

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Информационно – консультационная фирма «Вес»**

153000, г. Иваново, ул. Степанова, д. 5, оф. 409 ИНН/КПП 3702033637/370201001,

**Отчет № 88/2**  
**об определении рыночной стоимости 2/3 доли в уставном капитале**  
**«ЕЙ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД» ООД номинальной стоимостью 2 (два) лев**  
**по состоянию на 01.08.2022г.**

**Основание:** договор №2007/22/1  
от 20 июля 2022г.

**Дата составления**  
**Отчета:** 3 августа 2022г.

**Заказчик:** Лозина Надежда Леонидовна

**Оценщик:** ООО «Фирма «Вес»

Иваново 2022

## Оглавление

<b>1.</b>	<b>Основные факты и выводы .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Задание на оценку .....</b>	<b>4</b>
2.1.	Основание проведения оценки .....	4
2.2.	Объект оценки .....	4
2.3.	Цель оценки .....	4
2.4.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ..	4
2.5.	Вид стоимости .....	4
2.6.	Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки) .....	4
2.7.	Срок проведения оценки .....	4
<b>3.</b>	<b>Сведения о заказчике оценки, исполнителе и об оценщике .....</b>	<b>5</b>
3.1.	Реквизиты исполнителя .....	5
3.2.	Сведения об оценщиках .....	5
3.3.	Сведения о заказчике .....	6
<b>4.</b>	<b>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки .....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Стандарты и документы, используемые оценщиком при проведении оценки .....</b>	<b>8</b>
5.1.	Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	8
5.2.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	8
5.3.	Применяемые в отчете общие понятия и определения .....	8
<b>6.</b>	<b>Описание объекта оценки .....</b>	<b>10</b>
6.1.	Общие сведения .....	10
6.2.	Финансовый анализ предприятия .....	16
<b>7.</b>	<b>Процесс оценки .....</b>	<b>17</b>
7.1.	Порядок проведения оценочных работ .....	17
7.2.	Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке .....	17
7.3.	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода .....	22
7.4.	Определение премии за контроль .....	29
7.5.	Определение скидки на недостаточную ликвидность .....	30
<b>8.</b>	<b>Согласование результатов .....</b>	<b>31</b>
<b>9.</b>	<b>Итоговое заключение .....</b>	<b>32</b>
9.1.	Итоговое заключение о стоимости .....	32
9.2.	Заявление о соответствии .....	33
<b>10.</b>	<b>Перечень источников используемой литературы .....</b>	<b>34</b>
<b>11.</b>	<b>Приложения .....</b>	<b>37</b>

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

А.В. Пелевин

3 августа 2022 года

## 1. Основные факты и выводы

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В соответствии с договором № 2007/22/1 на проведение оценочных работ от 20 июля 2022г. специалистами Общества с ограниченной ответственностью «Информационно-консультационная фирма «Вес» произведена оценка рыночной стоимости 2/3 доли в уставном капитале «ЕЙ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД» ООД номинальной стоимостью 2 (два) лев по состоянию на 01.08.2022г.

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Расчеты, осуществленные в рамках проведения работ по подготовке данного Отчета об оценке, позволяют сделать выводы о величине рыночной стоимости Объекта оценки отраженные ниже в таблице:

Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина стоимости объекта оценки

№	Объект	Стоимость затратным подходом, руб.	Удельный вес, %	Стоимость сравнительным подходом, руб.	Удельный вес, %	Стоимость доходным подходом, руб.	Удельный вес, %	Рыночная стоимость, руб.
1	Рыночная стоимость 2/3 доли в уставном капитале «ЕЙ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД» ООД номинальной стоимостью 2 (два) лев по состоянию на 01.08.2022г.	12 855 400	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	12 855 400

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании приведенных в отчете исследований, анализа и расчетов оценщик (с учетом допущений и ограничений, отраженных в п.4 настоящего Отчета) заключает, что рыночная стоимость 2/3 доли в уставном капитале «ЕЙ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД» ООД номинальной стоимостью 2 (два) лев по состоянию на 01.08.2022г. составляет с учетом округления и без учета НДС:

**12 855 400 (Двенадцать миллионов восемьсот пятьдесят пять тысяч четыреста) рублей**

## **2. Задание на оценку**

### **2.1. Основание проведения оценки**

Основанием для проведения оценки является договор № 2007/22/1 на проведение оценочных работ от 20 июля 2022г. (Заказчик – Лозина Надежда Леонидовна и Оценщик – ООО «Фирма «Вес»).

### **2.2. Объект оценки**

Оценке подлежит рыночная стоимость 2/3 доли в уставном капитале «ЕЙ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД» ООД номинальной стоимостью 2 (два) лев по состоянию на 01.08.2022г.

### **2.3. Цель оценки**

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости.

### **2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения**

Предполагаемым использованием результатов оценки является принятие решения о вступлении в права наследства. Дополнительные ограничения, связанные с вышеуказанным предполагаемым использованием результатов оценки, не выявлены. Предполагаются обычные для данного вида имущества, целей и задач оценки ограничения.

### **2.5. Вид стоимости**

Оценке подлежит рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой 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».

### **2.6. Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)**

Датой определения стоимости Объекта оценки является 01.08.2022г. Все расчеты выполнены на эту дату.

### **2.7. Срок проведения оценки**

Работы по определению рыночной стоимости Объекта оценки проводились в период с 20 июля 2022г. по 3 августа 2022г.

### **2.8. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

Допущения и ограничения приведены в разделе 4 настоящего отчета.

### 3. Сведения о заказчике оценки, исполнителе и об оценщике

#### 3.1. Реквизиты исполнителя

Таблица 2. Реквизиты исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консультационная фирма «Вес»
Сведения страхования гражданской ответственности фирмы оценщика (дополнительная)	Гражданская ответственность (дополнительная) профессиональной деятельности Оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ» на сумму 5 000 000 рублей № 433-561-096315/21, выдан «28» сентября 2021 года
Адрес	153000, г. Иваново, ул. Степанова, д. 5, оф. 409
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоения	1023700561444 от 20.12.2002г.
ИНН/КПП	3702033637/370201001
Директор	Пелевин Андрей Витальевич

#### 3.2. Сведения об оценщиках

Квалификация специалистов, принимавших участие в настоящей работе, соответствует требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Таблица 3. Оценщики и специалисты, участвовавшие в проведении работ

Показатель	Специалисты-оценщики	
Фамилия, имя, отчество	Пелевин Андрей Витальевич	Кисляков Алексей Сергеевич
Данные документа, удостоверяющего личность, место регистрации	Паспорт №24 02 647495, код подразделения 372-022, выданный ОВД Лухского района Ивановской области от 29.11.2002 года, зарегистрирован по адресу: РФ, город Иваново, Кохомское шоссе, дом 15, квартира 147, телефон: 8-910-668-01-07, родившийся в РФ, Ивановская область, город Вичуга «20» декабря 1976 года	Паспорт №24 04 148442, код подразделения – 372-002, выданный отделом Внутренних дел Фрунзенского отдела города Иваново 29.03.2005 года, зарегистрирован по адресу: РФ, город Иваново, улица Лебедева Кумача, дом №14, квартира №43, родившийся в г. Иваново, «22» июня 1984 года
Домашний адрес (с индексом)	РФ, 153000, город Иваново, Кохомское шоссе, дом 15, квартира 147, телефон: 8-910-668-01-07. E-mail: icf_ves@mail.ru	РФ, 153021, город Иваново, улица Лебедева Кумача, дом №14, квартира №43, телефон: 8-915-820-16-41, E-mail: dusKmess@mail.ru
Место работы	Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консультационная фирма «Вес»	Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консультационная фирма «Вес»
Должность	Директор	Оценщик
Телефон (с кодом)	8(4932)49-06-60 E-mail: icf_ves@mail.ru	
Адрес для корреспонденции (с индексом)	РФ, 153000, улица Степанова, дом №5, офис №409	
Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности <sup>1</sup>	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 278355 выдан Международной академией оценки и консалтинга: «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от «5» июля 2002 года (рег. номер 544) Повышение квалификации: Свидетельство о повышении квалификации от «18» июня 2008 года выдано ГОУВПО «Ивановский государственный архитектурно-строительный университет» (рег. номер 000403) Программа: Оценочная деятельность.	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП №987220, регистрационный номер 1826, выдан «16» июля 2008 года.
Наименование и местонахождение саморегулируемой организации, членом которой является оценщик (оценщики)	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» г. Москва. 1-й Басманный переулок, д.2а, оф. 5 Адрес для корреспонденции: 107078 Москва а/я	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корпус 2.

<sup>1</sup> Копии документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности приведены в приложении 3 к настоящему отчету

Показатель	Специалисты-оценщики	
	308	
Членство в СРО <sup>2</sup>	Пелевин Андрей Витальевич является действительным членом Российского Общества Оценщиков.  Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков регистрационный №003527 от «06» февраля 2008 года;	Кисляков Алексей Сергеевич является действительным членом Некоммерческого партнёрства «Саморегулируемой организации ассоциации российских магистров оценки Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков регистрационный №1434 от «19» сентября 2008 года
Полис страхования ответственности оценщика <sup>3</sup>	№ 433-561-008606/22, выдан «26» января 2022 года СПАО «Ингосстрах»	№ 4091R/776/00036/20, выдан «07» сентября 2020 года ОАО «АльфаСтрахование»
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 030167-3 от 01.10.2021г.	Оценка недвижимости № 003714-1.
Стаж работы	18 лет	9 лет
Степень участия специалиста в работе	Анализ рынка, проведение расчетов, оформление отчета	Не привлекался

### 3.3. Сведения о заказчике

Таблица 4. Реквизиты заказчика

ФИО	Лозина Надежда Леонидовна
-----	---------------------------

<sup>2 2</sup> Копии документов, подтверждающих членство в СРО приведены в приложении 3 к настоящему отчету

<sup>3 3</sup> Копии документов, подтверждающих страхование ответственности оценщика приведены в приложении 3 к настоящему отчету

#### 4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные Оценщиком, их экономический анализ и отражает компетентное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки.

---

##### **При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений и ограничений:**

---

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в Отчете.
- Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
- Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».
- Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Информация, полученная от Заказчика, не проверялась оценщиком на достоверность и подлинность. Все, предоставленные Заказчиком, документы для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов.
- Расчеты произведены на основании информации, предоставленной заказчиком, либо полученной из открытых источников информации.
- В расчетах нет точных данных по основным средствам и дебиторской задолженности (существенно влияющих на конечный результат оценки), поэтому расчет произведен без их корректировки на рыночную стоимость.

## 5. Стандарты и документы, используемые оценщиком при проведении оценки

### 5.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3,8), Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков».

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;
- цели оценки и виды стоимости;
- требования к отчету об оценке.

Применение при оценке стандартов Российского общества оценщиков обосновано тем, что оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

### 5.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных специалистами ООО «Информационно-консультационная фирма «Вес».

Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Неизбежные пробелы в требуемых данных восполнялись сведениями из других источников и на основании опыта Оценщика.

Используемые документы<sup>4</sup>:

- Копия справки о владельцах и носителях вещных прав на объект недвижимости из КРН от 19.08.2020г.;
- Копия нотариального акта продажи недвижимости №197, том III, рег. №2392, дело №444 от 2012г.;
- Копия Удостоверения исх.№20200903100601/03.09.2020г.;
- Копия ответа на адвокатский запрос №5 от 4.10.2021г. Исх. К-21/26376 от 6.10.2021г.;
- Копия свидетельства о регистрациях, внесении и прекращении записи об объекте недвижимости Исх.№576/2020 от 02 сентября 2020г.

Нормативные документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральные стандарты оценки (ФСО №№1,2,3) от «20» мая 2015 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности «оценка бизнеса» Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков».

### 5.3. Применяемые в отчете общие понятия и определения

**Оценка имущества** - деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

**Рыночная стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная цена, по которой 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.

<sup>4</sup> Копии документов приведены в Приложении к настоящему отчету



**Стоимость** является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. (МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. Общие понятия и принципы оценки. М. 1994).

**Цена** - термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретного покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. Общие понятия и принципы оценки. М. 1994).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа и устаревания. (ФСО №1)

**Рыночный (сравнительный) подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. (ФСО №1)

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. (ФСО №1)

**Предприятием** как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права... (Ст. 132 Гражданского кодекса РФ от 21.10.94. Часть 1.)

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. (Ст. 130 Гражданского кодекса РФ от 21.10.94. Часть 1.)

**Текущие активы** – активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия — например, счета дебиторов, товарные запасы, краткосрочные инвестиции, банковская и кассовая наличность. (МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. "Общие понятия и принципы оценки". М. 1994).

**Собственный капитал** - доля собственников в капитале предприятия за вычетом всех обязательств. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ Стандарт по оценке бизнеса. BVS—I. Терминология).

**Собственный оборотный капитал** - разница между текущими активами и текущими обязательствами. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология ).

**Скорректированная балансовая стоимость** - балансовая стоимость предприятия после внесения изменений и дополнений в статьи актива и пассива баланса.

**Ставка дисконта** - ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология )

## 6. Описание объекта оценки

### 6.1. Общие сведения<sup>5</sup>

#### ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР НА ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ „Ей Ди Ел Ти Лимитед“ ООД

Днес, 11.04.....2022 г, на основание чл.113 и следващите от Търговския закон между:

1. Лела Вячеславовна Бесидская, -----
2. Денис Борисович Бесидский, -----
3. Тимур Денисович Бесидский, -----

наричани по-долу **СЪДРУЖНИЦИ**, с приемането на настоящия дружествен договор на „Ей Ди Ел Ти Лимитед“ ООД, наричано по-нататък за краткост **«ДРУЖЕСТВОТО»**, при следните условия:

#### І. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1 (1) Дружеството е учредено и осъществява търговска дейност в съответствие на дуйстващото в Република България законодателство.

Чл. 2 (1) ДРУЖЕСТВОТО е имуществено ограничено и организационно обособен стопански субект със статут на юридическо лице.

(2) ДРУЖЕСТВОТО сключва сделки от свое име и за своя сметка, упражнява правата и изпълнява задълженията по тях, носи самостоятелна отговорност.

Чл.3 (1) Наименованието, под което ще осъществява дейността си ДРУЖЕСТВОТО „ЕЙ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД“ ООД.

(2) При необходимост фирмата на ДРУЖЕСТВОТО ще се изписва допълнително и на чужди езици.

Чл. 4 Седалището и адресът на управление на ДРУЖЕСТВОТО са: гр. Варна, ул. „Крале Марко“ 26, офис 1.

Чл. 5 Предметът на дейност на дружеството е, както следва: Покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; складови сделки; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски и други услуги; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; лизинг.

Чл. 6 Дружеството не се ограничава със срок.

#### ІІ. КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО И ДЯЛОВЕ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл. 7 (1) Капиталът на дружеството възлиза на 3 (три) лева, разделен на 3 (три) дяла по 1 (един) лев всеки, внесен напълно.

(2) Увеличаването и намаляването на капитала на ДРУЖЕСТВОТО стана при условията на Търговския закон.

Чл. 8 Дяловете се разпределят между съдружниците, както следва:

- Лела Вячеславовна Бесидская – 1 (един) дял по 1 (един) лев;
- Денис Борисович Бесидский - 1 (един) дял по 1 (един) лев;
- Тимур Денисович Бесидский - 1 (един) дял по 1 (един) лев.

Чл. 9 (1) Имуществото на ДРУЖЕСТВОТО се състои от парични средства в местна и чуждестранна валута, права на собственост и ограничени вещни права върху движими и

<sup>5</sup> <https://ofcheck.ru/>

недвижими вещи, права върху нематериални блага, вещни права върху движими и недвижими вещи, права върху нематериални блага, включително обекти на индустриалната и интелектуалната собственост, вземания, други права и задължения.

(2) Всеки съдружник има дружествен дял от имуществото на ДРУЖЕСТВОТО, размерът на който се определя съобразно дела му в капитала.

Чл. 10 Прехвърлянето на дялове между съдружници се извършва свободно, а на трети лица – при условията за приемане на нов съдружник.

Чл. 11 За покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства съдружниците могат да бъдат задължени да направят допълнителни парични вноски за определен срок. Допълнителните парични вноски са съразмерни на дяловете в капитала, освен ако Общото събрание на съдружниците не реши друго.

### **III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ, ПРИЕМАНЕ НА НОВИ СЪДРУЖНИЦИ, ИЗКЛЮЧВАНЕ, НАПУСКАНЕ НА СЪДРУЖНИК**

Чл. 12 (1) Всеки съдружник има право:

1. Да участва в управлението на ДРУЖЕСТВОТО;
2. Да участва в разпределението на печалбата;
3. Да бъде осведомяван за хода на дружествените дела, лично или чрез пълномощник, както и да преглежда по всяко време книгата на ДРУЖЕСТВОТО и да се снабдява с препис-извлечение от тях.

4. Да получи дивидент и ликвидационен дял;

5. Да иска свикване на Общото събрание.

(2) Съдружникът е длъжен:

1. Да изплати или внесе дяловата или допълнителната си вноски, съобразно определените срокове;

2. Да участва в работата на ДРУЖЕСТВОТО и да оказва съдействие на дружеството за осъществяване на неговата дейност, както и да изпълнява решенията на Общото събрание и на другите органи на ДРУЖЕСТВОТО;

3. Да пази тайните на ДРУЖЕСТВОТО, на отделните съдружници и на клиентите.

Чл. 13 Съдружникът отговаря за задълженията на ДРУЖЕСТВОТО до размера на дяловата си вноски в капитала му.

Чл. 14 Съдружниците не могат да искат реален дял от имуществото на ДРУЖЕСТВОТО докато същото съществува.

Чл. 15 Приемане на нов съдружник става въз основа на писмена негова молба, в която той заявява, че приема условията на дружествения договор и придобиване на дялове.

Чл. 16 (1) Участието на съдружника се прекратява:

1. при смърт или поставяне под пълно запрещение;

2. при изключване;

3. при прекратяване на ДРУЖЕСТВОТО;

4. при обявяване в несъстоятелност;

5. с писмено предизвестие, отправено до останалите съдружници, най-малко 6 (шест) месеца преди датата на прекратяване.

(2) Имуществените последици се уреждат въз основа на счетоводен баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

### **ГЛАВА IV. УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Чл. 17 (1) Органи на ДРУЖЕСТВОТО са:

1. Общото събрание;

2. Управител.

(2) Управителят може да не е съдружник.

Чл. 18 (1) Общото събрание се състои от СЪДРУЖНИЦИТЕ и е върховен орган на ДРУЖЕСТВОТО и може да взема решения по всички въпроси от дейността му.

(2) СЪДРУЖНИЦИТЕ участват в Общото събрание лично или чрез изрично упълномощено лице с писмено пълномощно.

Чл. 19 (1) Общото събрание има изключителна компетентност за приемане на решения, относно:

1. всяко изменение и допълнение на настоящия дружествен договор;

2. приемане на съдружник/съдружници, даване на съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов съдружник;

3. приемането на годишния отчет и баланс на ДРУЖЕСТВОТО, разпределяне на печалбата и вземане на решение за нейното изплащане;

4. намаляване или увеличаване на капитала;

5. избиране и освобождаване на Управител/и и Контрольор на ДРУЖЕСТВОТО, определяне на тяхното възнаграждение, освобождаването им от отговорност, предявяване на съдебни иски на ДРУЖЕСТВОТО срещу Управителя/ите и/или Контрольора/ите;

6. откриване и закриване на клонове, както и за участие в други дружества;

7. придобиване, отчуждаване и обременяване с вещни тежести на недвижими имоти и вещни права върху тях;

8. извършване на допълнителни парични вноски.

(2) Решенията по точки 1, 2, 4 и 8 на предходната алинея се приемат с единодушие, а останалите - с обикновено мнозинство.

(3) Всеки съдружник има толкова гласа в Общото събрание, колкото е неговият дял в капитала на дружеството.

(4) Изключваният съдружник не участва в гласуването при решаването на въпроса за неговото изключване и неговият дял се приспада от капитала при определяне на мнозинството.

(5) На основание чл. 137, ал. 4 от ТЗ, за решенията относно приемане и изключване на съдружник, даване на съгласие за прехвърляне дял на нов съдружник, увеличаване или намаляване на капитала и за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях ще се съставя протокол в писмена форма по смисъла на чл. 137, ал. 4, предложение второ от ТЗ, а за решенията относно избор и назначаване на управител се съставя протокол с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно по смисъла на чл. 137, ал. 4, предложение първо от ТЗ.

(6) Нищожни са решения на общото събрание, взети в нарушение на алинея 5.

Чл. 20 Общото събрание се свиква от управителя най-малко веднъж годишно. Извънредно заседание може да се свиква от управителя, както и от всеки един от съдружниците.

Чл. 21 (1) Общото събрание се свиква с писмена покана до всеки съдружник, най-малко 7 (седем) дни преди заседанието, като в поканата се посочва и дневният ред.

(2) Когато датата на заседанието е определена на предшестващото заседание, съдружниците се считат редовно поканени.

(3) Ако всички съдружници са съгласни, те могат да се съберат на заседание и без да са спазени формалностите по предходните алинеи.

