



Общество с ограниченной ответственностью «ДВ-Капитал»
Юридический адрес: 680030, Хабаровский край, г. Хабаровск,
ул. Пушкина, 68, пом. 1, тел. +7(4212) 246-249, +7(4212) 32-81-30
ИНН 2725102405 КПП 272101001
Расчётный счёт: 40702810820000062353 в ООО "Банк Точка"
БИК: 044525104, Корр. счёт: 30101810775377525104

ОТЧЕТ № О-53/25

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества – Здание,
назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6
кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611, под ним земельный участок, категория
земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под
существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый
номер 65:03:0000030:72, адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область,
Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 59-б



Заказчик

ООО Компания «ЩИТ»
Юридический адрес: 694002, Сахалинская область,
Корсаковский район, с. Озерское, ул. Центральная, д. 61
ИНН 6504008659 КПП 650401001
ОГРН 1026500781999 дата внесения записи 23.10.2002 г.
Конкурсный управляющий:
ИНН 253801424276, СНИЛС 108-536-619 62
МСО ПАУ - Ассоциация "Межрегиональная саморегулируемая
организация профессиональных арбитражных управляющих",

Дата оценки:

14 июля 2025 года

Дата составления Отчета:

17 сентября 2025 года

г. Хабаровск 2025 г.

Конкурсного управляющего ООО компании «ЩИТ»
Тесленко Елене Александровне

Уважаемая Елена Александровна!

В соответствии с Договором № О-53/25 от 14.07.2025 года на выполнение работ по определению стоимости имущества, заключенного между Обществом с Ограниченной Ответственностью «ДВ-Капитал», в лице генерального директора Миловановой Евгении Анатольевны и ООО Компания «ЩИТ», в лице Конкурсного управляющего Тесленко Елены Александровны, действующей на основании Решения Арбитражного суда сахалинской области дело № А59-2837/2019 от 23.05.2025 г., нами выполнена работа по определению рыночной стоимости недвижимого имущества – Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611, под ним земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72, адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 59-б.

Цель оценки: консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Дата оценки: 14 июля 2025 года.

Дата составления Отчета: 17 сентября 2025

Назначение оценки: Определение рыночной стоимости недвижимого имущества с целью реализации недвижимого имущества с торгов.

Оценка стоимости объекта произведена на основании предоставленной Заказчиком документации, фотоматериалов и произведенных Оценщиком расчетов.

Осмотр объекта оценки проводился 14 июля 2025 года.

Мы не проводили специального юридического анализа прав собственности на оцениваемое имущество и не можем представить заключение или какого-либо мнения по этому поводу. Специальным условием проведения оценки является предположение, что оцениваемый объект имеет законное право собственности.

Развернутая характеристика объекта оценки представлена в данном Отчете. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимания все имеющиеся там допущения и ограничения.

На основании выполненных расчетов и информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете, Оценщик пришел к заключению, что по нашему мнению, **рыночная стоимость** недвижимого имущества, по состоянию на 14 июля 2025 года, округленно составляет:

Наименование недвижимого имущества	Рыночная стоимость, рублей, без учета НДС
Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611, под ним земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72, местонахождение, адрес объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 59-б, в том числе:	391 001 (Триста девяносто одна тысяча один)
Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611	1 (Один)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72	391 000 (Триста девяносто одна тысяча)

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и другой информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен ограничениями на возможное использование.

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

Эта оценка предназначена только для адресата и не может быть использована иначе, чем это предусмотрено договором.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федеральным стандартам оценки: (ФСО № I - ФСО № VI), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)»; Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденному приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; Федеральным стандартом оценки № 9, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327 (ред. от 14.04.2022) «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», Стандартами и правилами оценочной деятельности «СМАО», утв. Решением Совета Партнерства «СМАО» от 15.08.2008 г., протокол № 78 от 15.08.2008 г. с изменениями и дополнениями, Международными Стандартами оценки и действующим законодательством РФ.

Обращаю Ваше внимание, что настоящее письмо не является Отчетом по оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Благодарю Вас за возможность оказания услуги для Вашей организации.

Надеемся на дальнейшее сотрудничество.

