общую сумму 13 085 626,34 руб., включенная в реестр требований кредиторов должника.

Согласно пункту 1 статьи 53 Закона о банкротстве решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 данного Закона, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании

должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

Таким образом, предусмотренная пунктом 1 статьи 53 Закона о банкротстве возможность принятия решения о признании должника несостоятельным (банкротом) прямо связана с выявлением признаков несостоятельности, установленных статьей 3 Закона о банкротстве, которая в свою очередь не обуславливает установление этих признаков в зависимости от достаточности или недостаточности у должника имущества для удовлетворения требований кредиторов.

Исходя из пункта 2 статьи 75 Закона о банкротстве при отсутствии возможности отложить рассмотрение дела в пределах срока, установленного статьей 51 настоящего Федерального закона, арбитражный суд при наличии признаков банкротства, установленных Законом о банкротстве, и при отсутствии оснований для введения финансового оздоровления и внешнего управления, предусмотренных настоящей статьей, принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Установленные Законом о банкротстве условия для рассмотрения вопроса о введении в отношении должника процедуры внешнего управления, финансового оздоровления в настоящем случае отсутствуют.

Сведения о возможности восстановления платежеспособности должника иными участниками судебного разбирательства не представлены.

По результатам проведения анализа финансового состояния должника в соответствии со ст. 70 Закона о банкротстве временным управляющим сделаны следующие выводы: о невозможности восстановления платежеспособности должника; целесообразно признание должника несостоятельным (банкротом) и открытие конкурсного производства; возможно покрытие судебных расходов и расходов на оплату вознаграждения за счет средств оспаривания сделок должника.

Таким образом, суд приходит к выводу о необходимости принятия в отношении должника решения о признании банкротом и об открытии конкурсного производства.

В силу пункта 1 статьи 127 Закона о банкротстве при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 настоящего Федерального закона, о чем выносит определение.

Нормой статьи 12 Закона о банкротстве (пункт 2) к исключительной компетенции собрания кредиторов относится, в том числе, принятие решений о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из числа членов которой арбитражным судом утверждается арбитражный управляющий.

В соответствии с пунктом 3 статьи 75 Закона о банкротстве в случае, если административный, внешний или конкурсный управляющий не был утвержден одновременно с введением соответствующей процедуры, а также в необходимых случаях арбитражный суд возлагает исполнение обязанностей соответствующего арбитражного управляющего на временного управляющего и обязывает временного управляющего провести собрание кредиторов для рассмотрения вопроса о выборе саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден административный, внешний или конкурсный управляющий, и о требованиях к кандидатуре такого управляющего.

Ввиду того, что собранием кредиторов принято решение о выборе арбитражного управляющего Кустова Александра Сергеевича, члена Ассоциации МСРО АУ Содействие, из Ассоциации МСРО АУ Содействие поступила информация в отношении а/у Кустова А.С., он подлежит утверждению в качестве конкурсного управляющего в деле о банкротстве должника.

Руководствуясь статьями 45, 53, 124, 127 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 167-170, 223 АПК РФ, суд

р е ш и л:

признать ООО «Конвейертрансгрупп» (адрес: 630099, г. Новосибирск, ул. Чаплыгина, 2/1, оф. 202, ИНН 5407959424, ОГРН 1165476189064) несостоятельным (банкротом), открыть конкурсное производство сроком на 6 месяцев, до 13.01.2027.

Утвердить конкурсным управляющим должника члена Ассоциации МСРО АУ «Содействие» Кустова Александра Сергеевича (адрес для направления корреспонденции – 654005, Кемеровская область, г.Новокузнецк, а/я 1999).

Конкурсному управляющему приступить к исполнению обязанностей, предусмотренных статьёй 129 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Конкурсному управляющему представить в арбитражный суд отчет о результатах проведения конкурсного производства с приложением документов, подтверждающих информацию о проделанной работе в ходе конкурсного производства.

Решение подлежит немедленному исполнению, может быть обжаловано в суд апелляционной инстанции в срок, не превышающий одного месяца со дня принятия решения, либо в суд кассационной инстанции – в течение двух месяцев с момента вступления решения в законную силу при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

А.М. Кальяк

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 24.06.2025 7:23:44
Кому выдана Кальяк Андрей Михайлович





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Роману Батровичу

в том, что он(а) с 21 января 2009 г. по 03 февраля 2009 г. повысил(а) свою квалификацию в (на) БОУ ДПО

„Датский государственный технический университет им. Н.Г. Баумана“
по программе „Оценочная деятельность“
в объеме 104 час.