(4) Решенията на Общото събрание могат да се вземат и неприсъствено, ако всички съдружници са заявили писмено съгласието си за решението. Писмената форма се счита за спазена и ако изявлението бъде направено по факт или друго комуникационно съоръжение.

Чл. 22 (1) Общото събрание се организира и ръководи от управителя.

(2) За всяко заседание се води протокол за водените дискусии и взетите решения.

Чл. 23 (1) Оперативната дейност на ДРУЖЕСТВОТО се организира, ръководи и контролира от Управител/и.

(2) Управител/ите, заедно и поотделно представляват ДРУЖЕСТВОТО пред трети лица в страната и чужбина, пред всички държавни и общински органи, учреждения и институции, сключват от името и за сметка на ДРУЖЕСТВОТО сделки, разкриват за ДРУЖЕСТВОТО банкови сметки и оперират със средствата му по тях или в брой.

Чл. 24 Управителят има следната компетентност:

1. организира изпълнението на решенията на Общото събрание на съдружниците;
2. организира и контролира работата на работниците и служителите;
3. отчита резултатите от дейността пред Общото събрание;
4. решава всички въпроси, които не са от изричната компетентност на Общото събрание.

#### ГЛАВА V. ФИНАНСИ

Чл. 25 Стопанската дейност на дружеството се отчита след изтичане на календарната година.

Чл. 26 Дружеството може да получава кредити в български лева или валута от български и чуждестранни организации, институции, банки, физически лица и др.

Чл. 27 Разпределението на печалбата между съдружниците става по решение на Общото събрание. Ако такова решение не се постигне, разпределението на печалбата стана съобразно дяловото участие на съдружниците в капитала.


#### ГЛАВА VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл. 28 Прекратяване и ликвидация на дружеството се извършват съгласно условията на закона.

#### ПРЕДХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. За неуредените в настоящия дружествен договор въпроси, се прилагат законите на Република България.

#### СЪДРУЖНИЦИ:

1.   
/Лела Вячеславовна Бесидская/  
Бесидский/

2.   
/Денис Борисович  
Бесидский/

3.   
/Тимур Денисович Бесидский/



User

[Home](#) > [Commercial register and register of NPLE](#) > [References](#) > State of play

## State of play

**"ЕЙ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД" LLC**

UIC **202060628**, state by date: **22/06/2022y.**

### Main circumstances

<b>1. UIC/PIC</b> 202060628	20120510104727	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>2. Company/Name</b> ЕЙ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД	20120510104727	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3. Legal form</b> Дружество с ограничена отговорност	20120510104727	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>4. Transcription in a foreign language</b> A D L T LIMITED	20120510104727	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>5. Head office and registered office</b> Country: БЪЛГАРИЯ Region: Варна, Municipality: Варна City/Village: гр. Варна, р.с. 9000 р-н Одесос str. УЛ. КРАЛИ МАРКО № 26, офис 1, ап. 1	20120510104727	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6. Scope of business activity</b> Покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; складови сделки; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски и други услуги; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; лизинг.	20120510104727	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>7. Managers</b> Лела Вячеславовна Бесидская, Country: РУСКА ФЕДЕРАЦИЯ	20120510104727	<input type="checkbox"/>	

This site uses cookies to better serve its visitors. For more information, please read the full information on [Cookies](#).

Accept

**19. Partners**

Лела Вячеславовна Бесидская, Country: РУСКА ФЕДЕРАЦИЯ, Portion of shareholding: 1 BGN

20120802162622

Денис Борисович Бесидский, Country: РУСКА ФЕДЕРАЦИЯ, Portion of shareholding: 1 BGN

ТИМУР ДЕНИСОВИЧ БЕСИДСКИЙ, Country: РУСКА ФЕДЕРАЦИЯ, Portion of shareholding: 1 BGN

**Capital**

**31. Amount**

3 BGN

20120802162622

**32. Paid-in capital**

3 BGN

20120802162622

- [Accessibility policy](#)
- [Security Policy](#)
- [Privacy Policy](#)
- [Newsletters](#)
- [Links](#)
- [Site Map](#)

VERSION: 0.9.2.2



The project is implemented with the financial support of the Operational Program "Good Governance", co - financed by European Union through the European Social Fund.



This site uses cookies to better serve its visitors. For more information, please read the full information on [Cookies](#).

Accept

## **6.2. Финансовый анализ предприятия**

Финансовый анализ позволяет выявить тенденции развития предприятия в прошлом, оценить его сегодняшнее положение, обосновано прогнозировать его развитие в будущем, определить степень деловых и финансовых рисков. Выводы финансового анализа используются для определения степени риска инвестирования средств в данное предприятие, а также позволяют оценить ликвидность каждой статьи актива баланса.

Анализ финансового состояния предприятия в рамках настоящей работы заключался в рассмотрении балансов и отчетов о прибылях и убытках, расчете показателей ликвидности, прибыльности, структуры капитала и других финансовых характеристик за предшествующий дате оценки период.

Финансовые документы на оцениваемое общество отсутствуют. Имеется в наличии только информация о том, что данное общество владеет объектом недвижимости (нотариальный акт продажи недвижимости №197, том III, рег. №2392, дело №444 от 2012г.).

В данной связи анализ финансового состояния объекта оценки не проводился.



## 7. Процесс оценки

### 7.1. Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа по определению стоимости объекта оценки проводилась в следующей последовательности:

- Определение объекта оценки, цели и задачи оценки и даты определения стоимости;
- Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки;
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

### 7.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке

В соответствии с ФСО №1, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Метод	Накопления активов	Компания-аналог: Рынок капитала, сделки. Отраслевые коэффициенты	Дисконтированные будущие доходы; Капитализация доходов
Методика определения стоимости	Стоимость чистых активов  Ликвидационная стоимость  Избыточные прибыли	Отношение цены к прибыли Отношение цены к денежному потоку Отношение цены к прибыли до уплаты налогов Отношение цены к денежному потоку до уплаты налогов Отношение цены к балансовой стоимости Отношение рыночной стоимости капитала к прибыли до вычета амортизации, процентов и налогов Отраслевые мультипликаторы	Дисконтированный будущий поток доходов  Капитализация потока доходов  примечание: под потоком могут пониматься денежный поток для собственного капитала, бездолговой денежный поток, на номинальной или реальной основе, и т.д.
Уровень стоимости	Стоимость контрольного пакета акций	Рынок капитала = стоимость неконтрольного пакета акций  Сделки, отраслевая формула = стоимость контрольного пакета акций	Как правило, стоимость контрольного пакета акций

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

#### Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки, исходя из того принципа, что стоимость собственности непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которую она генерирует в процессе использования.

Другими словами, инвестор приобретает активы на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от их коммерческой эксплуатации и от последующей продажи. Причем, данное положение распространяется практически на все виды активов, начиная от недвижимости и оборудования и заканчивая коммерческими предприятиями, банками, ценными бумагами и т. д.

Также следует отметить, что в соответствии с разделом II-A Стандарта BVS-VII (BVS - Business Valuation Standard) «Доходный подход к оценке бизнеса» Американского Общества Оценщиков доходный подход (Income Approach) определяется как общий способ определения оценочной стоимости предприятия, доли акционеров в капитале предприятий или ценных бумаг, в рамках которого используются один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов.

Примерами методов, применяемых в рамках доходного подхода, являются:

- Метод капитализации прибыли;
- Метод дисконтированных денежных потоков.

При использовании **метода капитализации**, величина доходов (прибыли) делится или умножается на коэффициент капитализации (мультипликатор) для перерасчета доходов предприятия в его стоимость. Коэффициент капитализации может быть рассчитан на основе ставки дисконта (с вычитанием из ставки дисконта ожидаемых среднегодовых темпов роста денежного потока). Метод капитализации дохода в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что предприятие в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины прибыли (или темпы роста ее будут равномерными). В отличие от оценки недвижимости в оценке бизнеса данный метод не получил широкого распространения из-за значительных колебаний величин прибылей или денежных потоков по годам, характерных для большинства оцениваемых предприятий.

Когда не удастся сделать предположение в отношении стабильности дохода и/или их темпов роста, используется **метод дисконтированных денежных потоков**, который основан на оценке доходов в будущем для каждого из нескольких временных промежутков. Эти доходы затем пересчитываются в стоимость путем использования ставки дисконта и техники текущей стоимости.

Особенностью методов дисконтированных денежных потоков и их главным достоинством является то, что они позволяют учесть несистематические изменения потока доходов, которые нельзя описать какой-либо математической моделью. Данное обстоятельство делает привлекательным использование метода дисконтированных денежных потоков в условиях российской экономики, которая характеризуется сильной нестабильностью цен на готовую продукцию, сырье, материалы, кредитные ресурсы и прочие компоненты, существенным образом влияющие на стоимость оцениваемого бизнеса.

Метод дисконтированных денежных потоков может быть использован для оценки любого действующего предприятия. Применение данного метода наиболее обосновано для оценки предприятий, имеющих историю хозяйственной деятельности, находящихся на стадии роста или стабильного экономического развития, для которой возможно построение прогноза будущего развития. Необходимо проявлять разумную осторожность в применении этого метода для оценки новых предприятий, пусть даже много обещающих. Для предприятий, терпящих систематические убытки, этот метод применим в большей степени для принятия управленческих решений, чем для определения рыночной стоимости бизнеса.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход в оценке бизнеса предполагает, что ценность активов определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного фондового рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого предприятия может быть реальная цена продажи аналогичной фирмы, зафиксированная рынком. Данный подход предусматривает использование информации по открытым компаниям,

акции которых котируются на фондовом рынке, такая информация может использоваться в качестве ориентиров и при оценке компаний закрытого типа или открытых компаний, акции которых не котируются на фондовом рынке.

Особое внимание при сравнительном подходе уделяется:

- теоретическому обоснованию сравнительного подхода, сфере его применения, особенностям применяемого метода;
- критериям отбора сходных предприятий;
- характеристике важных ценовых мультипликаторов и специфике их использования в оценочной практике;
- выбору величин мультипликаторов, взвешиванию промежуточных результатов, внесению поправок.

В рамках данного подхода используются следующие методы оценки.

- Метод рынка капитала;
- Метод сделок (продаж);
- Метод отраслевых соотношений.

**Метод рынка капитала**, который базируется на ценах, реально выплаченных за акции сходных компаний на фондовых рынках. Данные о сопоставимых предприятиях при использовании соответствующих корректировок могут послужить ориентирами для определения стоимости оцениваемого предприятия. Преимущество данного метода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Для реализации данного метода необходима достоверная и детальная финансовая и рыночная информация по группе сопоставимых предприятий. Выбор сопоставимых предприятий осуществляется исходя из анализа сходных предприятий по отрасли, продукции, диверсификации продукции (услуг), жизненному циклу, географии, размерам, стратегии деятельности, финансовым характеристикам (рентабельности, темпам роста и пр.). Метод определяет уровень стоимости неконтрольного пакета акций. Информацию по сделкам с миноритарными пакетами акций можно получить в базе данных АК&М-list, а также на сайтах специализированных информационных агентств Финмаркет, Интерфакс, НАУФОР и др.

**Метод сделок (продаж)** является частным случаем метода рынка капитала. Основан на ценах приобретения контрольных пакетов акций сходных предприятий, либо цен приобретения целых аналогичных предприятий. Цена акций принимается по результатам сделок на мировых фондовых рынках. Метод определяет уровень стоимости контрольного пакета акций, позволяющего полностью управлять предприятием. На текущий момент информацию о сделках с крупными пакетами акций можно получить с официального сайта РФФИ по результатам продаж государственных пакетов акций. Но на сегодняшний день количество таких сделок ограничено угольной, газовой, нефтехимической отраслями, что приводит к ограничению применения данного метода в российской практике оценки.

**Метод отраслевых соотношений** основан на специальных формулах и ценовых показателях, используемых в отдельных отраслях производства. Формулы и ценовые показатели выводятся эмпирическим путем из данных о продажах предприятий на основе длительных статистических наблюдений специальными исследовательскими институтами за ценой продажи предприятия и его важнейшими производственно-финансовыми характеристиками. Используется для ориентировочных оценок предприятий. Метод отраслевых соотношений пока не получил достаточного распространения в российской практике оценки в связи с отсутствием необходимой статистической информации, требующей длительного периода наблюдения. Сравнение с зарубежными компаниями не корректно, ввиду кардинально различного уровня экономического развития стран. Поэтому данный метод в российской практике практически не используется.

## Затратный подход

Суть данного подхода заключается в том, что все активы предприятия (здания, машины, оборудование, запасы, дебиторская задолженность, финансовые вложения и т.д.) оцениваются по рыночной стоимости. Далее из полученной суммы вычитают стоимость обязательств предприятия. Итоговая величина показывает рыночную стоимость собственного капитала предприятия. Для расчетов используются данные баланса предприятия на дату оценки (либо на последнюю отчетную дату). Проводится корректировка счетов баланса до рыночной стоимости.

Существуют два метода определения стоимости бизнеса в рамках затратного подхода.

- Метод чистых активов;
- Метод ликвидационной стоимости.

**Метод чистых активов.** При применении данного метода предприятие оценивается с точки зрения издержек на его создание при условии, что предприятие останется действующим и у него имеются значительные материальные активы.

Чтобы определить стоимость Общества, необходимо провести оценку обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса в отдельности, определить текущую стоимость обязательств, а затем из обоснованной рыночной стоимости суммы активов предприятия вычесть текущую стоимость всех его обязательств. Результат показывает оценочную стоимость собственного капитала предприятия.

Этот метод главным образом используется в следующих ситуациях:

- Стоимость Общества существенно зависит от стоимости ее материальных активов и относительно меньшая часть связана с такими факторами как труд или нематериальные активы.
- Компания не имеет устоявшейся истории доходов; отмечаются значительные колебания соотношения «Доходы/Денежный поток».

В рамках затратного подхода метод чистых активов наиболее часто применяется в оценочной практике.

**Метод ликвидационной стоимости** предприятия применяется, когда предприятие находится в ситуации банкротства или ликвидации, либо есть серьезные сомнения в способности предприятия оставаться действующим. Ликвидационная стоимость представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия, отдельной распродаже его активов и после расчетов со всеми кредиторами. Чистая выручка от ликвидации активов Общества с учетом погашения задолженности дисконтируется в текущую стоимость с помощью подходящей ставки дисконтирования.

## Обоснование выбора подходов оценки

В результате анализа рынка, анализа отрасли и компаний-аналогов, а также результатов проведенного финансового анализа Оценщик пришел к выводу о целесообразности использования одного подхода к оценке:

- В рамках **затратного подхода** - метод чистых активов.
- Применение **доходного подхода не представляется возможным** в связи с тем, что информации о доходах и расходах недостаточно для проведения расчетов.
- Применение **сравнительного подхода не представляется возможным** в связи с тем, что информации о недавних продажах предприятий-аналогов недостаточно для объективного анализа.

## Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием Общества с ограниченной ответственностью «Информационно-консультационная фирма «Вес»

двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

### 7.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому стоимость предприятия определяется затратами на приобретение аналогичного имущественного комплекса, очищенного от всех обязательств, т.е. стоимость предприятия не может превышать стоимости всех ее активов за вычетом стоимости обязательств. Именно такой подход получил наибольшее распространение в отечественной практике оценки. Кроме того, оценка предприятия как набора активов (имущественного комплекса) соответствует определению, данному в статье 132 части I Гражданского кодекса Российской Федерации.

В широком смысле существуют два наиболее используемых оценщиками метода оценки в рамках затратного подхода к оценке: метод чистых активов и метод ликвидационной стоимости. Разница между ними заключается в стандартах стоимости, используемых при оценке активов предприятия: в методе чистых активов соответствующие статьи баланса — активы и обязательства — пересчитываются по рыночной стоимости; в другом методе — по ликвидационной стоимости.

Согласно Гражданскому кодексу, предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли - продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В состав предприятия, как имущественного комплекса, входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Хотя стоимость действующего предприятия, определяемая как разница стоимости его активов и обязательств, не всегда объективно отражает его действительную стоимость, в современных условиях, при дефиците рыночной информации о предприятии и его окружении, этот метод является одним из базовых для заключения о стоимости бизнеса.

Применение затратного подхода в оценке бизнеса наиболее обоснованно в случае оценки предприятия в целом или на основе, отличной от оценки предприятия, как действующего, а также в случаях, когда имеется возможность выявления и оценки имеющихся у предприятия нематериальных активов.

Популярность методик по оценке действующих предприятий, основанных на затратном подходе, вызвана, во-первых, его традиционностью, и, во-вторых, возможностью реального использования в практической оценке стоимости предприятий в условиях нестабильной экономики.

Чистые активы - это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов предприятия, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету. В соответствии с I частью Гражданского кодекса РФ показатель стоимости чистых активов используется и для оценки степени ликвидности организаций отдельных организационно - правовых форм.

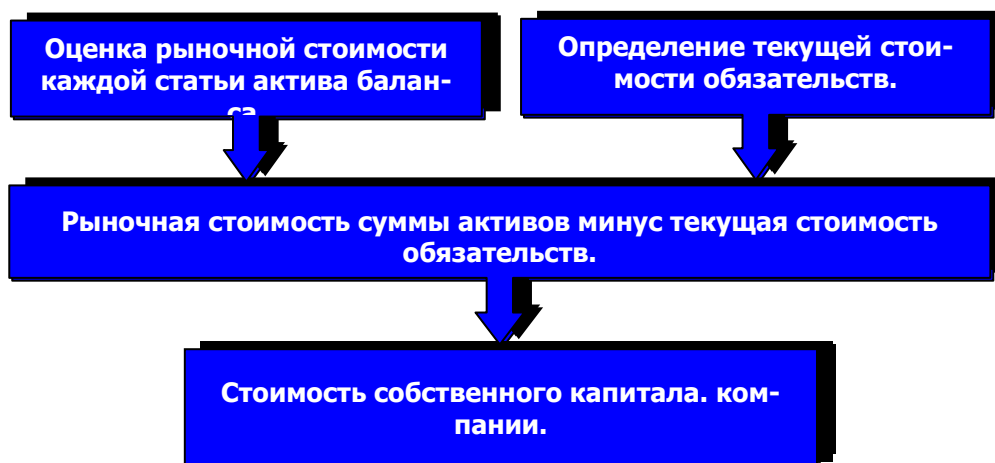
**Активы**, участвующие в расчете, - это денежное и неденежное имущество предприятия, в состав которого включаются по балансовой стоимости следующие статьи:

1. Внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса (нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие Внеоборотные активы):
2. Оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (запасы, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы), за исключением стоимости в сумме фактических затрат на выкуп собственных долей участия, выкупленных обществом у участников для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

**Пассивы**, участвующие в расчете, - это обязательства предприятия, в состав которых включаются следующие статьи:

- 1) Долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;
- 2) краткосрочные обязательства по займам и кредитам;
- 3) кредиторская задолженность;
- 4) задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов;
- 5) резервы предстоящих расходов;
- 6) прочие краткосрочные обязательства.

#### Общая схема расчета чистых активов



Укрупненно, формула метода чистых активов в кодах строк баланса выглядит следующим образом:

$$ЧА = [ВА + ОА - ЗУ] - [ДП + КП]$$

где:

ВА - Внеоборотные активы;

ОА - оборотные активы;

ЗУ - задолженность учредителей по взносам в уставный капитал;

ДП - долгосрочные пассивы;

КП - краткосрочные пассивы;

В оценке бизнеса подход на основе определения стоимости его активов основывается на принципе замещения: актив стоит не больше, чем были бы затраты на замещение всех его составных частей. В рамках настоящей оценки при использовании метода чистых активов, баланс предприятия, составленный на принципе исторической стоимости, заменяется балансом, в котором все активы - осязаемые и неосязаемые, а также все обязательства показаны по рыночной стоимости или какой-либо другой подходящей текущей стоимости.

#### Методика расчета чистых активов

В соответствии с Приказом МФ РФ от 29.01.2003г. № 10н, 03-б/пз: чистые активы - это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов, принимаемых к расчету, суммы обязательств, принимаемых к расчету».