С уважением, генеральный директор
ООО «ДВ-Капитал»

Е.А.Милованова



СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	4
КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ	5
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	8
ОБЪЁМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	8
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	9
1.1 Сделанные допущения и ограничивающие условия	9
1.2 Сведения о специалистах, проводивших оценку	12
1.3 Оцениваемые права	12
1.4 Цель оценки	13
1.5 Последовательность определения стоимости объектов оценки	13
1.6 Основные понятия термины и определения	14
2. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	17
2.1 Текущая ситуация в российской экономике. Итоги июня 2025 года	17
2.2 Развитие социально-экономической ситуации Сахалинской области за 1 полугодие 2025 года	20
2.3 Информация о с. Озёрское	22
2.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	23
2.5 Характеристика рынка земельных участков	25
3. Описание объекта оценки	29
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
5. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	37
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	40
6.1 Обоснование применения подходов к оценке либо отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	40
6.2 Затратный подход	42
6. Сравнительный подход	43
6.3.1 Метод прямого сравнительного анализа продаж	43
6.3.2 Расчет стоимости земельного участка	44
6.3.2.1 Определение стоимости участка затратным подходом	45
6.3.2.2 Определение стоимости участка доходным подходом	46
6.3.2.3 Определение стоимости участка сравнительным подходом	46
7 Согласование результатов и рыночная оценка стоимости	53
Сертификат качества оценки	54
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	55
Список приложений	56
ПРИЛОЖЕНИЯ	57

КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Таблица 1

Основание для проведения оценки	Договор № О-53/25 от 14.07.2025 года с ООО Компания «ЩИТ» в лице Конкурсного управляющего Тесленко Елены Александровны, действующей на основании Решения Арбитражного суда сахалинской области дело № А59-2837/2019 от 23.05.2025 г.
Информация об организации Оценщике	ООО «ДВ-Капитал» Юридический, почтовый адрес, местонахождение: 680030, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, пом. 1, тел. 32-81-30 ИНН 2725102405 КПП 272101001 ОГРН 1112722002755 дата внесения записи 11.04.2011 г. Банковские реквизиты: БИК: 044525104 Название банка: ООО "Банк Точка" Корр. счёт: 30101810745374525104 Расчётный счёт: 40702810820000062353 Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «Ингосстрах» № 433-509-078808/25, срок действия с 25 мая 2025 года по 24 мая 2026 года – страховая сумма 5 000 000 рублей
Трудовые договоры с Оценщиками ¹	ООО «ДВ-Капитал» осуществляет оценочную деятельность на основании трудовых договоров с Оценщиками: - Минько Оксана Александровна является членом «СМАО» с 05.05.2006 года, свидетельство № 684, дата включения в реестр 27.08.2007 г.; - Медведева Ольга Дмитриевна, является членом «СМАО» с 18.12.2015 года, свидетельство № 3825, дата включения в реестр 18.12.2015 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Требование о независимости выполнено.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
Заказчик:	ООО Компания «ЩИТ».
Информация о Заказчике	Юридический адрес: 694002, Сахалинская область, Корсаковский район, с. Озерское, ул. Центральная, д. 61 ИНН 6504008659 КПП 650401001 ОГРН 1026500781999 дата внесения записи 23.10.2002 г. Конкурсный управляющий: ИНН 253801424276, СНИЛС 108-536-619 62 МСО ПАУ - Ассоциация "Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих",
Права на объект оценки	собственность:
Собственник	ООО Компания «ЩИТ».
Информация о Собственнике	Юридический адрес: 694002, Сахалинская область, Корсаковский район, с. Озерское, ул. Центральная, д. 61 ИНН 6504008659 КПП 650401001 ОГРН 1026500781999 дата внесения записи 23.10.2002 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Оцениваемые объекты	«Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611, под ним земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72, адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 59-б
Местонахождение объекта	Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 59-б
Цель оценки	Консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости объекта оценки.

¹ В соответствии со ст. 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона об оценочной деятельности «Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано: иметь в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности, которых не приостановлено...»