За время обучения сдав(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательная дисциплина	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет

выполнен(а) нет



Город Брянск 2009

Регистрационный номер 441/2009

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"



Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

16 марта 2010 года
дата включения в реестр

3076
№ согласно реестру

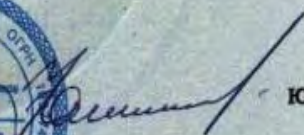
Лаук Роман Петрович

паспорт 0104 240115, выдан Территориальным ОМ Ленинского района г. Барнаула 19.12.2003,
код подразделения 223-001, зарегистрирован: Алтайский край, г. Барнаул, Казенная Заимка,
ул. Садовая, д. 21

является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»



 Ю.В. Усова

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2681887827

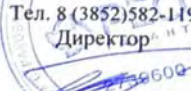
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г.Москва, Нагорный проезд, дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1 ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 05 » ноября 2024г.		Валюта страхования: Российские рубли	
Страхователь:		Лаук Роман Петрович Адрес по месту регистрации: 656065 Барнаул, ул. Попова д. 134 кв. 103 Паспорт: Серия 0119 № 622205 Выдан : ГУ МВД России по Алтайскому краю 12.11.2019г.	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 23.11.2024г. по 24 часа 00 минут 22.11.2025г. с условием возмещения ущерба в пределах сроков исковой давности, установленных законодательством Российской Федерации, но не позднее 3-х лет с момента окончания срока действия настоящего договора, при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования.		
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 23.11.2019года.		
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.		
4. Страховая сумма:	1 000 000,00 (Один миллион) рублей Лимиты ответственности согласно Договору страхования № 922/2467825218 от 05.11.2024г.		
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы		
6. Страховая премия:	Согласно договору страхования № 922/2467825218 от 05.11.2024г.		
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно договору страхования № 922/2467825218 от 05.11.2024г.		
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2467825218 от 05.11.2024г. - Правила страхования.		
Представитель страховщика:		Машутина Л.И.	Код 14962096

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:

САО «РЕСО-Гарантия»
Филиал в г. Барнауле
656002г. Барнаул, пр. Калинина, 6а
Тел. 8 (3852) 582-119
Директор

О.В.Бусаева
М.П. (подпись)

Страхователь:

Лаук Роман Петрович

(подпись)

ПОЛИС № 922/2887177931

страхования ответственности оценщика

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г.Москва, Нагорный проезд, дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1 ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 22 » октября 2025г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Лаук Роман Петрович Адрес по месту регистрации: 656065 Барнаул, ул. Попова д. 134 кв. 103 Паспорт: Серия 0119 № 622205 Выдан : ГУ МВД России по Алтайскому краю 12.11.2019г.
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 23.11.2025г. по 24 часа 00 минут 22.11.2026г. с условием возмещения ущерба в пределах сроков исковой давности, установленных законодательством Российской Федерации, но не позднее 3-х лет с момента окончания срока действия настоящего договора, при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 23.11.2019года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 000 000,00 (Один миллион) рублей Лимиты ответственности согласно Договору страхования № 922/2887177931 от 22.10.2025г.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно договору страхования № 922/2887177931 от 22.10.2025г.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно договору страхования № 922/2887177931 от 22.10.2025г.
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2887177931 от 22.10.2025г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Машутина Л.И. Код 14962096

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:

Страхователь:

САО «РЕСО-Гарантия»
Филиал в г. Барнауле
656002г. Барнаул, пр. Калинина, 6а
Тел. 8 (3852) 582-119

Директор

М.П.



О.В.Бусаева

Лаук Роман Петрович

(подпись)



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный проезд, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mailto:info@reso.ru, www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
5, Naigorny pr проезд, Moscow 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mailto:info@reso.ru, www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/3009720734

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413, ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»).

Дата оформления полиса «05» мая 2026 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Алтерра» Юридический адрес: 656057, г.Барнаул, ул. Попова, д. 134, кп. 103 ОГРН 1062222037393, ИНН 2222057210, e-mail alterra2006@mail.ru, тел. 8-905-986-74-05 р/с 40702810323150001296, банк ФИЛИАЛ «НОВОСИБИРСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 045004774
---------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 08.05.2026 г. по 24 часа 00 минут 07.05.2027 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 08.05.2025 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5,000,000 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	5,300 (Пять тысяч триста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/3009720734 от «05» мая 2026 г. - Правила страхования
Представитель страховщика:	Тюлькова Олеся Сергеевна
	Код 6723995