Активы, участвующие в расчете, - это денежное и не денежное имущество акционерного общества, в состав которого включаются по балансовой стоимости следующие статьи:

1. Нематериальные активы
2. Основные средства
3. Незавершенное строительство
4. Доходные вложения в материальные ценности

5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения (За исключением фактических затрат по выкупу собственных акций у акционеров)
6. Прочие внеоборотные активы (Включая величину отложенных налоговых активов)
7. Запасы
8. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям
9. Дебиторская задолженность (За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.)
10. Денежные средства
11. Прочие оборотные активы

Пассивы, участвующие в расчете, - это обязательства предприятия, в состав которых включаются следующие статьи:

1. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам
2. Прочие долгосрочные обязательства (Включая величину отложенных налоговых обязательств.)
3. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам
4. Кредиторская задолженность
5. Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов
6. Резервы предстоящих расходов
7. Прочие краткосрочные обязательства



В связи с тем, что Бухгалтерская отчетность отсутствует, был реконструирован баланс на дату оценки. Статьи актива и пассива общества приняты в следующем виде:

Показатель	Код строки	На 01.08.2022 года, лев
<b>АКТИВ</b>		
<b>1. Внеоборотные активы</b>		
Нематериальные активы	1110	0
Результаты исследований и разработок	1120	0
Нематериальные поисковые активы	1130	0
Материальные поисковые активы	1140	0
Основные средства	1150	117349,8
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0
Финансовые вложения	1170	0
Отложенные налоговые активы	1180	0
Прочие внеоборотные активы	1190	0
<b>Итого по разделу 1.</b>	<b>1100</b>	<b>117349,8</b>
<b>2. Оборотные активы</b>		
Запасы	1210	0
НДС по приобретенным ценностям	1220	0
Дебиторская задолженность	1230	0
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	0
Прочие оборотные активы	1260	0
<b>Итого по разделу 2.</b>	<b>1200</b>	<b>0</b>
<b>ИТОГО БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>117349,8</b>
<b>ПАССИВ</b>		
<b>3. Капитал и резервы</b>		
Уставный капитал	1310	3
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	117346,8
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	0
Резервный капитал	1360	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	0
<b>Итого по разделу 3</b>	<b>1300</b>	<b>117349,8</b>
<b>4. Долгосрочные пассивы</b>		
Займы и кредиты	1410	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0
Оценочные обязательства	1430	0
Прочие долгосрочные обязательства	1440	0
<b>Итого по разделу 4</b>	<b>1400</b>	<b>0</b>
<b>5. Краткосрочные пассивы</b>		
Краткосрочные заемные обязательства	1510	0
Краткосрочная кредиторская задолженность	1520	0
Доходы будущих периодов	1530	0
Оценочные обязательства	1540	0
Прочие краткосрочные обязательства	1550	0
Резервы предстоящих расходов и платежей	1560	0

<b>Итого по разделу 5.</b>	<b>1500</b>	<b>0</b>
<b>ИТОГО БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>117349,8</b>

### **Корректировка статей баланса:**

Корректировка статей баланса в целях оценки стоимости предприятия заключается как в нормализации бухгалтерской отчетности (в том числе статей баланса), так и в пересчете статей актива и пассива баланса в текущие цены.

Пересчет статей актива баланса предприятия в текущие цены состоит:

- В определении рыночной стоимости основных средств и нематериальных активов;
- В определении рыночной прав по договору аренды государственного имущества;
- В определении фактической текущей стоимости «незавершенки»;
- В анализе и оценке долгосрочных финансовых вложений;
- В анализе и оценке по текущим ценам запасов, затрат и денежных средств;
- В анализе и определении текущей стоимости имеющихся у предприятия задолженностей.

### **Корректировка статей баланса**

#### **Корректировка строки баланса «Нематериальные активы»**

Согласно балансу Общества на 01.08.2022 г. нематериальные активы у Общества отсутствуют. Корректировке данная статья не подвергалась.

#### **Корректировка строки баланса «Результаты исследований и разработок»**

Согласно балансу Общества на 01.08.2022 г. Результаты исследований и разработок у Общества отсутствуют. Корректировке данная статья не подвергалась.

#### **Корректировка строки баланса « Нематериальные поисковые активы»**

Согласно балансу Общества на 01.08.2022 г. Нематериальные поисковые активы у Общества отсутствуют. Корректировке данная статья не подвергалась.

#### **Корректировка строки баланса « Материальные поисковые активы»**

Согласно балансу Общества на 01.08.2022 г. Материальные поисковые активы у Общества отсутствуют. Корректировке данная статья не подвергалась.

#### **Корректировка строки баланса «Основные средства»**

Согласно Бухгалтерскому балансу на 01.08.2022 г., основные средства у Общества составляют 3 лев. Обществу принадлежат объекты недвижимости: земельный участок, Урбанизированный, 567 кв.м., идентификатор 02508.8.411, Учетная запись объекта недвижимости №28211, находящегося в Добричской области, община Балчик, г.Балчик, ул.16, д.6, местность СОБОРНО МЯСТО, рег. кварт. 17, примечание: ВМЕСТЕ С ДАЧНЫМ СТРОЕНИЕМ, ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ - 82,80, ИДЕНТИФИКАТОР 02508.8.411.1. Рыночная стоимость объектов недвижимости приведена в приложении 1 к настоящему отчету. Скорректированная стоимость основных средств составила 19 283 100 рублей.

#### **Корректировка строки баланса «Доходные вложения в материальные ценности»**

Согласно Бухгалтерскому балансу на 01.08.2022 г., доходные вложения в материальные ценности у Общества отсутствуют. Корректировке данная статья не подвергалась.

#### **Корректировка строки баланса «Финансовые вложения»**

Согласно балансу Бухгалтерскому балансу на 01.08.2022 г., финансовые вложения у Общества отсутствуют. Корректировке данная статья не подвергалась.

#### **Корректировка строки баланса «Отложенные налоговые активы»**

Согласно Бухгалтерскому балансу на 01.08.2022 г., отложенные налоговые активы у Общества отсутствуют. Корректировке данная статья не подвергалась.

#### **Корректировка строки баланса «Прочие внеоборотные активы»**

Согласно Бухгалтерскому балансу на 01.08.2022 г., прочие внеоборотные активы у Общества отсутствуют. Корректировке данная статья не подвергалась.

#### **Корректировка строки баланса «Запасы»**

Согласно Бухгалтерскому балансу на 01.08.2022 г., запасы у Общества отсутствуют. Корректировке данная статья не подвергалась.

#### **Корректировка строки баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»**

Согласно Бухгалтерскому балансу на 01.08.2022 г., налог на добавленную стоимость у Общества отсутствует. Корректировке данная статья не подвергалась.

#### **Корректировка строк баланса «Дебиторская задолженность»**

Согласно Бухгалтерскому балансу на 01.08.2022 г., дебиторская задолженность у Общества отсутствует. Корректировке данная статья не подвергалась.

#### **Корректировка строки баланса «финансовые вложения»**

Согласно балансу Бухгалтерскому балансу на 01.08.2022 г., финансовые вложения у Общества отсутствуют. Корректировке данная статья не подвергалась.

#### **Корректировка строки баланса «Денежные средства и денежные эквиваленты»**

Согласно Бухгалтерскому балансу на 01.08.2022 г, денежные средства у Общества отсутствуют. Корректировке данная статья не подвергалась.

#### **Корректировка строки баланса «Прочие оборотные активы»**

Согласно Бухгалтерскому балансу на 01.08.2022 г., прочие оборотные активы у Общества отсутствуют. Корректировке данная статья не подвергалась.

#### **Расчет стоимости Общества**

После корректировки статей баланса предприятия можно рассчитать чистую стоимость его активов по приведенному выше алгоритму. На дату оценки используется информация о реконструированном балансе на дату - 01.08.2022г.

Показатель	Код строки	На 01.08.2022 года, лев	Скорректированная стоимость на 01.08.2022 года, руб.
<b>АКТИВ</b>			
<b>1. Внеоборотные активы</b>			
Нематериальные активы	1110	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0
Нематериальные поисковые активы	1130	0	0
Материальные поисковые активы	1140	0	0
Основные средства	1150	117349,8	19 283 100

Показатель	Код строки	На 01.08.2022 года, лев	Скорректированная стоимость на 01.08.2022 года, руб.
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0
Финансовые вложения	1170	0	0
Отложенные налоговые активы	1180	0	0
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0
<b>Итого по разделу 1.</b>	<b>1100</b>	<b>117349,8</b>	<b>19 283 100</b>
<b>2. Оборотные активы</b>			
Запасы	1210	0	0
НДС по приобретенным ценностям	1220	0	0
Дебиторская задолженность	1230	0	0
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	0	0
Прочие оборотные активы	1260	0	0
<b>Итого по разделу 2.</b>	<b>1200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ИТОГО БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>117349,8</b>	<b>19 283 100</b>
<b>ПАССИВ</b>			
<b>4. Долгосрочные пассивы</b>			
Займы и кредиты	1410	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0
Оценочные обязательства	1430	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	1440	0	0
<b>Итого по разделу 4</b>	<b>1400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5. Краткосрочные пассивы</b>			
Краткосрочные заемные обязательства	1510	0	0
Краткосрочная кредиторская задолженность	1520	0	0
Доходы будущих периодов	1530	0	0
Оценочные обязательства	1540	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	1550	0	0
Резервы предстоящих расходов и платежей	1560	0	0
<b>Итого по разделу 5.</b>	<b>1500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ИТОГО БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>117349,8</b>	<b>0</b>
<b>ЧИСТЫЕ АКТИВЫ тыс. руб.</b>		<b>117349,8</b>	<b>19 283 100</b>

Скорректированная стоимость активов составила на дату оценки 19 283 100 рублей. Скорректированная стоимость обязательств составила 0 руб. Стоимость чистых активов составляет: 19 283 100 руб. (19 283 100 = 19 283 100 – 0 )

**Вывод:** скорректированные чистые активы предприятия составляют: 19 283 100 рублей.

Стоимость 2/3 доли в уставном капитале «ЕЙ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД» ООД номинальной стоимостью 2 (два) лев составляет:  $19\,283\,100 \times 2/3 = 12\,855\,400$  рублей

## 7.4. Определение премии за контроль

### Определение премии за контроль

В результате проведенной оценки в предыдущем разделе получена стоимость 100% доля в уставном капитале. Т.к. оценивается не 100% доля предприятия, то в зависимости от размера доли в уставном капитале, необходимо сделать скидку на неконтрольный (миноритарный) характер или добавить премию за контроль. Обычно, контрольным (мажоритарным) является доли в размере более 50%. Но бывают случаи, когда контрольным считаются доли менее 50%, если доли остальных учредителей значительно разпылены, т.е. отсутствует возможность их консолидации.

Премия за контроль рассматривается как процент превышения выкупной ценой рыночной цены акции продавца за пять (рабочих) дней до официального объявления о слияниях компаний. Иными словами, это разница, выраженная в процентах между ценой акции контрольного пакета и ценой миноритарного свободно обращающегося пакета. Однако практика показывает, что в преддверии слияний курс акций начинает расти раньше, чем за пять дней до официального объявления о сделке. Подобное приводит к занижению премии за контроль. В связи с этим чаще всего отслеживают курс за период от двух месяцев до пяти (рабочих) дней.

Для проведения исследований анализировались данные по продаже российских пакетов некотируемых акций ОАО. Для анализа были использованы данные:

- по продажам пакетов акций в РФФИ (сборники "Реформа") в 2002...2003 гг., по которым у автора имелась полная прямая информация (9 продаж);
- по продажам пакетов акций, по которым у автора имелась косвенная информация (наличие отчета об оценке), полученная через связевые каналы (8 продаж);
- по продажам пакетов акций, по которым у автора имелась косвенная информация (наличие общих данных), полученная по сети Интернет (3 продажи).

У автора имеются дополнительные данные (около 15 продаж), однако отсутствие информации по "чистоте" проведенных сделок не позволяет применять их для анализа.

Мажоритарные пакеты имеют наибольшие надбавки при продажах пакетов, близких к контрольным. Миноритарные пакеты имеют скидки, имеющие тенденции увеличения пропорционально удельному весу пакетов.

Максимальная надбавка (72,9 %) зафиксирована при продаже 51 % - го пакета акций предприятия, относящегося к пищевой промышленности.

Минимальная скидка в 73,0 % зафиксирована при продаже 0,5 % - го пакета акций автотранспортного предприятия.

Имеется неявная тенденция снижения скидок в области "блокирующих" пакетов (20...40 %). Тенденция может быть случайной (во всяком случае, она требует статистической проверки).

На основании полученных данных определены ориентировочные диапазоны надбавок для различных пакетов акций

В табл. 4 приведены наиболее вероятные диапазоны и средние значения надбавок для различных пакетов некотируемых акций ОАО.

Таблица 4.

ПАКЕТ	0 – 0,1	0,2	0,3	0,4	0,5-	0,5+	0,6	0,7	0,8	0,9
ПОПРАВКА	-	-	-	-	-	+	+	+	+	+
Максимум	0,64	0,12	0,09	0,13	0,27	0,73	0,58	0,39	0,22	0,04
<b>Среднее</b>	<b>0,82</b>	<b>0,38</b>	<b>0,335</b>	<b>0,3925</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,405</b>	<b>0,285</b>	<b>0,155</b>	<b>0,02</b>
Минимум	1	0,64	0,58	0,655	0,73	0,27	0,23	0,18	0,09	0

Скидка за неконтрольный характер является производной от премии за контроль. Эта тенденция основана на эмпирических данных. Скидка (в %) за неконтрольный характер (миноритарной доли) рассчитывается по формуле (10.1.):

$$P_c = 1 - (1 - \text{Скп} \times (1 + \text{Премия за контроль})) / \text{Снкп} \quad (10.1.) \text{ где:}$$

Скп – доля контрольного пакета акций,

Снкп – доля неконтрольного пакета акций (1 – Скп)

Метод стоимости чистых активов определяют 100% долю, однако необходимо учесть, что стоимость контрольной и неконтрольной доли в сумме должны давать стоимость 100%. Т.к. при оценке 70% пакета акций необходимо применить среднюю надбавку за контрольный характер в размере 28,5%, то его рыночная стоимость составит 90% от стоимости всего предприятия, следовательно, стоимость 30% - го пакета акций составит 10% от рыночной стоимости всего предприятия. В связи с тем, что оценивается 2/3доля в уставном капитале общества, которое не осуществляет коммерческой деятельности (владеет объектом недвижимости) надбавка за контроль применялась в размере 0%.

#### **7.5. Определение скидки на недостаточную ликвидность**

Понятие «Скидка за недостаточную ликвидность» определяется как «абсолютная или процентная величина, вычитаемая из стоимости доли собственного капитала компании, которая отражает недостаточную ликвидность ее ценных бумаг». Таким образом, понятие ликвидности связано с тем, насколько легко и быстро владелец может продать свою долю и обратить ее в денежные средства. Данную скидку не нужно путать со скидкой на неконтрольный пакет, которая отражает степень влияния владельца меньшей доли на деятельность предприятия и принятие важнейших решений.

Величина скидки зависит от многих факторов, присущих каждому конкретному пакету акций. Факторы, которые увеличивают размер скидки, включают низкие дивиденды или их отсутствие, неблагоприятные перспективы продажи компании, невысокий шанс к предложению ее акций на фондовой бирже или отсутствие такового.

Факторы, которые уменьшают размер скидки, включают отсутствие проблем по выставлению акций на фондовую биржу, возможность продать акции или компанию в целом другому акционеру или третьему лицу.

В связи с тем, что стоимость общества сформирована только за счет стоимости объекта недвижимости и существует практика продажи недвижимости за счет продажи доли в ООО, которому она принадлежит, скидка на ликвидность не применялась.

Расчет стоимости 2/3 доли в уставном капитале «ЕЙ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД» ООД номинальной стоимостью 2 (два) лев с учетом скидок на неконтрольный характер и недостаточную ликвидность приведен в таблице:

	<b>Затратный подход</b>
Стоимость 100 % доли в УК, руб.	19 283 100
Размер оцениваемой доли в УК	2/3
Стоимость оцениваемой доли в УК без учета скидок, руб.	12 855 400
Скидка за недостаток контроля, %	0%
Скидка на недостаточную ликвидность, %	0%
<b>Рыночная стоимость оцениваемой доли в УК, руб.</b>	12 855 400
<b>Рыночная стоимость оцениваемой доли в УК, руб. (округленно)</b>	12 855 400

## 8. Согласование результатов

В рамках настоящей оценки использовался только затратный подход (присвоен весовой коэффициент 100%).

Расчеты, осуществленные в рамках проведения работ по подготовке данного Отчета об оценке, позволяют сделать выводы о величине рыночной стоимости Объекта оценки отраженные ниже в таблице:

Таблица 5. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина стоимости объекта оценки

№	Объект	Стоимость затратным подходом, руб.	Удельный вес, %	Стоимость сравнительным подходом	Удельный вес, %	Стоимость доходным подходом	Удельный вес, %	Рыночная стоимость, руб.
1	Рыночная стоимость 2/3 доли в уставном капитале «ЕЙ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД» ООД номинальной стоимостью 2 (два) лев по состоянию на 01.08.2022г	12 855 400	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	12 855 400

## 9. Итоговое заключение

### 9.1. Итоговое заключение о стоимости

На основании приведенных в отчете исследований, анализа и расчетов оценщик (с учетом допущений и ограничений, отраженных в п.4 настоящего Отчета) заключает, что рыночная стоимость 2/3 доли в уставном капитале «ЕЙ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД» ООД номинальной стоимостью 2 (два) лев по состоянию на 01.08.2022г составляет с учетом округления и без учета НДС:

**12 855 400 (Двенадцать миллионов восемьсот пятьдесят пять тысяч четыреста) рублей**

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от «20» мая 2015 г., стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

**Оценщик**

**Директор  
ООО «Информационно-  
консультационная фирма «Вес»:**



**А.В. Пелевин**



## 9.2. Заявление о соответствии

**Подписавший данное заключение Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:**

- использованные факты, относящиеся к Объекту оценки, являются, насколько известно Оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации Заказчика;
- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет, за исключением случаев, специально оговоренных в Отчете.

Оценка была проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ);
- Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20 мая 2015 г.
- Стандартов и правил оценочной деятельности «оценка недвижимости» Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

#### 10. Перечень источников используемой литературы

- Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон №208 от 26 декабря 1996 года «Об акционерных обществах» с изменениями и дополнениями;
- «Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ» утвержден приказом Минфина России и ФКЦБ России от 29.01.2003 г. № 10н/03-б/пз;
- Международный стандарт оценки: МКСО № 1 «Рыночная стоимость как база оценки»;
- Руководство по оценке бизнеса № 4 Международного комитета по стандартам оценки;
- Учебник «Оценка бизнеса» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, «Финансы и статистика», Москва, 1998 г.;
- Журнал «Вопросы оценки» № 3, 1998 г. «Доходный подход для определения стоимости пакетов акций (долей) акционерных обществ различного типа»;
- В.В. Григорьев, И.М. Островкин «оценка предприятий. Имущественный подход», Дело ЛТД, Москва, 1998 г.;
- Материалы семинара «Курс по оценке бизнеса». Artur Andersen & CO s.c.;
- Крейнин М.Н. «Финансовое состояние предприятия»;
- Материалы информационно-аналитического «Росбизнесконсалтинг»;
- Материалы информационно-аналитического агентства «Анализ, консультации и маркетинг» («АК&М»)
- Интернет-ресурсы

## 11. Приложения

### Приложение 1 Расчет рыночной стоимости основных средств

## ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета определяется рыночная стоимость земельного участка, Урбанизированный, 567 кв.м., идентификатор 02508.8.411, Учетная запись объекта недвижимости №28211, находящегося в Добричской области, община Балчик, г.Балчик, ул.16, д.6, местность СОБОРНО МЯСТО, рег. кварт. 17, примечание: ВМЕСТЕ С ДАЧНЫМ СТРОЕНИЕМ, ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ - 82,80, ИДЕНТИФИКАТОР 02508.8.411.1.

### **Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки составлено на основании документов и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком:

Заказчиком были предоставлены оценщику копии следующих документов, подтверждающих право собственности и определяющих технические характеристики объектов оценки:

- Копия справки о владельцах и носителях вещных прав на объект недвижимости из КРН от 19.08.2020г.;
- Копия нотариального акта продажи недвижимости №197, том III, рег. №2392, дело №444 от 2012г.;
- Копия Удостоверения исх.№20200903100601/03.09.2020г.;
- Копия ответа на адвокатский запрос №5 от 4.10.2021г. Исх. К-21/26376 от 6.10.2021г.;
- Копия свидетельства о регистрациях, внесении и прекращении записи об объекте недвижимости Исх.№576/2020 от 02 сентября 2020г.

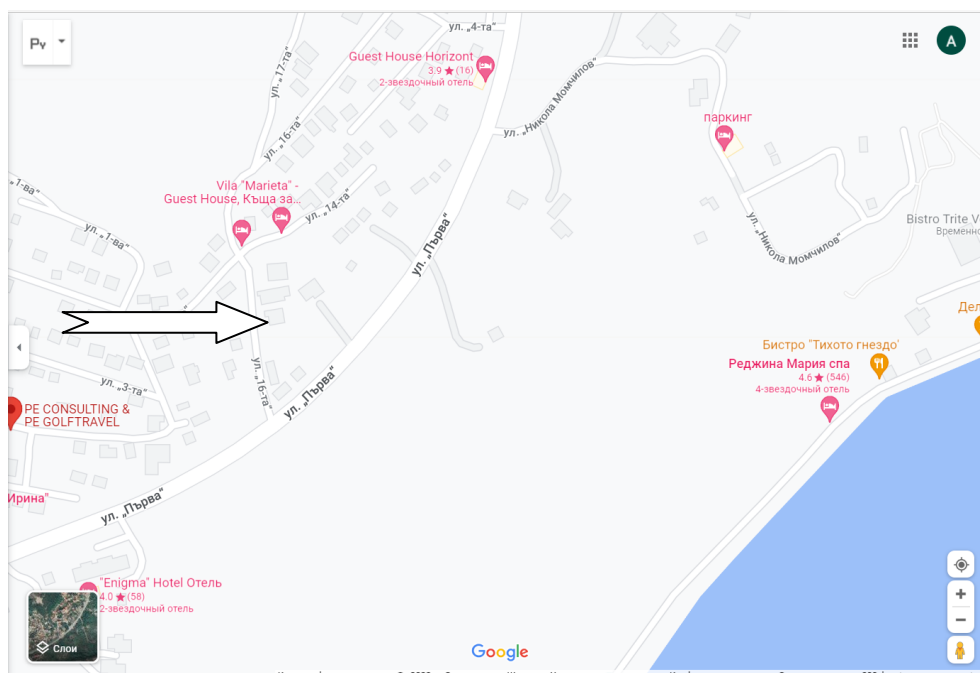
Все документы, предоставленные Заказчиком в виде скан-копий, представлены в Приложении к отчёту. Таким образом, в результате проведенного анализа, оценщики считают собранную об объекте оценки информацию достаточной для проведения оценки и достоверной.