Балансовая стоимость административного здания, руб.	Не предоставлена
Остаточная стоимость, руб.	Не предоставлена
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	Не предоставлена
Дата оценки	14 июля 2025 года
Дата осмотра	Полный осмотр с 14.07.2025 г. – 14.07.2025 г.
Дата составления Отчета	17 сентября 2025
Срок проведения оценки	14 июля 2025 г. по 17 сентября 2025 г.
Результат при применении затратного подхода.	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611 – <i>1 (Один) рубль</i> Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72 – <i>Не применялся</i>
Результат при применении сравнительного подхода.	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611 – <i>Не применялся</i> Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72 – <i>391 000 (Триста девяносто одна тысяча) рублей</i>
Результат при применении доходного подхода.	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611 – <i>Не применялся</i> Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72 – <i>Не применялся</i>
Рыночная стоимость.	391 001 (Триста девяносто одна тысяча один) рубль, в том числе: <i>Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611 – 1 (Один) рубль.</i> <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72 – 391 000 (Триста девяносто одна тысяча) рублей</i>

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Объект оценки	«Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611, под ним земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72, местонахождение, адрес объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 59-б»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристики объекта оценки принимаются в соответствии с предоставленными документами. Перечень документов см. в списке приложений
Имущественные права на объект оценки	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611: Собственность № 65-65/001-65/001/076/2015-154/1 от 24.03.2015 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 5400 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72:

	Собственность № 65-65/001-65/001/076/2015-154/1 от 24.03.2015
Собственник	ООО Компания «ЩИТ» .
Информация о Собственнике	Юридический адрес: 694002, Сахалинская область, Корсаковский район, с. Озерское, ул. Центральная, д. 61 ИНН 6504008659 КПП 650401001 ОГРН 1026500781999 дата внесения записи 23.10.2002 г.
Существующие ограничения (обременения права)	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611: Запрещение регистрации № 65:03:0000030:72-65/043/2018-2 от 14.11.2018 Запрещение регистрации № 65:03:0000030:72-65/076/2020-16 от 25.11.2020 Запрещение регистрации № 65:03:0000030:72-65/074/2024-28 от 21.02.2024 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72: Запрещение регистрации № 65:03:0000030:72-65/043/2018-2 от 14.11.2018 Запрещение регистрации № 65:03:0000030:72-65/076/2020-16 от 25.11.2020 Запрещение регистрации № 65:03:0000030:72-65/074/2024-28 от 21.02.2024
Цель оценки	Консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы с целью реализации недвижимого имущества с торгов, для других целей отчет не предназначен
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Степень детализации работ по осмотру:	Полный осмотр с 14.07.2025 г. – 14.07.2025 г.
Дата оценки	14 июля 2025 года
Дата составления отчета	17 сентября 2025 года
Срок проведения оценки	14 июля – 17 сентября 2025 года
Форма отчета	Простая письменная
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки. - Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. - Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. - Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки. - Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования. - Оценка проведена в соответствии с ФЗ-135. - Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата. Если в задании на оценку в соответствии с пунктом 4 федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа

ФИО Оценщика (выполнившего настоящий отчет)	Минько Оксана Александровна
Местонахождение оценщика	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 68, пом. 1
Контактный телефон	8-924-221-57-41
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Является членом «СМАО» с 05.05.2006 года, свидетельство № 684, дата включения в реестр 27.08.2007 г.
Сведения о квалификационном аттестате	Оценщику выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 038599-1 от 13.06.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости», сроком действия до 13.06.2027 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Имеет высшее образование и профессиональное образование – Диплом ПП № 621751, выданный 30.05.2006 года Хабаровской Государственной Академией экономики и права
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Оценщик застрахован в ОА «СОГАЗ» страховой полис № 4224PL0012 от 01 ноября 2024 г., срок действия с 11 ноября 2024 года по 10 ноября 2025 года – страховая премия 3 000 000 рублей.
Сведения о саморегулируемой организации (членами которой являются Оценщики, работающие в штате Исполнителя)	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) Адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж), Телефон: +7 (495) 604-41-70 Факс: +7 (495) 604-41-69, Электронная почта: info@smao.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Требование о независимости выполнено.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость объекта оценки (В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда::

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

(Федеральный стандарт оценки: цель оценки и виды стоимости (ФСО II, Глава III, п. 13), утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200)

ОБЪЁМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду.