### Прочие источники информации

Дополнительная информация, использованная в данном Отчете, получена из ряда других источников (базы данных, размещенные в сети «Интернет» и проч.) и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

### **Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Оцениваемое домовладение расположено в Болгарии в г.Балчик. Месторасположение объекта оценки характеризуется высоким уровнем развития инфраструктуры, транспортная доступность хорошая. Удаленность от моря – ориентировочно 1-2 км.





<https://yandex.ru/maps/>

### Имущественные права

Оценивается рыночная стоимость земельного участка, Урбанизированный, 567 кв.м., идентификатор 02508.8.411, Учетная запись объекта недвижимости №28211, находящегося в Добричской области, община Балчик, г.Балчик, ул.16, д.6, местность СОБОРНО МЯСТО, рег. кварт. 17, примечание: ВМЕСТЕ С ДАЧНЫМ СТРОЕНИЕМ, ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ - 82,80, ИДЕНТИФИКАТОР 02508.8.411.1.

### Обременения, связанные с объектом оценки

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

С учетом предполагаемого использования результатов работы – оценка проводилась без учета обременений.

### ***Физические свойства объекта оценки, износ, устаревания***

Физические свойства, износ, устаревания отдельных объектов, описаны в соответствующих разделах отчета. Фотографии объекта оценки и техническая документация приведены в Приложении 1 и 2 к настоящему Отчету.

### ***Информация о текущем использовании объекта оценки***

На базе оцениваемого домовладения размещается жилой объект.

### ***Иные факторы и характеристики, существенно влияющие на его стоимость***

При изучении предоставленных заказчиком документов объектов оценки иных факторов и характеристик, существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

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

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимого имущества - это его разумное, вероятное и разрешенное использование, т.е. такое использование, которое является

ся физически возможным, законодательно допустимым, экономически целесообразным, максимально эффективным и приводит:

- К наивысшей стоимости земли, как свободной;
- К наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наилучшем и наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) меньше стоимости существующего объекта недвижимого имущества при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование существующего объекта недвижимости, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наилучшем и наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) больше стоимости существующего объекта недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование земельного участка, как свободного.

Приведенное выше определение ННЭИ указывает на наличие двух основных типов ННЭИ. Первый тип - ННЭИ участка земли, как вакантного. Второй тип - ННЭИ объекта недвижимости, как улучшенного. Каждый тип требует отдельного анализа. Однако из этого же определения видно, что общим для них являются следующие критерии определения ННЭИ:

1. Юридическая (законодательная) разрешенность.
2. Физическая возможность.
3. Экономическая целесообразность.
4. Максимальная доходность.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования.

#### **Юридическая (законодательная) разрешенность:**

Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя правила зонирования, законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, положения о разбивке земли на участки, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемненности и другое. Кроме того, к юридическим ограничениям относятся частные, т.е. связанные с особенностями конкретного участка земли и (или) объекта недвижимости, правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитуты, вторжения, контрактные соглашения и соглашения об общих стенах и другое.

#### **Физическая возможность:**

Потенциальное использование должно быть физически возможным. К физическим ограничениям относятся размеры, форма, естественные особенности земельного участка и (или) объекта недвижимости, топография земельного участка, протяженность фундаментальных границ, несущее и дренажное качество почв и почвенного слоя, климатические условия. В конечном счете анализ физических возможностей земельного участка и (или) объекта недвижимости позволяет сделать вывод об их ресурсном качестве, емкости и сочетаемости с другими факторами производства.

#### **Экономическая целесообразность:**

По сути экономическая целесообразность того или иного потенциального варианта использования представляет собой степень его соответствия, адекватности сложившейся рыночной среде. Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

Факторы влияния на спрос.

- Темпы и направление роста (сокращения) общины.
- Размеры домашних хозяйств.
- Половозрастная структура населения.

- Этническая структура населения.

- Уровень доходов населения.

Факторы, влияющие на предложение.

- Количество конкурирующих объектов.

- Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.

Основные характеристики конкурирующих объектов:

- Объемно-планировочное решение.

- Этажность.

- Эксплуатационная загруженность.

- Дифференцированность использования.

- Ставки арендной платы и тенденции в их изменении.

- Предполагаемое увеличение (уменьшение) числа конкурирующих объектов.

Выбор целевого рынка.

- Определение круга потенциальных пользователей объекта.

Определение конкурентного преимущества варианта потенциального использования. Основными видами конкурентного преимущества являются следующие:

- Цена предлагаемых услуг (ставка арендной платы).

- Качество предлагаемых площадей.

- Сервисное обслуживание (сопровождение) предлагаемых площадей.

Подобный анализ позволяет выявить и «разумно возможный», обоснованный (оправданный), т.е. экономически целесообразный вариант (варианты) использования.

#### **Максимальная эффективность (доходность):**

Итоговым критерием ННЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных потенциальных вариантов. Данный критерий учитывает количественные, качественные и временные характеристики доходов, ожидаемые от различных потенциальных вариантов использования имущества.

**Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом.**

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Затем определяются затраты на снос существующего здания (если оно есть) и затраты на строительство нового объекта недвижимости. Таким образом определяется стоимость застройки по каждой из альтернативных стратегий.

Наконец чистый операционный доход распределяется между зданием (строением) и землей. С этой целью для каждого потенциального варианта использования применяются соответствующие им коэффициенты капитализации, отражающие связанные с каждым конкретным вариантом уровень риска, сроки возмещения капитала, соотношение собственных и заемных средств в структуре финансирования, ожидаемые изменения стоимости объекта и другие факторы.

**Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом.**

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Далее определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате каждого из потенциальных вариантов использования существующей недвижимости. Для этого чистый операционный доход делится на соответствующий коэффициент капитализации.

Затем определяются затраты на улучшение, т.е. на реконструкцию и (или) переоборудование в соответствии с каждой из альтернативных стратегий его использования.

И наконец рассчитывается текущая стоимость объекта недвижимости при каждом варианте из потенциального использования, путем вычитания из текущей стоимости будущих доходов величины затрат на улучшения. ННЭИ будет вариант максимизирующий стоимость объекта недвижимости.

Как правило, в теории и практике оценки после проведения анализа ННЭИ земли как свободной и недвижимости как улучшенной, полученные результаты сравниваются и выбирает-

ся наиболее доходный вариант, который и признается ННЭИ. Однако по нашему мнению в некоторых ситуациях в рамках анализа ННЭИ недвижимости как улучшенной существует неиспользуемый потенциал максимизации ее стоимости. Это относится прежде всего к эксплуатационно недозагруженной недвижимости, ННЭИ которой может быть достигнута путем ее многофункционального использования. Такое использование наиболее характерно для объектов недвижимости, находящихся на стадии зрелости или упадка жизненного цикла. Этим стадиям, как правило, присуще дифференциальное и селективное использование соответственно. При этом анализ ННЭИ недвижимости как улучшенной проводится путем покомпонентного анализа площадей.

**Вывод:** Объект оценки юридически разрешено использовать только как жилое. Из этого следует, что наилучшее и наиболее эффективное использование оцениваемого объекта – это продолжение его использования в настоящем виде.

На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилого дома.



## Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки

Для анализа рынка объекта оценки, а также анализа других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость, приводится следующая информация, содержащая данные по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержащая обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов:

- информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

- информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.

В случае если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов, информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, содержится в разделе анализа макроэкономики и анализа рынка объекта оценки.

*Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки<sup>6</sup>*

---

<sup>6</sup> Источник: <https://smart-lab.ru/company/renaissance-credit/blog/802125.php?ysclid=15b8os8ctu582302409>





*Росм ВВП*

## Annual real GDP growth in per cent compared to the previous year

Region/country	2017	2018
Czech Republic	4.5	3.0
Hungary	4.1	4.8
Poland	4.8	5.1
Slovakia	3.2	4.1
Slovenia	4.9	4.6
<b>Central Europe</b>	<b>4.5</b>	<b>4.5</b>
Albania	3.8	4.0
Bosnia and Herzegovina	3.2	2.8
Bulgaria	3.8	3.3
Croatia	2.9	2.6
Kosovo	4.2	4.2
Romania	7.0	4.1
Serbia	2.0	4.0
<b>Southeastern Europe</b>	<b>5.1</b>	<b>3.7</b>
Belarus	2.5	3.0
Russia	1.5	2.3
Ukraine	2.5	3.3
<b>Eastern Europe</b>	<b>1.6</b>	<b>2.4</b>
<b>Austria</b>	<b>2.6</b>	<b>2.7</b>
<b>Germany</b>	<b>2.5</b>	<b>1.5</b>
<b>Euro area</b>	<b>2.5</b>	<b>1.8</b>

2017-2018

*Благосостояние граждан*  
 2020: 3-е место с конца в ЕС по размеру финансовых активов граждан

**The Five Richest and the Five Poorest**

Average thousand U.S. Dollar per person

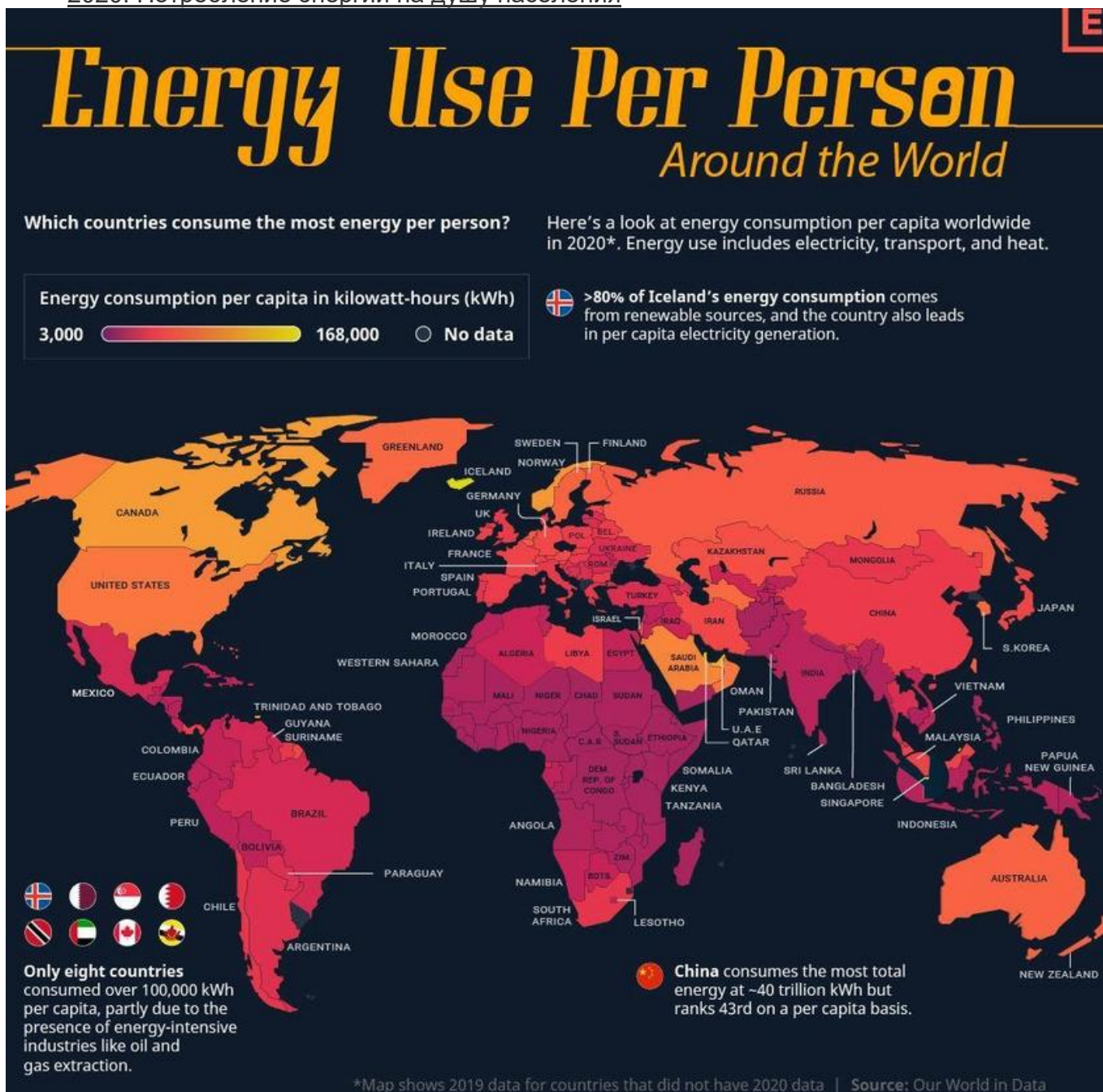


Source: Danish central bank 4th quarter 2020

Note: Central bank's calculations based on ECB, Eurostat data. USD figures reflect current exchange rates

5 самых богатых и 5 самых бедных стран ЕС. Финансовые активы на человека в тыс долл (чёрный), обязательства (синий), чистые финансовые активы (красный)

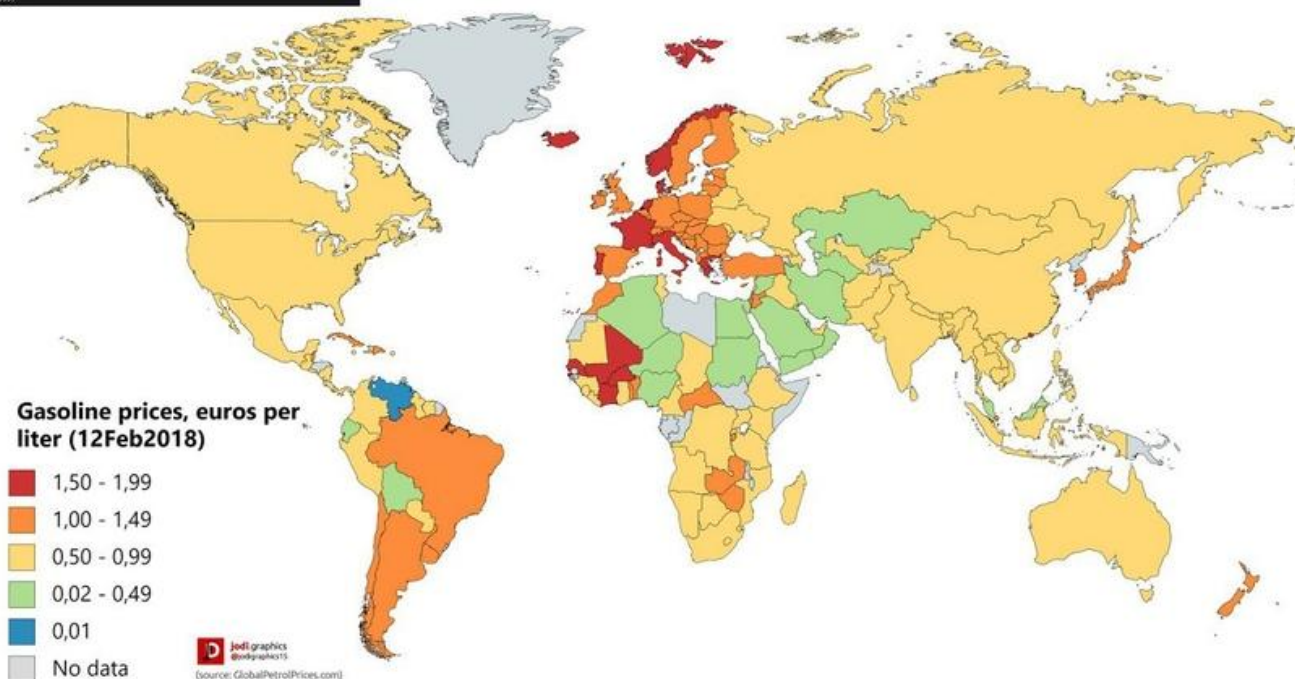




Потребление энергии на душу населения, включая электричество, транспорт и отопление в 2019-2020 гг

## Цена бензина

MapStats



Карта цен на бензин в странах мира на 12 февраля 2018 г

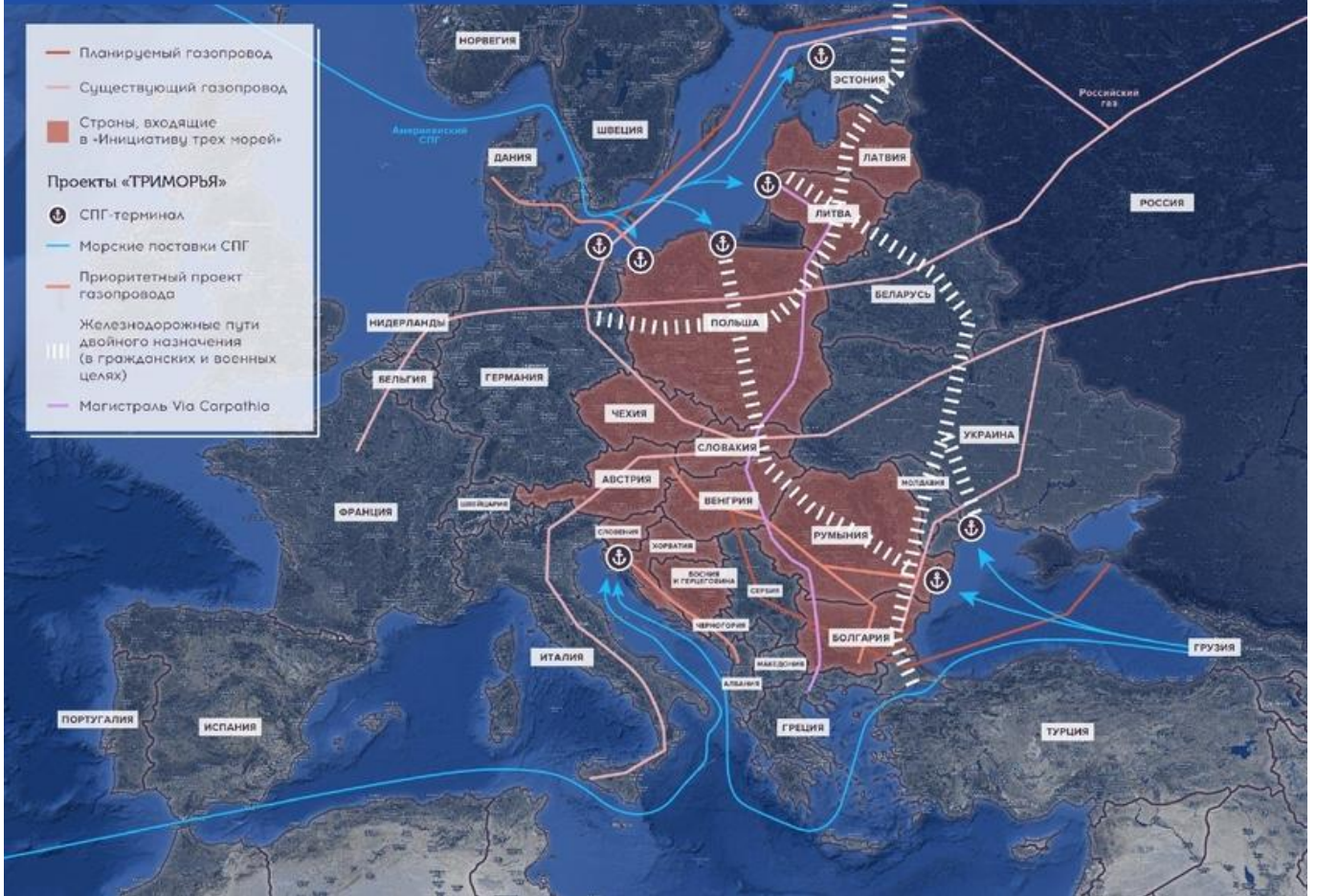
## Импорт газа

**2022: Участие в Инициативе трёх морей**

Болгария является участником Инициативы трёх морей, направленной на противодействие России.



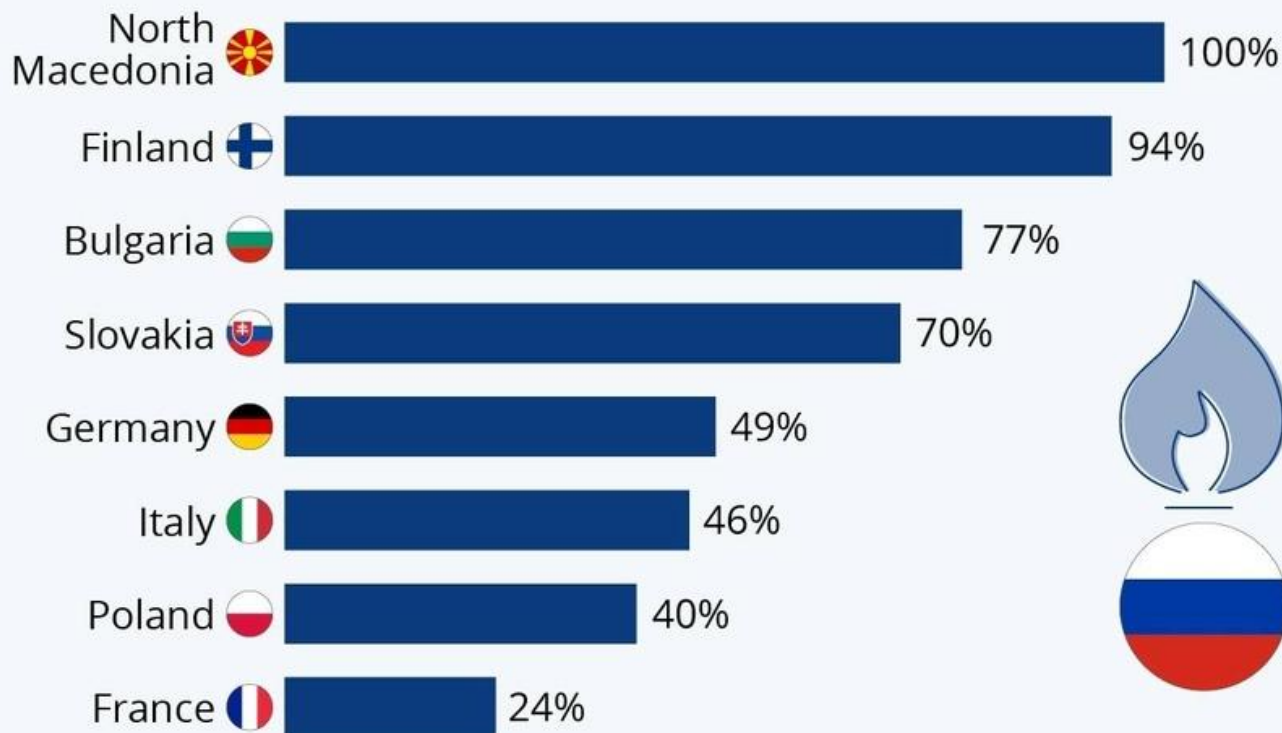
# Инфраструктурные проекты «ИНИЦИАТИВЫ ТРЕХ МОРЕЙ»



На июнь 2022 г

# Which European Countries Depend on Russian Gas?

Share of gas supply from Russia in selected European countries (2020 or latest available)



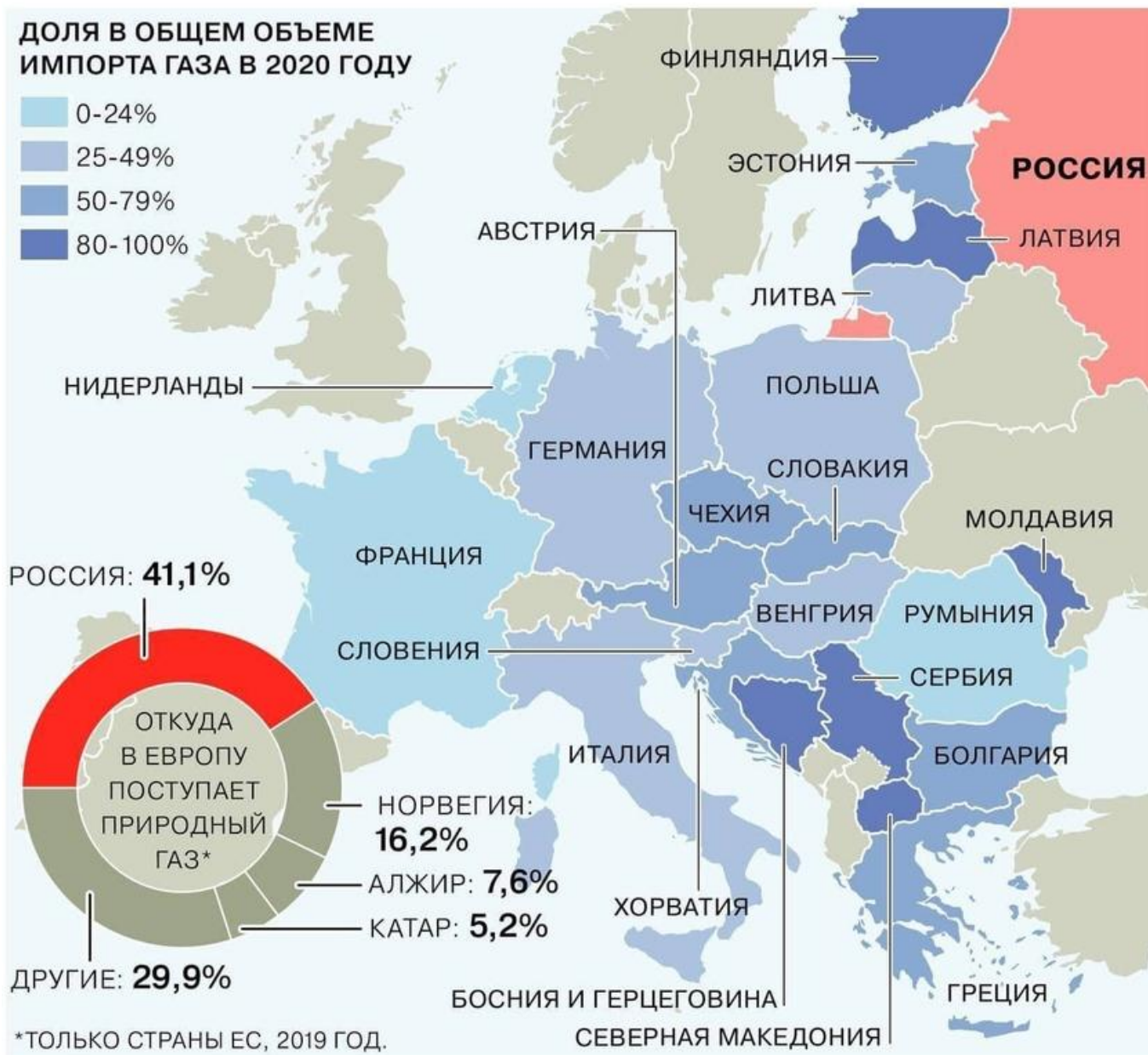
Source: European Union Agency for the Cooperation of Energy Regulators



statista

На сколько европейские страны зависят от российского газа, 2020 г

## КАКИЕ СТРАНЫ ЕВРОПЫ ЗАВИСЯТ ОТ РОССИЙСКОГО ГАЗА



Зависимость ряда европейских стран от российского газа, данные за 2019 и 2020 гг.

*Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР) снижает свой прогноз роста, экономика Болгарии в 2022 году на 1,6% из-за войны на Украине<sup>8</sup>.*

Как сообщает [bourgas.ru](http://bourgas.ru), Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР) снижает свой прогноз роста, экономика Болгарии в 2022 году на 1,6% из-за войны на Украине. Ожидается, что страны, наиболее близкие к войне, потеряют инвестиции, упадут туризм и возникнут проблемы с импортом природного газа.

В этом году ЕБРР ожидает, что болгарская экономика вырастет на 2,8%.

Для сравнения, банк до недавнего времени ожидал роста ВВП Болгарии на уровне 4,4%. На 2023 год ЕБРР ожидает ускорения экономики Болгарии на 3,6%, что, однако, не догонит темпы 2021 года (рост 4,2% после снижения на 4,2% в 2020 году из-за пандемии).

<sup>8</sup> [Экономика Болгарии в 2022 году потеряет минимум 1,6% \(bourgas.ru\)](http://bourgas.ru)

Банк заявил, что война против Украины окажет серьезное влияние на экономику далеко за пределами непосредственной зоны конфликта. В целом по региону, в котором работает банк, его экономисты ожидают замедления роста до 1,7%, что на 2,5% ниже предыдущего прогноза. Однако в следующем году ожидается ускорение роста до 5%.

**Вывод:** влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки незначительно. На стоимость недвижимости продолжают оказывать влияние рост стоимости строительства и изменение арендных ставок на коммерческую недвижимость.

## ***Рынок недвижимости в Болгарии в 2022 году<sup>9</sup>***

Ситуация на рынке болгарского жилья в 2022 году формируется под воздействием нескольких шоковых факторов: войны на Украине и беспрецедентной инфляции, вызванной ростом цен на энергоносители, топливо, стройматериалы.

### *5 трендов на жилищном рынке*

- Цены растут двузначными числами.**  
Увеличение стоимости болгарских «квадратов» наблюдалось на протяжении всего 2021 года. В среднем по Болгарии стоимость недвижимости выросла на 10%. Сильнее всего подорожало жилье в крупных городах страны: Варне, Бургасе, Софии, Пловдиве. На морских курортах ценовая планка также растет, но меньшими темпами.
- Увеличивается спрос на дома и квартиры на фоне высокой инфляции.**  
С начала войны на Украине спрос на болгарскую недвижимость вырос на 20%. Среди покупателей жилья преобладают болгары и граждане Западной Европы. Это происходит на фоне ускоряющейся инфляции и стремления защитить деньги от обесценивания. Недвижимость в этом случае рассматривается как надежный актив.
- Меняется структура иностранных покупателей и продавцов.**  
Последнее время среди покупателей появилось много украинцев, которые вкладывают средства в квартиры в Болгарии. Кто-то планирует после окончания кризиса продать купленные апартаменты, другие думают сдавать ее во время курортного сезона.
- Россияне продают недвижимость на море, преобладает дистанционный формат сделок.**  
Граждане России сейчас в основном продают недвижимость, причем большинство сделок проводят дистанционно. Многие торопятся, пока еще [возможно переводить полученные от продажи жилья деньги в российские банки](#). Однако часть владельцев не спешат продавать жилье, даже по хорошим ценам, из-за сложностей, которые могут возникнуть в России со снятием валюты со счетов.
- Остро ощущается недостаток качественного жилья.**  
На рынке наблюдается нехватка ликвидных жилых объектов, что еще больше давит на цены. Дело в том, что рост стоимости стройматериалов привел к увеличению себестоимости строительства, из-за чего многие застройщики заморозили проекты, а другие подняли цены.

<sup>9</sup> [Недвижимость в Болгарии в 2022 году: тренды, цены, прогнозы \(bolgarskiydom.com\)](#)

## Статистика по стоимости жилья за 2021 год

По данным болгарского Национального статистического института (НСИ), стоимость недвижимости в 2021 году выросла в среднем на 9,4%. Больше всего подорожала вторичка (+10%), новостройки - на 8,4%.

**Варна** лидирует в Болгарии по росту цен на жилье – в четвертом квартале 2021 года ценовая планка поднялась на 10,8% в годовом исчислении.

В **Бургасе** стоимость в годовом исчислении выросла на 9,1%, в сегменте вторичной недвижимости рост составил 13%.

**София** по росту цен занимает третье место среди городов Болгарии, включенных в статистику НСИ. В болгарской столице дома и квартиры подорожали в среднем на 9,1%, а в некоторых районах цены выросли на 40%.

Тип	Изменение (%) в 2021 году по отношению к соответствующему кварталу 2020 г.			
	I	II	III	IV
Общее изменение	+7,5%	+9,1%	+8,7%	9,4%
Новое жилье	+6,7%	+7,2%	+8,5%	+8,4%
Вторичная недвижимость	+8,0%	+10,2%	+8,8%	+10,0%

## Цены на недвижимость в Болгарии в 2022 году

В начале текущего года рост цен в жилищном секторе продолжается, это прежде всего связано с увеличением стоимости стройматериалов, нарушением поставок комплектующих в связи с войной на Украине, паническими ожиданиями населения в отношении будущей инфляции.

В 2022 году купить квартиру, дом или студию на болгарском побережье можно по следующим ценам (в таблице указана минимальная цена объекта):

Тип жилья / регион (кол-во объектов)	Цены			
	Квартиры	Новая недвижимость	Вторичка	Дома
<a href="#">Солнечный берег (3114)</a>	11 500 €	10 500 €	11 500 €	100 000 €
<a href="#">Святой Влас (1790)</a>	20 050 €	30 600 €	20 050 €	170 000 €
<a href="#">Несебр (365)</a>	23 300 €	23 300 €	26 000 €	66 500 €

Тип жилья / регион (кол-во объектов)	Квартиры	Новая недвижимость	Вторичка	Дома
<a href="#">Равда (460)</a>	30 030 €	30 030 €	34 000 €	55 500 €
<a href="#">Поморие (295)</a>	24 400 €	30 660 €	24 400 €	73 900 €
<a href="#">Сарафово (165)</a>	60 900 €	61 200 €	60 900 €	150 000 €
<a href="#">Бургас (120)</a>	40 500 €	60 000 €	40 500 €	50 990 €
<a href="#">Созополь (217)</a>	28 890 €	28 890 €	40 500 €	140 000 €
<a href="#">Варна (120)</a>	40 500 €	60 000 €	40 500 €	50 000 €

### *Прогнозы рынка и цен*

**Цены продолжают расти.** Это общемировая тенденция, связанная с растущим спросом, спекуляциями на рынке, высокими темпами инфляции, которые затрагивают в первую очередь сегмент жилья на стадии котлована. Вслед за подорожанием новой, естественно увеличивается стоимость вторички.

Со временем значительный рост цен ослабит покупательскую способность населения и может привести к снижению активности на рынке и нормализации спроса и предложения.

Сейчас в условиях политической нестабильности неопределенности сложно делать прогнозы на будущее. Многое будет зависеть от того, как будет развиваться конфликт на Украине, как быстро он закончится и какая сформируется ситуация с безопасностью в Европе.

# ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

## *Порядок проведения оценочных работ*

В ходе выполнения оценочного задания работа по определению стоимости объекта оценки проводилась в следующей последовательности:

- Определение объекта оценки, цели и задачи оценки и даты определения стоимости;
- Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки;
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление и передача заказчику отчета об оценке.

## *Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке*

В соответствии с ФСО №1, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

### Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объектом оценки. Так же следует отметить, что несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в

подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчетов по данному объекту оценки.

### 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 1-3 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 имущества 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 по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты (ВРМ) основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

В рамках сравнительного подхода к оценке применен метод сравнения продаж (предложений).

### Затратный подход

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

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

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

Затратный подход предполагает расчет восстановительной стоимости или стоимости замещения конкретного здания или строения с учетом фундамента, наружных стен, внутренних перегородок, межэтажных перекрытий, кровли, коммуникаций и прочих взаимно связывающих элементов. В связи с чем, расценка восстановительной стоимости (замещения) предлагается за 1 куб.м. или 1 кв.м. за конкретный целиковый объект. В настоящее время затраты на строительство не отражают рыночную ситуацию.



В связи с чем, оценщиком было принято решение отказаться от расчетов стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

### **Согласование результатов**

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

## *Определение стоимости методом сравнения продаж*

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.

2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам.

***Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами.***

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Анализ НЭИ<sup>10</sup> показал, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки с точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности является использование объекта оценки по прямому назначению. Таким образом, стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода рассчитывается с учетом данного факта.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

<sup>10</sup> См. п. 5.7 «Анализ наиболее эффективного использования» настоящего отчета.

Краткая характеристика подобранных предложений<sup>11</sup> представлена в следующей таблице:

Таблица 7. Аналоги для расчета стоимости объекта оценки

Параметр	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение	Болгария, Балчик	Болгария, Балчик	Болгария, Балчик	Болгария, Балчик	Болгария, Балчик	Болгария, Балчик
Статус населенного пункта						
Площадь земельного участка, сот.	1-2 км.	1,3	1,3	1-2 км.	1-2 км.	-
Расположение в коттеджном поселке	567	843,00	320	400	550	620,0
Близость к остановкам общественного транспорта	в непосредственной близости	-	-	-	-	-
Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости	нет		-	-	-	-
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	нет	-	-	-	-	-
Качество подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие ландшафтного дизайна	да	-	-	-	-	-
Наличие типовых построек	да	-	-	-	-	-
Общая площадь строения, кв. м.	400	309	464	243	208	440
Материал стен	-	-	-	-	-	-
Физическое состояние жилого дома целом	хорошее (5%)	хорошее (5%)	хорошее (5%)	хорошее (5%)	хорошее (5%)	хорошее (5%)
Качество отделки внутренних помещений	современный	современный	современный	современный	современный	современный
Инженерные системы	электроснабжение, водоснабжение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление
Дата обновления	-	текущее	текущее	18.07.2022	14.12.2021	текущее
Продажа объекта евро.	-	395 000	490 000	240 000	185 000	330 000
Продажа объекта руб.	Курс 62,5695руб. за 1 Евро	24 714 953	30 659 055	15 016 680	11 575 358	20 647 935
Продажа руб./кв. м.	-	79 984	66 076	61 797	55 651	46 927
Источник информации	-	<a href="https://amira-bolgaria.ru/dom/bo-lshoy-dom-s-vidom-morya">https://amira-bolgaria.ru/dom/bo-lshoy-dom-s-vidom-morya</a>	<a href="https://amira-bolgaria.ru/dom/ogromnyy-dom-s-panoramoj-morya-g-balchik">https://amira-bolgaria.ru/dom/ogromnyy-dom-s-panoramoj-morya-g-balchik</a>	<a href="https://prian.ru/priice/bulgaria-20106-3346373.html">https://prian.ru/priice/bulgaria-20106-3346373.html</a>	<a href="https://tranio.ru/bulgaria/adt/villa-in-balchik-1944256/">https://tranio.ru/bulgaria/adt/villa-in-balchik-1944256/</a>	<a href="https://ee24.ru/bulgaria/dobrich/balchik/houses/120338/">https://ee24.ru/bulgaria/dobrich/balchik/houses/120338/</a>

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости в ставки аренды аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- на передаваемые права;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение;
- на статус населенного пункта;
- на площадь земельного участка;

<sup>11</sup> Информация о ценах предложений к продаже приведена в Приложении 3

- на расположение в коттеджном поселке;
- на близость к остановкам общественного транспорта;
- на близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости;
- на близость к объектам, нарушающим экологию местности;
- на качество подъездных путей;
- на наличие ландшафтного дизайна;
- на наличие типовых построек;
- на общую площадь строения;
- на материал стен;
- на физическое состояние жилого дома целом;
- на качество отделки внутренних помещений;
- на инженерные системы;

Описание и расчет корректировок приведено ниже.

В случае отсутствия, каких либо достоверных характеристик об аналогах, принималась условное сопоставимость с показателями объектов оценки или условное соответствие распространенным параметрам (пример: отсутствие данных об этаже – принимался 1 этаж).

#### Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 1, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

#### Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору составляет 1.

#### Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору составляет 1.

#### Корректировка на дату предложения

Корректировка составляет 1, т.к. дата объявлений не превышает 6 месяцев до даты оценки.

#### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Исходной информацией принятой в расчетах выступают предложения к продаже, а не цены реальной сделки. В связи с чем, предусмотрен торг. Диапазон скидки описан в разделе анализ рынка Скидка на цену предложения (торг).

Стоимость того или иного объекта находится в определенной зависимости с выгодами которые возможно получить от эксплуатации одного. Наличие большого числа предлагаемых к продаже объектов при низком спросе (что косвенно подтверждается длительностью публикации отдельных объявлений)

Учитывая особенности планировочно - конструктивных решений объекта оценки, ограниченное количество предложений к продаже подобных объектов, но при том за частую длительный срок экспозиции. С учетом состояния рынка и текущей ситуации оценщик допускает применение скидки на торг в размере максимального значения 12,5% (корректировка 0,875) согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 245 табл. 134).

#### Корректировка на местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. Аналоги, как и объект оценки расположены в г.Балчик на сопоставимом удалении от моря, в связи с чем корректировка составляет 1.

#### Корректировка на статус населенного пункта

Корректировка составляет 1, т.к. аналоги и объект оценки расположены в одном и том же населенном пункте.

#### Корректировка на площадь земельного участка

В результате анализа рынка определена зависимость величины стоимости от площади земельного участка.

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание и земельный участок.

В вычислениях будет использоваться данные из Справочника оценщика недвижимости 2020 (Земельные участки, Часть 2) под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2020г. Корректировку на площадь целесообразно определять следующим образом: (площ. объекта оценки / площ. аналога) <sup>^</sup> коэффиц. торможения.

В качестве коэффициента торможения применяется показатель: -0,131 (Лейф., зем.уч.Ч2., 2020, стр. 126 рис. 40) умноженного на долю стоимости земельного участка в стоимости единого объекта  $0,3 + 0,7 * 1$  (Сборник корректировок, сегмент "Земельные участки", 2017г., стр. 9 табл. 10-ВРИ 2,4).

#### Корректировка на расположение в коттеджном поселке

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 121 табл. 38).

- Отношение удельной цены коттеджа / таунхауса, расположенного в коттеджном поселке, к удельной цене такого же обособленного объекта, может составлять в среднем значении 1,03. И наоборот:  $1 / 1,03 = 0,97$ .

#### Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 126 табл. 41).