Применение подходов оценки объекта: для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющимися стандартными.

Подготовка Отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчета.

1.ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Сделанные допущения и ограничивающие условия

Настоящие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Отчет об оценке предполагает следующие допущения:

- ❖ Оценщик исходил из достоверности предоставленных материалов, документов и другой, информации используемых для оценки объектов и не проводил ее проверки.
- ❖ При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управлял имуществом, исходя из своих наилучших интересов, что объект оценки не обременен залогами и другими обязательствами.
- ❖ Объект оценки соответствовал всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в Отчете об оценке.
- ❖ В отчете использовались дополнительные источники информации из банка данных Оценщика.
- ❖ Дата оценки объекта оценки – 14.07.2025 г. – дата заключения договора, дата осмотра.
- ❖ В случае, если будут обнаружены другие документы, которые не были предоставлены Оценщику, но влияющие на итоговую стоимость, или появятся иные сведения об объекте оценки рыночная стоимость, определенная в данном отчете может не соответствовать рыночной стоимости с учетом наличия этих документов.
- ❖ Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (ФСО III, глава I, п. 2).
- ❖ Наименование объекта оценки принято согласно Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120139155.
- ❖ В отчете использовались дополнительные источники информации из банка данных Оценщика.
- ❖ При осмотре было выявлено, что объект оценки – Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611 фактически не существует, т.е. его при осмотре не оказалось. Согласно данных росреестра здание являлось деревянным, построенным в 1968 году., возможно уничтожено огнем, поражён гнилью, данные не предоставлены, видимых следов не зафиксировано. Исходя из этого:

Расчетная величина стоимости объекта оценки может принимать нулевое / отрицательное значение. Например:

стоимость обязательств выше стоимости активов предприятия;

стоимость чистого долга выше стоимости инвестированного капитала предприятия;

стоимость обязательств по инвестиционному контракту выше стоимости денежных потоков от его реализации;

стоимость обязательств по договору лизинга выше стоимости предмета лизинга;

отсутствует возможность взыскать задолженность по правам требования;

затраты на обязательные мероприятия / мероприятия в рамках наиболее эффективного использования недвижимости (рекультивация, противооползневые мероприятия, ремонт и т.д.) выше стоимости объекта после них;

затраты на снос объекта капитального строительства выше суммы стоимостей прав на свободный земельный участок и годных остатков строительных материалов;

затраты на транспортировку и разделку металлолома выше доходов от его продажи.

- ❖ При нулевой / отрицательной экономической полезности результат оценки рекомендуется указать в виде **1 (одного) условного рубля** (минимальная целая денежная единица Российской Федерации). Основание:

Из ст. 3 Закона об оценке ФЗ-135, следует, что рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена сделки, в т.ч. представляющая собой разумное **вознаграждение** за объект оценки и по которой **платеж выражен в денежной форме**. Неденежные расчеты не принимаются во внимание при оценке рыночной стоимости, поскольку на сделки

с условиями неденежных расчетов влияет слишком много факторов, которые делают такие расчеты индивидуальными, не имеющими аналогов сделками.

- ❖ Согласно ст. 572 ГК РФ передача объекта бесплатно или с доплатой трактуется как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).
- ❖ Математические действия с «условным рублем»:
Результатом суммирования/умножения «условных рублей» является один «условный рубль» (например, при отрицательной стоимости чистых активов).
- ❖ Отрицательную экономическую полезность может иметь один из элементов объекта оценки / один из объектов в составе оцениваемого лота. Ошибочным является суммирование положительных и отрицательных экономических полезностей для выведение итоговой величины стоимости.
- ❖ Результатом является именно «условный рубль», отражающий отсутствие экономической полезности.
- ❖ Существующие ограничения (обременения) права:

Таблица 4

Наименование объекта	Существующие ограничения (обременения) права	Источник информации
Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611	Запрещение регистрации № 65:03:0000030:72-65/043/2018-2 от 14.11.2018 Запрещение регистрации № 65:03:0000030:72-65/076/2020-16 от 25.11.2020 Запрещение регистрации № 65:03:0000030:72-65/074/2024-28 от 21.02.2024	Сведения указаны согласно Справочной информации в режиме онлайн - https://rosreestr.gov.ru
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72	Запрещение регистрации № 65:03:0000030:72-65/043/2018-2 от 14.11.2018 Запрещение регистрации № 65:03:0000030:72-65/076/2020-16 от 25.11.2020 Запрещение регистрации № 65:03:0000030:72-65/074/2024-28 от 21.02.2024	Так же Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120139155

- ❖ Балансовая и остаточная стоимость объекта не предоставлена.
- ❖ Все расчеты произведены без учета НДС.
- ❖ К проведению оценки и подготовке отчета об оценке посторонние организации и специалисты не привлекались.

Отчет об оценке предполагает следующие ограничительные условия:

Общие условия.

- ❖ Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в Отчете целях. Ни одна из Сторон контракта об оценке не может использовать отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке (отчет не может копироваться или быть предоставлен Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и тому подобным целям без письменного согласия Оценщика).
- ❖ Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и юридических аспектов права собственности. Права собственности на оцениваемую недвижимость предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
- ❖ Недвижимое имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете.
- ❖ Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу оцениваемого имущества, кроме как на основании официального вызова суда.

- ❖ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта, на Оценщике не лежит ответственность в случае обнаружения подобных факторов.
- ❖ Все прогнозы, сделанные в отчете базируются на существующей рыночной ситуации, однако, эти предположения могут измениться с течением времени.
- ❖ Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.
- ❖ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ ст. 12 (с изменениями и дополнениями)).
- ❖ В соответствии с «Заданием на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в отчете об оценке не требуется приводить суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки.
- ❖ В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете об оценке информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.
- ❖ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет иметь на свободном рынке цену, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете, так как понятие цены и стоимости не равнозначны.
- ❖ Вывод о стоимости, содержащийся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
- ❖ В соответствии с ФСО I: «Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления».
- ❖ Оценщик не обязан приводить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика - непосредственного исполнителя Отчета – Минько О.А.
- ❖ Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, рассматриваются как достоверные, однако, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому для всех сведений указывается источник их информации.
- ❖ Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика.
- ❖ **Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в отчете, отражает наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки не превышающий 6 месяцев.**

1.2 Сведения о специалистах, проводивших оценку.

Минько Оксана Александровна, - Диплом ПП № 621751, выданный 30.05.2006 года Хабаровской Государственной Академией экономики и права. Свидетельство о повышении квалификации, выданное Дальневосточным государственным университетом путей сообщения от 20.12.2007 года за № 37848, свидетельство о повышении квалификации, выданное Дальневосточным государственным университетом путей сообщения от 03.12.2010 года за № 54803., удостоверение о повышении квалификации, выданное Хабаровской Государственной Академией экономики и права от 10.10.2014 г. за № О-0005-14. Является членом «СМАО» с 05.05.06 года, свидетельство № 684, дата включения в реестр 27.08.2007 г. Стаж оценочной деятельности – более 20 лет (с 01.09.2005 г.), трудовой договор от 03.05.2011 г.

Оценщик застрахован в ОА «СОГАЗ» страховой полис № 4224PL0012 от 02 ноября 2024 г., срок действия с 11 ноября 2024 года по 10 ноября 2025 года – страховая премия 3 000 000 рублей.

Юридический адрес Оценщиков:

ООО «ДВ-Капитал», г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, пом. 1.

Почтовый адрес Оценщиков:

ООО «ДВ-Капитал», г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, пом. 1.

Местонахождение Оценщиков:

ООО «ДВ-Капитал», г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, пом. 1.

1.3 Оцениваемые права

Таблица 5

Текущие права на объект оценки

Вид имущества	Субъект права	Вид имущественного права	Правоустанавливающие документы	Правоподтверждающие документы
Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611	ООО Компания «ЩИТ»	Право собственности	Сведения не предоставлены	ЕГРН об объекте недвижимости от 09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120139155.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72				

Под правом собственности согласно ГК РФ (ст. 209) понимается следующее:

- ❖ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- ❖ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В задачу оценщика не входило проведение юридической экспертизы право устанавливающих документов на объект оценки.