- Отношение удельной цены жилого дома, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от остановок, может составлять в среднем значении 1,07.

#### Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 130 табл. 44).

- Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом объектами повышающими стоимость объекта (водоем, лес итд.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них, может составлять в среднем значении 1,14. И наоборот:  $1 / 1,14 = 0,88$ .

#### Корректировка на близость к объектам, нарушающим экологию местности

Корректировка составляет 1, т.к. аналоги и объект оценки расположены в одинаковой удаленности от аэропорта.

#### Корректировка на качество подъездных путей

Корректировка составляет 1, т.к. к аналогам и объекту оценки хорошие подъездные пути.

#### Корректировка на наличие ландшафтного дизайна

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 141 табл. 53).

- Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком, может составлять в среднем значении 1,09.

#### Корректировка на наличие типовых построек

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 145 табл. 56).

- Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня и т.д.), к удельной цене такого же дома на придомовой территории которого нет хозяйственных построек, может составлять в среднем значении 1,13.

#### Корректировка на общую площадь строения

В результате анализа рынка определена зависимость величины стоимости от площади объекта.

В вычислениях будет использоваться данные из Справочника оценщика недвижимости (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018). Корректировку на площадь целесообразно определять следующим образом: (площ. объекта оценки / площ. аналога) ^ коэффиц. торможения.

В качестве коэффициента торможения применяется показатель: -0,17 (Лейф., жил.дом., 2018, стр. 155 рис.38).

#### Корректировка на материал стен

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 162 табл. 68).

- Отношение удельной цены каркасного деревянного жилого дома, к удельной цене такого же кирпичного жилого дома, может составлять в среднем значении 0,75. И наоборот:  $1 / 0,75 = 1,33$ .

#### Корректировка на физическое состояние жилого дома целом

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 172 табл. 77).

- Отношение удельной цены жилого дома в хорошем состоянии, к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии, может находиться в диапазоне 1,14 - 1,31 (среднее значение 1,22).

Для целей настоящих расчетов применяется следующая градация:

Характеристика хорошего состояния (согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 171 табл. 75)): Повреждений нет. Имеются отдельные,устраняемые притекущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может проводится местами. Физический износ от 0% до 20%.

- отношение цены объекта в хорошем состоянии с условным значением физического износа в 20%, к цене объекта в хорошем состоянии с условным значением физического износа в 10%, может составлять:  $1 / 1,22 = 0,82$ .

- отношение цены объекта в хорошем состоянии с условным значением физического износа в 20%, к цене объекта в хорошем состоянии с условным значением физического износа в 5%, может составлять:  $1 / 1,31 = 0,76$ .

#### Корректировка на качество отделки внутренних помещений

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 183 табл. 84) стоимость ремонта принимает следующие значения, приведенные ниже:

Уровень отделки (вид ремонта)	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Бюджетный	2 926	1 449	4 376
Современный	4 779	2 367	7 146
Комфортный	7 417	3 674	11 092
Элитный	10 370	5 137	15 507

отметить отсутствие возможности применение стоимостей ремонта на дату оценки без предварительной проверки (т.к. с момента публикации справочника прошло около 4 лет). Таким образом, вышеприведенные значения использованы для расчета корректировок:

- отношение цены объекта с современным ремонтом, к цене объекта с комфортным ремонтом, может составлять:  $7 146 / 11 092 = 0,64$ ;

- отношение цены объекта с современным ремонтом, к цене объекта с элитным ремонтом, может составлять:  $7 146 / 15 507 = 0,46$ ;

- условное отношение цены объекта с современным ремонтом, к цене объекта без ремонта, может составлять:  $7 146 / \text{цена 1 кв.м. скорректированного аналога к моменту внесения данной корректировки} + 1$ ;

- условное отношение цены объекта с современным ремонтом, к цене объекта со строительной отделкой, может составлять:  $(7 146 - 2 926 (\text{стоимость косметического ремонта руб./кв.м. (Лейф., жил.дом., 2018, стр. 185 табл. 87)})) / \text{цена 1 кв.м. скорректированного аналога к моменту внесения данной корректировки} + 1$ .

#### Корректировка на инженерные системы

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 190 табл. 89).

- Отношение удельной цены жилого дома с невыполненной разводкой коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок), к удельной цене такого же дома с выполненной разводкой коммуникаций, может составлять в диапазоне: 0,77 - 0,89 (среднее значение 0,83).

Для целей настоящей работы корректировки принимают следующие значения:

- отношение удельной цены жилого дома с подключенными коммуникациями, к удельной цене такого же дома с невыполненной разводкой коммуникаций, может составлять:  $1 / 0,77 = 1,3$ ;

- отношение удельной цены жилого дома с подключенными коммуникациями, к удельной цене такого же дома с выполненной разводкой и не подключенными коммуникациями, может составлять:  $1 / 0,83 = 1,2$ .

Согласование полученных результатов скорректированных аналогов и определение итоговой средней величины арендной ставки проводилось на основе суммарной корректировки по конкретному аналогу. Объекты с суммарной корректировкой свыше 35%+ (не учитывая корректировку на торг) исключались из согласования за редким исключением с учетом малой выборки. Так же не принимали участия в последующем согласовании аналоги, скорректированные цены которых отличались более чем на 35%+ от усредненной выборки (за единичным исключением в виду малой выборки).

Расчет рыночной стоимости представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 8. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена 1 кв. м., руб.		79 984	66 076	61 797	55 651	46 927
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		79 984	66 076	61 797	55 651	46 927
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		79 984	66 076	61 797	55 651	46 927
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		79 984	66 076	61 797	55 651	46 927
Дата оценки/публикации		текущее	текущее	18.07.2022	14.12.2021	текущее
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		79 984	66 076	61 797	55 651	46 927
Снижение цены в процессе торгов		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,875	0,875	0,875	0,875	0,875
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		69 986	57 817	54 072	48 695	41 061
Местоположение	Болгария, Балчик	Болгария, Балчик	Болгария, Балчик	Болгария, Балчик	Болгария, Балчик	Болгария, Балчик
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		69 986	57 817	54 072	48 695	41 061
Удаленность от моря	1-2 км.	1,3	1,3	1-2 км.	1-2 км.	-
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		69 986	57 817	54 072	48 695	41 061
Земельный участок, площадь, сот.	567,00	843,00	320	400	550	620
Корректировка		1,02	0,98	0,99	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		71 386	56 661	53 531	48 695	41 061
Расположение в коттеджном поселке	нет	-	-	-	-	-
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		71 386	56 661	53 531	48 695	41 061
Близость к остановкам общественного транспорта	нет	0	-	-	-	-
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		71 386	56 661	53 531	48 695	41 061
Близость к объектам, повывиющим стоимость жилой недвижимости	нет	-	-	-	-	-
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		71 386	56 661	53 531	48 695	41 061
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	-	-	-	-	-	-
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		71 386	56 661	53 531	48 695	41 061
Качество подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		71 386	56 661	53 531	48 695	41 061
Наличие ландшафтного дизайна	нет	-	-	-	-	-
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		71 386	56 661	53 531	48 695	41 061
Наличие типовых построек	нет	-	-	-	-	-
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		71 386	56 661	53 531	48 695	41 061
Общая площадь строения, кв. м.	400	309	464	243	208	440
Корректировка		0,96	1,03	0,92	0,89	1,02
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		68 531	58 361	49 249	43 339	41 882
Материал стен	-	-	-	-	-	-
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		68 531	58 361	49 249	43 339	41 882
Физическое состояние жилого дома в целом	хорошее (5%)	хорошее (5%)	хорошее (5%)	хорошее (5%)	хорошее (5%)	хорошее (5%)
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		68 531	58 361	49 249	43 339	41 882
Качество отделки внутренних помещений	современный	современный	современный	современный	современный	современный
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		68 531	58 361	49 249	43 339	41 882
Инженерные системы	электроснаб-	электроснаб-	электроснаб-	электроснаб-	электроснаб-	электроснаб-

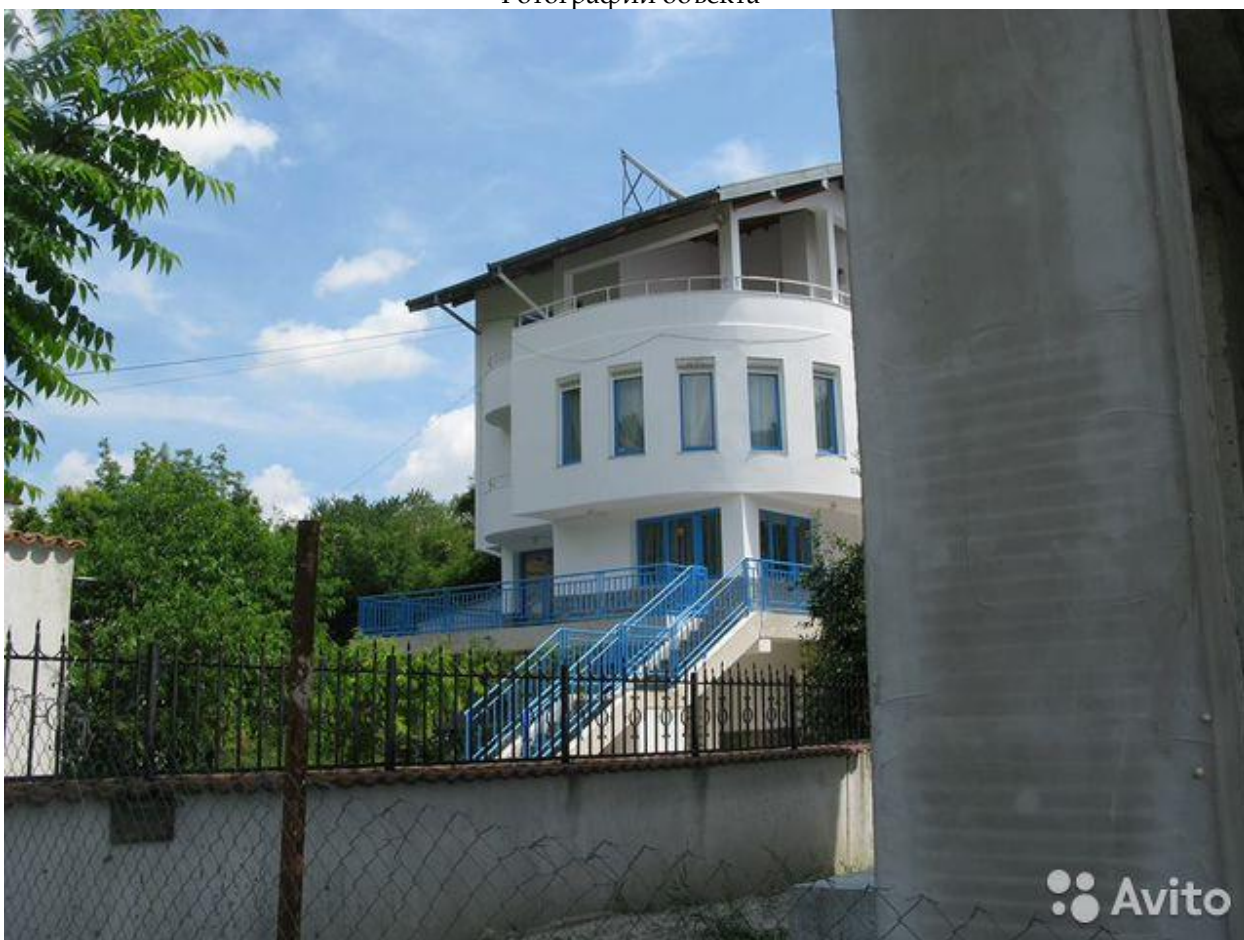


Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	жение, водоснабжение	жение, водоснабжение	жение, водоснабжение	жение, водоснабжение	жение, водоснабжение	жение, водоснабжение
Корректировка		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		68 531	58 361	49 249	43 339	41 882
Модуль валовой коррекции		-0,15	-0,12	-0,22	-0,24	-0,11
Участие в расчетах		участвует	участвует	участвует	участвует	участвует
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.	48 208					
Стоимость объекта, руб.	19 283 100					

Стоимость объекта недвижимости составила 19 283 100 рублей.

Приложение 2 Документы заказчика

Фотографии объекта







Документы на объект недвижимости

000 «КЕХ» «КОММЕРС»  
123196 г. Москва, ул. Давыд. д. 7  
Тел.: +7 (495) 238-36-30 моб. 2022  
Факс: +7 (495) 238-36-32  
e-mail:compliance@avito.ru

Специализированный сервис для оформления  
любой недвижимости, от квартиры до  
коммерческой недвижимости.  
Решение онлайн.  
Объекты недвижимости с общей оценкой на каждый этаж. Возможность оформления сразу на  
несколько объектов.  
Для быстрой сделки - онлайн оценка - от 30 минут.  
Для быстрой сделки. Даты для сделки и аренды. Возможность оплаты ипотекой или частным  
ипотеком.  
Другие фото - по запросу.  
Объект на карте и в 3D-панораме.  
Видео тур по объекту.  
https://44.img.avito.ru/64/06/480/6406480431451944.jpg  
https://45.img.avito.ru/64/06/480/6406480431451944.jpg  
https://15.img.avito.ru/64/06/480/628880314.jpg  
https://14.img.avito.ru/64/06/480/628880314.jpg  
Стоимость, указанная в объявлении пользователями: 13000000 р.

С уважением,  
Объект на карте с адресом

Страница 2 из 2

000 «КЕХ» «КОММЕРС»  
123196 г. Москва, ул. Давыд. д. 7  
Тел.: +7 (495) 238-36-30 моб. 2022  
Факс: +7 (495) 238-36-32  
e-mail:compliance@avito.ru

Специализированный сервис для оформления  
любой недвижимости, от квартиры до  
коммерческой недвижимости.  
Решение онлайн.  
Объекты недвижимости с общей оценкой на каждый этаж. Возможность оформления сразу на  
несколько объектов.  
Для быстрой сделки - онлайн оценка - от 30 минут.  
Для быстрой сделки. Даты для сделки и аренды. Возможность оплаты ипотекой или частным  
ипотеком.  
Другие фото - по запросу.  
Объект на карте и в 3D-панораме.  
Видео тур по объекту.  
https://50.img.avito.ru/64/06/480/5529571650.jpg  
https://51.img.avito.ru/64/06/480/5529571650.jpg  
https://52.img.avito.ru/64/06/480/5529571650.jpg  
https://02.img.avito.ru/64/06/480/5529571310.jpg  
https://10.img.avito.ru/64/06/480/5529571310.jpg  
https://25.img.avito.ru/64/06/480/5529571425.jpg  
https://26.img.avito.ru/64/06/480/5529571425.jpg  
https://50.img.avito.ru/64/06/480/5529571550.jpg  
https://78.img.avito.ru/64/06/480/5529571578.jpg  
https://49.img.avito.ru/64/06/480/5529571649.jpg  
Стоимость, указанная в объявлении пользователями: 30000000 р.

С уважением,  
Объект на карте с адресом

Страница 1 из 2

Генеральному директору ООО «КЕХ КОММЕРС»  
Приветствую Вас,  
123196, г. Москва, ул. Давыд, дом 7, ЭТ 15 КОМ 1  
От адвокатов Института Правовых Лиц, адвоката, члена адвокатского  
регистрационного № 77/106/18 в реестре адвокатов г. Москвы.  
Довлеяет от Давыдов П.Л. от 24.07.2021 г. 77 АГ 738797  
Института Правовых Лиц, адвоката, члена адвокатского  
регистрационного № 77/106/18 в реестре адвокатов г. Москвы.  
Адвокат осуществляет адвокатскую деятельность, учредив  
адвокатский кабинет адвоката Института Правовых Лиц, организационный  
единицу адвокатского объединения «Институт Правовых Лиц»  
Тел: 8-903-009-441-4.

Адвокатский адрес № 5,  
04.10.2021 г.

В соответствии с пунктом 1 статьи 61. Федерального закона от 3 мая 2002 г. № 65-ФЗ «Об адвокатской  
деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» в целях оказания квалифицированной  
юридической помощи и защиты законных интересов граждан и организаций, являющихся  
сторонами в гражданском, арбитражном, административном и уголовном споре, № А41-50842/2021 о банкротстве Баскаково Давыд Вячеславович прошу прислать  
информацию из категории недвижимости о публикациях на сайте vfo.ru (дата публикации и снятия с  
публикации) в профиле Баскаковой Лили Вячеславовны, 26.07.1984 г.р., зарегистрированной на сайте  
Авито по мобильной телефоны 89852146581. Отдельно прошу дать ответ с фото по следующим  
объявлениям:

Объявление дом в Ипанито 400 кв.м., объявление № 1288903167  
Объявление дом в Болгарии 400 кв.м., объявление № 1568718011.

Ссылки прошу прислать на Бланк Авито с указанием и отправки по электронной почте  
адреса адвоката 123181 г. Москва, ул. Давыдов, д.2, корп. 1 кв. 118. Ипанитовой П.Л., также  
прошу проинформировать сканированные копии документов на электронную почту: lipa-vluchka@mail.ru.

Непредоставление ответа на предоставленные вопросы в связи с отсутствием от лица адвоката запросов  
информации, предоставление которой предусмотрено федеральными законами, несовершенство се  
предоставление либо предоставление заведомо некорректной информации адвокатом ответственность  
установленную законодательством Российской Федерации.

Приложение: 1. Копия доверенности.

Дата регистрации адвокатского запроса 04.10.2021 г.  
Институт Правовых Лиц  
(подпись)  
авvocato

АДВОКАТ  
Институт Правовых Лиц  
Ипанитова П.Л.  
(подпись, штамп)  
М.П.

Статья 5.39 Закона Российской Федерации об административных правонарушениях (Собрание законодательства  
Российской Федерации, 2002, № 1 (ч. 3), ст. 1, 2010, № 23, ст. 2790, 2016, № 23, ст. 3284).



(4) Решенията на Общото събрание могат да се поискат и ипотекствано, ако всички съдружители са заявили писмено съгласието си за решаването. Писаната форма се счита за свързана с решението, ако не е изготвена по време на другото кооперативно събрание.

Чл. 24 (1) Общото събрание се състои от всички акционери на дружеството.

Чл. 23 (1) Общото събрание се води публично за всички акционери и всички регистрирани лица в статута и в списъка на акционерите на дружеството, ако не е обявено друго от Общото събрание. Решенията на дружеството базирани на сметки и на отчети на дружеството са валидни, освен ако дружеството базирани на сметки и на отчети със средствата му по так или в брой.

Чл. 24 Управителите имат следната компетентност:

1. организира изпълнението на решенията на Общото събрание на съдружниците;
2. организира изпълнението на решенията на Общото събрание на акционерите;
3. отчита резултатите от дейността пред Общото събрание;
4. решава всички въпроси, които не са от върховната компетентност на Общото събрание.

**ГЛАВА V. ФИНАНСИ**

Чл. 25 Стопанската дейност на дружеството се отчита след изтичане на календарната година.

Чл. 26 Дружеството може да получава кредити в български лева или валута от български и чуждестранни организации, институции, банки, финансови лица и др. Решенията на дружеството за получаване на кредити са валидни, освен ако дружеството е получило писмено съгласие от акционерите на дружеството за получаване на кредитите.

**ГЛАВА VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ**

Чл. 28 Прекратяване и ликвидация на дружеството се извършват съгласно условията на закона.

**ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

§ 1. За неуредено в настоящия дружествен договор въпроси, не предвидени в настоящия закон, се прилагат законите на Република България.

Съдружници:

1.  /Лела Венцеловна Беселцова/  
 2.  /Денко Борисов Беселсов/  
 3.  /Гмур Денисовна Беселцова/

Собраи 1111, ул. Елвисовна Басарова №29  
 www.registraregistry.bg  
 тел.: 9486 181, факс: 9486 194  
 office@registryagency.bg

**АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА**

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**  
 изх. № 20200903106001 /03.09.2020г.

Агенцията по вписванията удостоверява, че в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ по партидата на "ЕИ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД" ООД, ЕИК 202060628 в част "Вписани обстоятелства" и част "Общени актове" към 03.09.2020 г. са вписани следните обстоятелства и са обявени следните актове:

Част "Вписани обстоятелства"  
 Раздел: Обща информация  
 Идентификация  
 1.ЕНК/ЛИК  
 202060628  
 "ЕИ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД" ООД

Раздел: Общ статус  
 Основни обстоятелства  
 2.Фирма/  
 Н.П.И.  
 ЕИ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД

3.Државна форма  
 АДЛ Т ЛИМИТЕД

4.Изписване на  
 чужд език

5.Селание и  
 адрес на  
 управителите  
 АДЛ Т ЛИМИТЕД

6.Презмет на  
 дейност  
 Дружество с ограничена отговорност

7.Управители  
 Лела Венцеловна Беселцова, Дата на раждане (г/м/д) 640726,  
 Денко Борисов Беселсов, рожен, Дата на раждане (г/м/д) 671209,  
 Гмур Денисовна Беселцова

19.Съдружници

Лела Венцеловна Беселцова, Дата на раждане (г/м/д) 640726, 1 лв.,  
 Денко Борисов Беселсов, Дата на раждане (г/м/д) 671209, 1 лв.,  
 Гмур Денисовна Беселцова, Дата на раждане (г/м/д) 910929,  
 1 лв., държавна: РУСКА ФЕДЕРАЦИЯ

Капитал

31.Резерв 3 лева  
 32.Високи капитал 3 лева

Част "Общени актове"  
 Раздел: Общени актове  
 1001.Описание на обявен акт  
 Описание: Годишен финансов отчет  
 Година: 2016  
 Вид: Годишен финансов отчет  
 Описание: Годишен финансов отчет  
 Година: 2014  
 Вид: Годишен финансов отчет  
 Описание: Годишен финансов отчет  
 Година: 2015  
 Вид: Годишен финансов отчет  
 Описание: Годишен финансов отчет 2016  
 Актуален управителски акт  
 1001.Описание на обявен акт  
 Вид: Актуален дружествен договор/управителски акт/устав  
 Описание: .



Перевод с болгарского языка на русский язык

Служба Геоземелий, Картография и Кадастр Г. ДОВРИЧ  
Солна 116, кв. Паново, ул. Мухом, д.1  
АСАДЪС:САСТРЕВЕДОВ@WWW.САСТРЕВЕДОВ

Стр. 1 из 1

**СПРАВКА О ВЛАДЕЛЬЦАХ И НОСИТЕЛЯХ ИНЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ КРНИ (КАДАСТРОВЫЙ РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ)**

Земельный участок с идентификатором 05508.8.411

Город Балчик, община Балчик, община Добрича  
По кадастровой карте и кадастровые реестры, утверждённые  
Приказом 306-5-8/04.02.2004 г./04.02.2004г. Национального агентства  
геоземелий и картографии и кадастра,  
от 10.07.2012 г. (далее кадастровый план и кадастровые реестры, касающиеся земельного участка –  
Планы, кадастровые планы)  
Адрес земельного участка: г. Балчик, поч. ящике 9600, дачная зона СБОРНО МЯСТО, уз. 16, д. 6  
Площадь: 567 кв.м  
Способ пользования: личное пользование; Дачное строение

Владельцы по сведениям КРНИ:  
1. 202060028, ООО «ДЕЙ ДИ ЕТИ ЛИМИТЕД»  
Имя: - И.П. права собственности  
Идентификатор: 157.100.У.рег.1886, дато 737 от 04.07.2012г., выданный Регистрационной  
службой г. Балчик

Носители иных вещных прав по сведениям КРНИ:  
сведения отсутствуют

Выдана: АГКК  
Заявка: 1288755-19.08.2020  
Актуально на: 19.08.2020г.  
Испечатана: 19.08.2020г. - 12:42:21

Служба Геоземелий, Картография и Кадастр Г. ДОВРИЧ  
Солна 116, кв. Паново, ул. Мухом, д.1  
АСАДЪС:САСТРЕВЕДОВ@WWW.САСТРЕВЕДОВ

Стр. 1 от 1

**СПРАВКА ЗА СОБСТВЕНИЦИТЕ И НОСИТЕЛИТЕ НА ДРУГИ ВЕЩИ ПРАВА ЗА ЕДИН ИМОТ ОТ КРНИ**

Помещению имеет с идентификатор 05508.8.411

Гр. Балчик, общ. Балчик, общ. Добрича  
По кадастровой карте и кадастровые реестры, утверждённые  
Приказом 306-5-8/04.02.2004 г./04.02.2004г. Национального агентства  
геоземелий и картографии и кадастра, (далее кадастровый план и кадастровые реестры, касающиеся земельного участка –  
Планы, кадастровые планы)  
Адрес земельного участка: г. Балчик, поч. ящике 9600, дачная зона СБОРНО МЯСТО, уз. 16 № 6  
Площадь: 567 кв.м  
Способ пользования: личное пользование; Дачное строение

Собственники по данным от КРНИ:  
1. 202060028, «ДЕЙ ДИ ЕТИ ЛИМИТЕД» СОД  
Имя: - И.П. права собственности  
Идентификатор: 157.100.У.рег.1886, дато 737 от 04.07.2012г., выданный от Службы по вписыванию  
в Балчик

Носители на други вещи права по данным от КРНИ:  
ника данных

Заявка: 1288755-19.08.2020  
Актуально на: 19.08.2020г.  
Испечатана на: 19.08.2020г. - 12:42:21

**APOSTILLE**  
(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Държава: **РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
Country: **REPUBLIC OF BULGARIA**

Това публично акт / This public document  
has been signed by: **Мариета Антова Буразова**

2. е подписан от: **Мариета Антова Буразова**  
acting in the capacity of: **Consular officer**

3. в интересото на: **Мариета Антова Буразова**  
for: **Мариета Антова Буразова**

4. Адрес на: **Вансагара, Министерство за Правосъдие**  
has been sent from: **Registry Agency**

**Заявка / Certified**  
5. на: **СЪМЪВ БЪЛГАРИЯ** 6. на: 10.09.2020  
at: **СОФИЯ, БЪЛГАРИЯ** date: 10.09.2020

7. от: **МИНИСТЕРСТВО НА ВЪНШНИТЕ РАБОТИ**  
by: **МИНИСТЕРСТВО НА ВЪНШНИТЕ РАБОТИ**  
by: **МИНИСТЕРСТВО НА ВЪНШНИТЕ РАБОТИ**  
"Consular Relations" Directorate

Идентификатор: B-10-3092/10.09.2020  
Имя: **Мариета Антова Буразова**  
Signature: **Maria Antonova Burazova**

**VESSELA STANOVA**  
Secretary DCR - MEA

**Директор на Консулска Релация**  
DIRECTOR OF CONSULAR RELATIONS

This document is to be used in a country which has not ratified the Hague Convention of 5 October 1961. It should be presented to the consular authorities of the destination country for authentication. If the document is to be used in a country which has not ratified the Convention, it should be presented to the consular authorities of the destination country for authentication. If the document is to be used in a country which has not ratified the Convention, it should be presented to the consular authorities of the destination country for authentication.

ИД: F05C00042FB2  
http://apostille.mfa.bg









<p>Перевод с болгарского языка на русский</p> <p>МИНИСТЕРСТВО РАСТВИНИ АГЕНТСТВО ПО РЕГИСТРАЦИИ</p> <p>София 1111, ул. Елисавета Батова, д. 20 www.registratura.bg тел.: 0298 181, факс: 0298 194 office@registratura.bg</p> <p>Печать: Агентство по регистрации Площад (болгарский)</p>	<p>7. Директора</p> <p>11. Снобов действия 19. Учестники</p> <p>Книжки 21. Базисер 32. Висестный капитал</p> <p>Честь «Обязательные акты» Риски «Обязательные акты» Обязательные акты 1001. Описание обязательного акта</p>	<p>программные услуги, услуги инвентарно и иные услуги; купля, строительство и мобилизация недвижимости с целью продажи; лизинг.</p> <p>Бенковски Ляна Вячеславовна, Дата рождения (год, месяц, число): 640726, страна: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ Бенковски Денис Борисович, Дата рождения (год, месяц, число): 671209, 1 лет, страна: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p> <p>ВМЕСТЕ И В ОТДЕЛЬНОСТИ Бенковски Ляна Вячеславовна, Дата рождения (год, месяц, число): 640726, 1 лет, страна: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ Бенковски Денис Борисович, Дата рождения (год, месяц, число): 671209, 1 лет, страна: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ВАСИЛЕВИЧ ТИМУР ЛЕНИСОВИЧ, Дата рождения (год, месяц, число): 910929, 1 лет, страна: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p> <p>3 года 3 года</p>
<p>Печать: Республика Болгария Министерство Раствини Агентство по регистрации Площад; (болгарский)</p> <p>АПОСТИЛ (Гласнага кошача от 3 октомври 1991 г.) Настоящий официальный документ подписан Бурлаковой Маргаритой Димовой Агентства по регистрации при Министерстве Раствини Удостоверено 5. в София, Болгария 6. 10.09.2020г. 7. Министерством иностранных дел, Управление «Консульские отношения» 8. Место печати: 10. Подпись: (болгарский) 9. Место печати: Республика Болгария Министерство иностранных дел Управление «Консульские отношения» Печать: Весела Станчева Управление «Консульские отношения», МИД</p> <p>Вид: Головной финансовый отчет Год: 2014 Вид: Головной финансовый отчет Год: 2015 Вид: Головной финансовый отчет Год: 2016 Описание: Головной финансовый отчет 2016</p> <p>Актуальный учредительный акт 1001. Описание обязательного акта</p>	<p>Вид: Головной финансовый отчет Год: 2012 Вид: Головной финансовый отчет Год: 2014 Вид: Головной финансовый отчет Год: 2015 Вид: Головной финансовый отчет Год: 2016 Описание: Головной финансовый отчет 2016</p> <p>Актуальный учредительный акт 1001. Описание обязательного акта</p> <p>Живка Белова (Имя и фамилия) (болгарский)</p> <p>Печать: Агентство по регистрации Площад Регистрационная служба</p>	<p>Идентификация 1. ЕНК/П/К 20206628 ООО «ЕЛ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕДЪ»</p> <p>Радост Общи статус 20206628 ООО «ЕЛ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕДЪ»</p> <p>Основание обязательства 2. Формально-лицензионная форма 3. Основание на законодательной ответственности 4. Назначение на инвентарном плане АД Л Т ЛИМИТЕД БОЛГАРИЯ г. Варна 9000, Варненская область; УЛ. КРАСНИ ВАРЖО, н.д.б. офис 1, кв. 1</p> <p>6. Предмет деятельности Приобретение товаров и других предметов с целью продажи в персональном, переработанном или обработанном виде; продажа товаров собственного производства; импорт товаров собственного производства; консалтинговые, экспедиционные и транспортные услуги; складские услуги; гостиничные, туристические, рекламные, информационные;</p>
<p>Печать: Республика Болгария Министерство Раствини Агентство по регистрации Площад; (болгарский)</p> <p>АПОСТИЛ (Гласнага кошача от 3 октомври 1991 г.) Настоящий официальный документ подписан Бурлаковой Маргаритой Димовой Агентства по регистрации при Министерстве Раствини Удостоверено 5. в София, Болгария 6. 10.09.2020г. 7. Министерством иностранных дел, Управление «Консульские отношения» 8. Место печати: 10. Подпись: (болгарский) 9. Место печати: Республика Болгария Министерство иностранных дел Управление «Консульские отношения» Печать: Весела Станчева Управление «Консульские отношения», МИД</p> <p>Вид: Головной финансовый отчет Год: 2012 Вид: Головной финансовый отчет Год: 2014 Вид: Головной финансовый отчет Год: 2015 Вид: Головной финансовый отчет Год: 2016 Описание: Головной финансовый отчет 2016</p> <p>Актуальный учредительный акт 1001. Описание обязательного акта</p>	<p>Вид: Головной финансовый отчет Год: 2012 Вид: Головной финансовый отчет Год: 2014 Вид: Головной финансовый отчет Год: 2015 Вид: Головной финансовый отчет Год: 2016 Описание: Головной финансовый отчет 2016</p> <p>Актуальный учредительный акт 1001. Описание обязательного акта</p> <p>Живка Белова (Имя и фамилия) (болгарский)</p> <p>Печать: Агентство по регистрации Площад Регистрационная служба</p>	<p>Идентификация 1. ЕНК/П/К 20206628 ООО «ЕЛ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕДЪ»</p> <p>Радост Общи статус 20206628 ООО «ЕЛ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕДЪ»</p> <p>Основание обязательства 2. Формально-лицензионная форма 3. Основание на законодательной ответственности 4. Назначение на инвентарном плане АД Л Т ЛИМИТЕД БОЛГАРИЯ г. Варна 9000, Варненская область; УЛ. КРАСНИ ВАРЖО, н.д.б. офис 1, кв. 1</p> <p>6. Предмет деятельности Приобретение товаров и других предметов с целью продажи в персональном, переработанном или обработанном виде; продажа товаров собственного производства; импорт товаров собственного производства; консалтинговые, экспедиционные и транспортные услуги; складские услуги; гостиничные, туристические, рекламные, информационные;</p>

Перевод текста фотокопии выполнен переводчиком Голосиятой Марией Ивановой

Республика Флоридия  
Город Москва.

Двадцать третьего сентября две тысячи двадцатого года.

Я, Илона Викторовна Ваварова, просящая исполнить обязанности нотариуса в г. Москва, Якушечко Евгений Александрович, свидетелем подлинность подписи переводчицы Голосиятой Марии Ивановой.

Подпись сделана в мой присутствии.

Личность подписавшего документ установлена.

Зарегистрировано в реестре: № 77/721-07-2020-5-14879

Выставлено государственной пошлины (по тарифу): 100 руб. 00 коп.  
Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 300 руб. 00 коп.

В.В. Иванова

Настоящим прошу, прошу выдать мне копию выданного мной документа (с) В.В. Иванова

**МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВΟΣЪДИТО**  
**АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА**

**СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА**  
г. Балчик, № 874 / 2020  
Идентификатор № 02508.8.411  
Код за проверка: МЗДХУРФНСМ

ДЪРЖАВНА УЧРЕДА  
ОТГОВОРНО  
Удостоверение по чл.47 ПБ  
Във връзка с чл. 46 от ПБ

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**  
за вписване, отбелязване и заличаване за имот

Службата по вписванията в гр. Балчик, удостоверена въз основа на наличната документация, че за имота Поимен имот, Урбанизирания 567 кв.м. с идентификатор 02508.8.411 в Районен партиционен план № 28311, принадлежи на г-н ЕЙ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД, ЕГН 02508.8.411.

По проверка за лице:  
**ЕЙ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД** 20206028

По предоставлен документ за собственост:  
**Популно-продажба на недвижими имот с н.а.**

Имот: ПРЕОБРАЗУВАНИ ЕКСП. № 1904 АЗ/2022 г. Тр. 2 № 157/2012 г. вид дело Неправилно дело № 740/07/2012 г. Длъжност: № 056/47/2012 г.

Законен притежател: № 28311  
Кладовън номер: № 02508.8.411

Службата по вписванията в гр. Балчик, удостоверена въз основа на наличната документация, че за имота Поимен имот, Урбанизирания 567 кв.м. с идентификатор 02508.8.411, принадлежи на г-н ЕЙ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД, ЕГН 02508.8.411.

Удостоверено от: ЕЙ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД, ЕГН 02508.8.411

Не са ОБЯВАЛИ ТЕЖЕСТИ на периода от 02.09.2010 г. до 02.09.2020 г. по наличната документация в службата:

Удостоверено от: ЕЙ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД, ЕГН 02508.8.411

Судия по вписванията: **Борислав БОРИСЛОВ**

Перевод с болгарского языка на русский язык

Министерство юстиции  
АГЕНТСТВО ПО РЕГИСТРАЦИИ

РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА

г. Балчик, № 874/2020  
Выдано: 02 сентября 2020 г. 09:23:44  
Код для проверки: МЗДХУРФНСМ

Государственная пошлина: 10 евро  
Сумма уплачена по ст. 47 Закона о регистрации,  
в связи со ст. 48 Закона о регистрации

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о регистрации, внесении и прекращении записи об объекте недвижимости

Регистрационная служба г. Балчик, удостоверена на основании наличной документации, что в отношении объекта недвижимости, Земельный участок, Урбанизированный, 567 кв.м., идентификатор 02508.8.411, Учетная запись объекта недвижимости № 28311, находится в Добричской области, община Балчик, г. Балчик, ул. 16, д. 6, местность СБОРНО МЯСТО, рег. карт. 17, принадлежат **ВМЕСТЕ С ДАЧНЫМ СТРОЕНИЕМ, ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ - 82,80, ИДЕНТИФИКАТОР 02508.8.411.**

Проверяемое лице: **ЕЙ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД**, номер в реестре **БУЛСТАТ 20206028**

По предоставленному документу о собственности:

Купля-продажа недвижимости посредством нотариального акта

Копия о переходе права собственности: ак. рег. № 1904/47/2012 г. Том 5, № 157/2012 г., тип дела: Нотариальное дело 737/04/07/2012 г. Дл. ак. рег. № 1886/47/2012 г.

Учетная запись объекта недвижимости № 28311

Служба по вписванията № 02508.8.411  
Служба по вписванията в гр. Балчик, удостоверена въз основа на наличната документация, че за имота Поимен имот, Урбанизирания 567 кв.м. с идентификатор 02508.8.411, принадлежи на г-н ЕЙ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД, ЕГН 02508.8.411.

Удостоверено от: ЕЙ ДИ ЕЛ ТИ ЛИМИТЕД, ЕГН 02508.8.411

Судия по вписванията: **Борислав БОРИСЛОВ**

Проверка: Личной копией в реестре БУЛСТАТ: 4601108072, НЕДКА ГЕОРГИЕВА ХАЙДЕНРАЙХ





АГЕНТСТВО ПО РЕГИСТРАЦИИ  
 СПРАВКА № 8848719.08.2020 г.  
 ЧЕРЕЗ УДАЛЕННЫЙ ДОСТУП ПО СВЕДЕНИЯМ О ФИЗИЧЕСКОМ/ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ ДЛЯ  
 ВСЕХ РЕГИСТРАЦИОННЫХ СЛУЖБ  
 о регистрациях, введении и прекращении записей  
 За перевод с 01.01.1991 г. по 19.08.2020 г.  
 Сведения о лице: БИ ДИ ЕЛТИ ДИМИТЕД.  
 Личный код/Булгарский идентификационный код/Личный код иностранца: 202066628

Порядковый № справки	1
№ из государственного реестра	1904
Дата из государственного реестра	04.07.2012
№ из реестра	157
Служба	Регистрационная служба г. Балчик, начало работы информационной системы с 1998 г.
Персональные учетные записи	47893
Дата	04.07.2012
Вид акта	ПЕРЕХОД ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ
Вид акта	Булгарская недвижимость посредством легализованного акта
Акт ГИМ	5
Акт номер	157
Условие	
Связанные акты	
Страницы	Продажи – Личный код: 460108072, НЕДКА ГЕОРГИЕВА Удостоверения – Личный код: 460108072, НЕДКА ГЕОРГИЕВА Публичная (состоя собственностью) – ЕИК/номер в реестре БУЛСТАТ: 202066628, БИ ДИ ЕЛТИ ДИМИТЕД
Недвижимость (вид, адрес)	Земельный участок, площадь по док. – 567,000 кв.м, местность – СБОРНО МЯСТО, ВМЕСТЕ С ДАЧНЫМ СТРОЕНИЕМ, площадь участка – 8230, Добричская область, община Балчик, г. Балчик, ул. Димитров, № 1, кадастровый номер: 9601 025618.8.411
Идентификатор	28211
Номер учетной недвижимости	28211

Изпечатан 8/19/2020 12:24:42 PM

Стр. 1 от 1

\*Справка за перевод на русский язык является информационным средством получения данных и предоставляется в форме электронного документа.

АПОСТИЛЬ  
 (Примечание: Апостиль от 5 октября 1961 г.)  
 1. Страна: Республика Болгария  
 2. Настоящий официальный документ подписан  
 ГОСПОДИНОМ КРЪСЛИМРОМ  
 3. выступившим в качестве  
 СУБДИРЕКТОРА  
 4. АГЕНТСТВА ПО РЕГИСТРАЦИИ Г. БАЛЧИК  
 5. в Софии, Болгария 6. 08.09.2020  
 7. Министерство юстиции  
 8. № 11524  
 9. Место печати  
 10. Подпись: (обязательно)  
 Печать: Республика Болгария, Министерство юстиции.  
 http://prostojni.bg/  
 Код: 452052095508524

Перевод текста фотографии выполнен переводчиком Гюльнигой Марией Ивановой

Российская Федерация  
 Город Москва.

Доказать третьему лицу до тысячи двести лет.

Я, Иванова Виктория Валерьевна, арестованная и находящаяся в изоляции, которую  
 Москва Якушевко Евгения Александровна, свидетельствует подлинность, подпись  
 Гюльнигой Марией Ивановой.

Подпись сделана в моем присутствии.  
 Подпись подлинного документа установлена.

Зарегистрировано в реестре: № 71772-1-077-2020-5-148072  
 Выдано государственной пошлиной (по тарифу): 100 руб.60 коп.  
 Выдано государственной пошлиной (по тарифу): 300 руб. 00 коп.  
 и технического характера

В.В. Иванова

Всего прошито, пронумеровано и  
 В.В. Иванова



## Предложения к продаже и сдаче в аренду

**AMIRA**  
Дома в Болгарии у моря недорого

Русский Deutsch English  
Тел. / Viber / WhatsApp: +359 87 654 00 60  
Skype: amira.bulgaria  
E-mail: info@amira-bulgaria.ru

ГЛАВНАЯ ДОМА КВАРТИРЫ ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ НАШИ УСЛУГИ ОТЗЫВЫ О НАС КОНТАКТЫ

Главная » Большой дом с видом моря (2635)

### Недорогие дома в Болгарии эконо класс

Недорогие дома в Болгарии у моря  
Отреставрированные сельские дома в Болгарии  
Обжитые болгарские дома недорого

### Новые и элитные дома в Болгарии у моря

Дома в Болгарии на берегу моря  
Элитные дома недалеко от моря Болгарии  
Новые дома в Болгарии у моря  
Домики в традиционном болгарском стиле

## Большой дом с видом моря (2635)

Дом в Болгарии, Балчик  
Специальное предложение  
**395 000 €**  
В продаже

AMIRA-BULGARIA.COM

### Жилая недвижимость в Варне

Жилая недвижимость в городе Варна

### Как купить дом в Болгарии

Почему выгодно купить дом в Болгарии  
Процедура покупки недвижимости в Болгарии  
Регистрация фирмы в Болгарии  
Заклучение предварительного договора  
Заклучение сделки у нотариуса  
Расходы при покупке недвижимости в Болгарии

**Тип объекта:** Дом  
**Состояние объекта:** Новый обжитый  
**Лот номер:** 2635  
**Дом:** 309m<sup>2</sup>  
**Участок:** 843m<sup>2</sup>  
**Этажей:** 3  
**Комнат:** 6  
**Спален:** 3  
**Расстояние до аэропорта Варны:** 37 km

Морская панорама  
Меблировка  
Гараж  
Около гольф поля  
Кондиционер  
Встроенная кухня  
Камин  
Место парковки

**Большой дом с видом моря.** Дом расположен в центре г. Балчик, в 1,3 км от пляжа, в 6 км от гольф поля, в 37 км от аэропорта в Варне, в 5 км от курорта Албена. Стратегическое расположение дома в самом центре города, на хорошей асфальтированной дороге.