Оценка право устанавливающих документов на земельный участок под зданием не производилась, так как оценка земельного участка не входила в задачу Оценщика.

При определении стоимости имущества оценщик исходил из следующего:

- ❖ документы, представленные заказчиком, являются подлинными;
- ❖ право собственности или иные права на оцениваемый объект оформлены и отражены в соответствующих документах;
- ❖ у сторон предшествующих сделок с оцениваемым объектом (участников цепочки по отчуждению объекта) нет оснований для признания сделок недействительными.

На основании данных, предоставленных Заказчиком, можно сделать следующий вывод о том, что обременения и обязательств градостроительного характера, связанных с имуществом, предназначенным к продаже, нет.

1.4 Цель оценки

Целью оценки является Определение рыночной стоимости недвижимого имущества с целью реализации недвижимого имущества с торгов.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, 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.
- (ст. 3 абз. 2-7 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- ❖ Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей;
- ❖ Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям для покупателя;
- ❖ Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки;
- ❖ Отсутствии чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

1.5 Последовательность определения стоимости объектов оценки.

Процесс оценки состоит из следующих этапов:

1. **Постановка задачи:** это идентификация, осмотр и подробное описание объекта оценки, его местоположение и состав имущества, определение цели оценки, вида стоимости установление оцениваемых имущественных прав, даты оценки.
2. **Сбор и анализ общих данных:** ведется как перед проведением оценки, так и в течении всего времени проведения оценки (определяются природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта).
3. **Получение специальных данных и их анализ:** на этом этапе собирается специальная и детальная информация как по объекту оценки так и по сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду (данные о ценах подобных объектов, о продажах на вторичном рынке, арендных ставках, цены по имеющимся документам на различные объекты и на затраты по строительству и т.д.)

4. **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования:** проводится на основе собранной информации с целью определения экономически выгодного типичного использования недвижимости с учетом многих факторов.
5. **Выбор и обоснование стандартов и подходов к оценке:** проводится на основе анализа собранной информации и приводится ниже.
6. **Оформление Отчета об оценке.**

1.6 Основные понятия термины и определения.

Понятие рыночной стоимости приведено в п. 1.4.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

Восстановительная стоимость имущества - стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки. Определяется расчетом в текущих ценах стоимости строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового, без учета износа и соотнесенная к дате оценки.

Под *стоимостью воспроизводства* подразумевают сумму затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Первоначальная стоимость имущества — фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Остаточная стоимость имущества - стоимость имущества с учетом износа.

Процедура оценки имущества - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

В ст. 130 ГК дается четкое определение термина «*недвижимая вещь*»:

«К *недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)* относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе лес, многолетние насаждения, здания, сооружения».

В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», *недвижимое имущество (недвижимость)*, права на которое подлежат государственной регистрации, включает:

1. земельные участки;
2. участки недр;
3. обособленные водные объекты
4. все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы.

К недвижимости также относят воздушные, морские суда и суда внутреннего плавания, подлежащие государственной регистрации

Следует различать понятия недвижимости (недвижимого имущества) как совокупности физических объектов и недвижимой собственности, включающей в себя кроме материальных объектов интересы, преимущества и права, связанные с собственностью на эти объекты.

Физическая жизнь здания (ФЖ) - определяется периодом эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.).

Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

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

Экономическая жизнь (ЭЖ) - определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период производимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом производимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

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

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания составляет период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Износ (устаревание) имущества - снижение стоимости имущества под действием различных причин. В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа (устаревания): *физический устранимый и неустранимый, функциональное устранимое и неустранимое устаревание, и устаревание, вызванное воздействием внешних факторов.*

Устранимый износ - износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно. На практике элементы сооружения делят на долгоживущие и быстро изнашиваемые. *Быстро изнашиваемые* - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем все сооружение в целом (кровля, инженерное оборудование, полы и т.п.)

У *долгоживущих элементов* ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни всего сооружения (фундамент, несущие стены, перекрытия).

Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному.