**Распределение:** Общая площадь дома 309 кв. м. Состоит из: цокольный этаж – большой подвал – 3 комнаты, подходящие для фитнеса, кладовки и т.д.; 1 этаж – прихожая, большая гостиная с камином, столовая с кухней, сан узел, кладовка, двойной гараж, большая веранда; 2 этаж – 3 спальни, гардеробная, ванная комната, большой балкон с видом моря. Площадь участка 843 кв. м. Прекрасная панорама моря и старинного г. Балчик. Дом построен в 2018 году, искл. качественное строительство. Продается меблирован в виде, показанном на фото.

**Местонахождение:** в Балчик  
**Регион:** Балчик / город Балчик  
Город Балчик привлекательный приморский

[Большой дом с видом моря \(2635\) | Амира Болгария \(amira-bulgaria.ru\)](https://amira-bulgaria.ru/dom/bolshoy-dom-s-vidom-morya)

https://amira-bulgaria.ru/dom/ogromnyy-dom-s-panoramoy-morya-g-baldchik

**AMIRA**  
Дома в Болгарии у моря недорого

Русский Deutsch English  
Тел. / Viber / WhatsApp: +359 87 654 00 60  
Skype: amira.bulgaria  
E-mail: info@amira-bulgaria.ru

ГЛАВНАЯ ДОМА КВАРТИРЫ ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ НАШИ УСЛУГИ ОТЗЫВЫ О НАС КОНТАКТЫ

Главная > Огромный дом с панорамой моря в г. Балчик (2634)

**Недорогие дома в Болгарии эконо класс**  
Недорогие дома в Болгарии у моря  
Отреставрированные сельские дома в Болгарии  
Обжитые болгарские дома недорого

**Новые и элитные дома в Болгарии у моря**  
Дома в Болгарии на берегу моря  
Элитные дома недалеко от моря Болгарии  
Новые дома в Болгарии у моря  
Домики в традиционном болгарском стиле

**Огромный дом с панорамой моря в г. Балчик (2634)**  
Дом в Болгарии, Балчик  
Специальное предложение  
**490 000 €**  
В продаже




**Жилая недвижимость в Варне**  
Жилая недвижимость в городе Варна

**Как купить дом в Болгарии**  
Почему выгодно купить дом в Болгарии  
Процедура покупки недвижимости в Болгарии  
Регистрация фирмы в Болгарии  
Заклучение предварительного договора  
Заклучение сделки у нотариуса  
Расходы при покупке недвижимости в Болгарии

**Тип объекта:** Дом  
**Состояние объекта:** Новый обжитый  
**Лот номер:** 2634  
**Дом:** 464m<sup>2</sup>  
**Участок:** 320m<sup>2</sup>  
**Этажей:** 3  
**Комнат:** 8  
**Спален:** 4  
**Расстояние до аэропорта Варны:** 37 km

Морская панорама  
Меблировка  
Около гольф поля  
Кондиционер  
Встроенная кухня  
Камин  
Барбекю

**Огромный дом с панорамой моря в топ центре г. Балчик.** Дом расположен в центре г. Балчик, в 1,3 км от пляжа, в 6км от гольф поля, в 37 км от аэропорта в Варне, в 5км от курорта Албена.

**Распределение:** Общая площадь дома 464 кв. м. Состоит из: цокольный этаж (90 кв м) – 4 комнаты, подходящие для подвала, фитнеса, кладовки и т.д.; 1 этаж (145 кв м) – большая гостиная 65 кв м, кухня, 2 спальни, 2 сан узла, балкон, летняя кухня с камином; 2 этаж – гостиная, спальня, ванная комната, большой балкон с видом моря; 3 этаж – гостиная, спальня, ванная комната, большой балкон с видом моря. Площадь участка 320 кв. м, с барбекю, местом парковки и освещением участка. Прекрасная панорама моря и старинного г. Балчик. Каждый этаж доступен по отдельной лестнице и подходит для сдачи в аренду. Дом построен в 2006 году, искл. качественное строительство. Продается меблирован в виде, показанном на фото.

**Местонахождение:** в Балчик  
**Регион:** Балчик / город Балчик

9:13 05.08.2022

[Огромный дом с панорамой моря в г. Балчик \(2634\) | Амира Болгария \(amira-bulgaria.ru\)](https://amira-bulgaria.ru/dom/ogromnyy-dom-s-panoramoy-morya-g-baldchik)

← ↻ 🏠 <https://prian.ru/price/bulgaria-20106-3346373.html> 🔍 📌 📄 👤


**PRIAN.RU** Разместить объект Войти RU

Купить ▾ Снять ▾ Коммерческая ▾ Статьи и новости ▾ Программы иммиграции ▾ Компании ▾ Вебинары ▾ Гид ▾ Спецпроекты ▾ ещё ▾

Главная / Недвижимость в Болгарии / Добричская область / Балчик / Дома (виллы)

**Дом в Балчике, Болгария, 243 м<sup>2</sup>** 240 000 € 📌 ✉ 🔗 🖨

📷 Фотографии 📍 На карте



**Продавец**  
OAZIS REALTY

[Написать продавцу](#)

Мессенджеры: [WhatsApp](#) [Telegram](#)

**PRIAN.ru в Telegram!**  
Аналитика, инсайды, авторская подборка объектов – только в телеграм-канале Prian.ru

[Подписаться](#)

← ↻ 🏠 <https://prian.ru/price/bulgaria-20106-3346373.html> 🔍 📌 📄 👤

**Дом в Балчике, Болгария, 243 м<sup>2</sup>** 240 000 € 📌 ✉ 🔗 🖨

[Фото/карта](#) [Характеристики](#) [Написать продавцу](#)

**Основные характеристики**

Цена продажи	<b>240 000 €</b>	Адрес	<b>Болгария, Балчик</b>
Площадь дома	<b>243 м<sup>2</sup></b>	До аэропорта	<b>48000 м</b>
Площадь участка	<b>400 сот.</b>	До пляжа	<b>1000 м</b>
Всего комнат	<b>5</b>	<small>ID объекта на сайте Prian.ru: 3346373</small>	
Количество спален	<b>4</b>	<small>ID объекта на сайте компании: 27412348</small>	
Этажность	<b>3</b>	<small>Дата последнего обновления: 18.07.2022</small>	
		<small>Количество просмотров: 552</small>	

**Описание**

#27412348  
Предлагается к продаже дом в дачной зоне г. Балчик

Вилла расположена в непосредственной близости от Дворца принцессы Марии, в 15 минутах ходьбы от набережной и пляжей, и центра города. В непосредственной близости находится остановка городского и международного транспорта, торговые объекты, рестораны, муниципальная больница, поликлиника, стоматологический кабинет. Район имеет очень хорошую инфраструктуру.

Участок, на котором построена вилла площадью 400м2. Общая площадь здания составляет 243м2. На просторном внутреннем двореке расположены зона барбекю и бассейн.


На первом этаже находится прихожая, просторная гостиная с кухней, туалет. Площадь составляет 100м2.

На втором этаже расположены коридор и две спальни. Одна спальня с двумя балконами, с просторной ванной комнатой с ванной, общей площадью 38м2. Вторая спальня с собственной ванной комнатой с душевой кабиной, балконом, площадью 20м2. Из двух спален и балкона открывается прекрасный вид на море. На минус первом этаже расположена гостиная, спальня и санузел.

Во внутреннем двореке, рядом с домом построен крытое барбекю с летней кухней площадью 25м2 и двумя вспомогательными помещениями для хранения садового инвентаря, дров. Бассейн имеет размеры 6м / 4м, объемом 40м3. Покрытие-стеклокерамика. Фильтрация расположена в отдельном подземном помещении.

Дом полностью меблирован и располагает всем необходимым для спокойного проживания его владельцами и гостями. Он полностью соответствует всем требованиям европейской и американской сертификации.

**170 М ОТ МОРЯ**

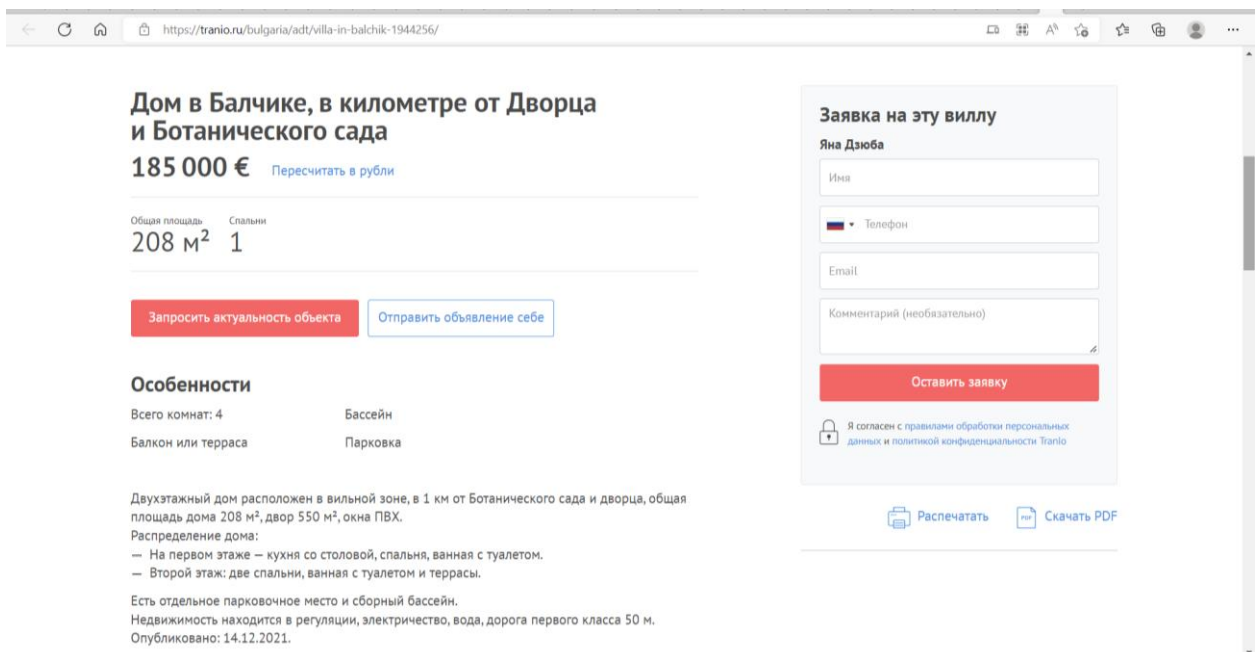
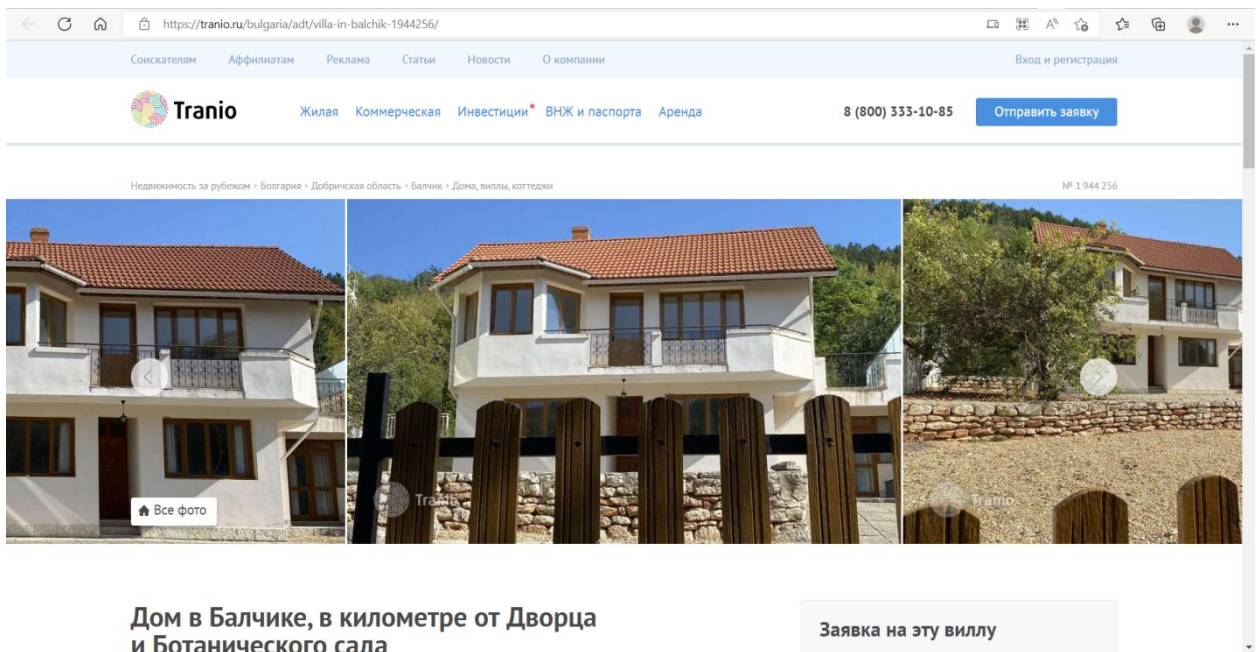


**Продаёте?**

**PRIAN.ru в Telegram!**  
Аналитика, инсайды, авторская подборка объектов – только в телеграм-канале Prian.ru

[Подписаться](#)

[Купить дом в Балчике, Болгария - цена 14 660 928 рублей, 243 м2, 3 этажа – Prian.ru](#)




[Вилла в Балчике, Болгария: купить за 185 000 € — объявление №1944256 \(tranio.ru\)](https://tranio.ru/bulgaria/adt/villa-in-balchik-1944256/)

← ↻ 🏠 <https://ee24.ru/bulgaria/dobrich/balchik/houses/120338/> A 🌟 📌 🗺️ 👤 ⋮

**ee24** Добавить объявления Статьи Выбрать страну Еп **Рy** Войти

Европа → Болгария<sup>494</sup> → Добричская область<sup>415</sup> → Балчик<sup>226</sup> → Дом



**Связаться с продавцом**

E-mail

Имя

Мобильный телефон

Skype

Сообщение

**Отправить сообщение**

При нажатии кнопки "Отправить" Вы даете согласие на создание вашей учетной записи на портале ee24.ru. Пароль от учетной записи будет выслан на ваш e-mail.

**Информация о продавце**

Тип продавца	Агентство
Компания	RentSale

← ↻ 🏠 <https://ee24.ru/bulgaria/dobrich/balchik/houses/120338/> A 🌟 📌 🗺️ 👤 ⋮

★ Вилла в городе Балчик  
440.00 м<sup>2</sup>

€ 330 000

Площадь: 440,00

Этот жилой дом в три этажа имеет 2 спальни на первом этаже, 6 спален на втором этаже и ещё 2 спальни на третьем этаже. Все спальни имеют отдельные ванные комнаты и туалеты. Кроме того, на первом этаже расположены 2 гостиные и кухня. Имеются 2 закрытых гаража. На веранде дома располагается открытый бассейн, откуда открывается уникальная панорама золотых пляжей Албены и Балчика. Дом идеально подходит под семейный отель или VIP-казино. Возможна смена статуса этой недвижимости.

Застроенная площадь 440 кв. м., площадь земельного участка - 620 кв. м. Цена 330 000 Евро. Регистрация юридического лица - от 600 евро, годовое обслуживание баланса юридического лица 350 Евро. Правоустанавливающие документы и техническая документация на дом - по запросу. Полное юридическое сопровождение сделки, болгарский юрист с превосходным русским языком, знаниями и практическим опытом русских реалий, опытный местный риэлтер и отличный гид по стране со свободным русским языком. Мы с удовольствием организуем для Вас смотровой тур с покрытием всех расходов на Вашу поездку при покупке этого роскошного дома. Прямые перелёты на Варну в течение всего зимнего периода.

И имейте в виду, что обеспеченные русские пенсионеры уже сейчас могут получить ВНЖ и проживать в Болгарии круглый год без ограничений, а в 2011 году Болгария окончательно войдёт в Большую Европу - переход на Евро и включение Болгарии в шенгенскую зону.

© RentSale.ru – Для тех, кого интересуют объекты болгарской недвижимости

[Вилла для продажи в городе Балчик цена € 330 000 - 120338 - EE24](#)



ДОГОВОР  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-561-096315/21

«28» сентября 2021 г.

г. Иваново

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Информационно-консультационная фирма «ВЕС» 153000, г. Иваново, ул. Степанова, д. 5, оф. 409 ИНН 3702033637
2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр. 2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 3.1. С «29» сентября 2021 года по «28» сентября 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА): 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей**.  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **6 300 (Шесть тысяч триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «08» октября 2021 года.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «29» сентября 2017 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками,

Страхователь \_\_\_\_\_

1

Страховщик \_\_\_\_\_

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2  
Тел.: +7 (495) 956 77 77  
Факс: +7 (495) 641 41 14  
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru  
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU12-2, Pyatnitskaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia  
Tel.: +7 (495) 956 77 77  
Fax: +7 (495) 641 41 14  
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru  
Telex: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

## 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

## 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

## 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

## 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

## 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – [ocenka@ves.yandex.ru](mailto:ocenka@ves.yandex.ru), со стороны Страховщика – [kseniya.kotchetkova@ingos.ru](mailto:kseniya.kotchetkova@ingos.ru);

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +7 (910) 668-01-07, со стороны Страховщика – +7 (4932) 59-09-57.

## 15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО "Фирма "ВЕС"

От Страхователя: \_\_\_\_\_

*Пелевин Андрей Витальевич, Директор,  
действующий на основании Устава*

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_

*Мочалов Андрей Анатольевич, Директор Филиала  
СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области, доверенность  
№ 7855950-51/20 от 11.12.2020*





**ДОГОВОР  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-561-008606/22**

«26» января 2022 г.

г. Иваново

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ПЕЛЕВИН АНДРЕЙ ВИТАЛЬЕВИЧ  
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ 24 12 632894, выдан Отделом УФМС России по Ивановской области в Ленинском районе г. Иваново 01.10.2012 г.  
Адрес регистрации: 153009 Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Колдиново, ул. Рябиновая, д. 1
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр. 2.  
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области 153000, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 30
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «30» января 2022 г. по «29» января 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1 настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000,00 (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)**.  
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **30 000 000,00 (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек)**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **12 600,00 (Двадцать тысяч шестьсот рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **09» февраля 2022 г.**  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как даты уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиям) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в шде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	icf_ves@mail.ru	ibis@ivanovo.ingos.ru
телефонная связь:	+7 (910) 668-01-07	74932590957, 74932590958

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
**ПЕЛЕВИН АНДРЕЙ ВИТАЛЬЕВИЧ**

От Страхователя:



117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2  
Тел.: +7 (495) 956 77 77  
Факс: +7 (495) 641 41 14  
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru  
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

**СТРАХОВЩИК:** в Ивановской области  
**СПАО «Ингосстрах»**  
От Страховщика:  
**(Мочалов Андрей Анатольевич, Директор Филиала СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области, доверенность № 8634228-51/21 от 20.12.2021 г.)**

12-2, Бютицкийяя ст., 05009, Moscow, 117997, Russia  
Тел.: +7 (495) 956 77 77  
Факс: +7 (495) 641 41 14  
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru  
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025520-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Пелевину Андрею Витальевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » июля 20 24 г.

ИЗДАТЕЛЬСТВО «ВЕС» 2017 г. 40 стр. 60к

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 030167-3

« 01 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

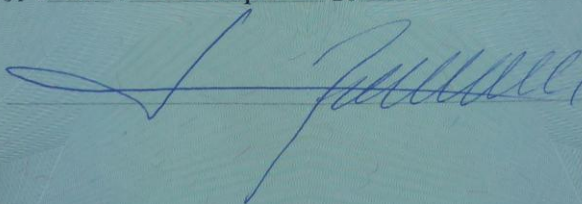
выдан

Пелевину Андрею Витальевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 01 » октября 20 21 г. № 220

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 01 » октября 20 24 г.

АО «ОЦЕНОН», Москва, 2021 г. - бл. ТЗ № 484