Неустранимый физический износ быстро изнашиваемых представляет собой затраты на восстановление этих элементов и определяется разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа короткоживущих, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Неустранимый физический износ долгоживущих элементов определяется разницей между восстановительной стоимостью этих элементов здания и суммы их устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Признаками *функционального устаревания* в оцениваемом здании, как правило, являются несоответствие его объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Устранимое функциональное устаревание обычно определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Неустранимое функциональное устаревание обычно вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Прежде всего экономическая нецелесообразность проведения затрат на устранение этих недостатков позволяет судить о признаке именно неустранимого функционального устаревания. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

Устаревание внешнего воздействия определяется как снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды (стадия жизненного цикла района,

транспортная доступность, демографическая ситуация, дифференциация занятости населения, ситуация на рынке недвижимости, диапазон цен на данный вид недвижимости, политическая и экономическая ситуация в стране, накладываемые сервитуты на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры). Внешнее (экономическое) устаревание недвижимости, в зависимости от вызвавших его причин, в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Процесс оценки - процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

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

Необходимо помнить о том, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не показывает рыночную стоимость, поскольку существуют различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создадут рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

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

При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке. В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

Сравнительный подход является основным для оценки отдельных видов собственности. Главная проблема в применении этого подхода - трудность с получением необходимой информации, выбором аналога, адекватного оцениваемому объекту по техническим характеристикам, функциональному назначению и местоположению.

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

Потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход собственность с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения капитала с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Принцип спроса и предложения характеризует точку зрения рынка на стоимость объекта и утверждает, что цена собственности определяется соотношением спроса и предложения на данном сегменте рынка.

Принцип замещения характеризует точку зрения информированного покупателя, который не заплатит за объект сумму большую стоимости аналогичного объекта одинаковой полезности на том же сегменте рынка, и который при прогнозе будущих доходов ориентируется на данные анализа соответствующих покупателей аналогичных объектов. Исходя из принципа, арендная плата, нормы прибыли, величины затрат, ставка дисконтирования и коэффициент капитализации определяются аналогичными показателями на рынке, где капитализация - превращение дохода, получаемого от владения недвижимостью, в оценку стоимости.

2. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

2.1 Текущая ситуация в российской экономике. Итоги июня 2025 года²

1. По предварительной оценке Росстата, во 2 квартале 2025 года рост ВВП составил +1,1% г/г после +1,4% в 1 квартале. По итогам 1 полугодия 2025 года, по оценке Минэкономразвития России, экономика выросла на +1,2% г/г.

2. Индекс промышленного производства в июне 2025 года вырос на +2,0% г/г после +1,8% г/г в мае. Рост промышленного производства по итогам 1 полугодия 2025 года в целом составил +1,4% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +1,8% г/г).

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в июне вырос на +4,1% г/г после +4,0% г/г в мае. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за 1 полугодие 2025 года составил +4,2% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +3,7% г/г).

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июнь 2025 года».

4. Объёмы строительных работ в июне сохранились на уровне прошлого года после +0,1% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года объёмы строительства увеличились на +4,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +2,4% г/г).

5. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в июне составил +1,5% г/г после +1,3% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск также увеличился на +1,5% г/г (за 2 квартал 2025 года рост составил +1,4% г/г).

По предварительным данным Росстата, в июне выросло производство мяса на +1,8% г/г после -0,3% г/г в мае, производство молока – -0,2% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц – +5,6% г/г после +5,9% г/г. За 1 полугодие 2025 года производство мяса выросло на +0,4% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,6% г/г.

6. В июне грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после -0,8% г/г в мае. Продолжился рост в автомобильном транспорте – в июне грузооборот вырос на +2,9% г/г после +4,7% г/г. Одновременно с этим значительно вырос грузооборот на внутреннем водном (+33,6% г/г) и морском видах транспорта (+25,0% г/г).

В целом по итогам 1 полугодия 2025 года динамика грузооборота составила -0,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +0,8% г/г).

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне увеличился на +1,7% г/г после +2,2% г/г в мае. В целом рост потребительской активности за 1 полугодие 2025 года составил +2,4% г/г (+2,1% г/г во 2 квартале 2025 года).

Оборот розничной торговли в июне вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г (+1,6% г/г во 2 квартале 2025 года).

Платные услуги населению¹ в июне ускорили рост до +2,2% г/г после +1,7% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г (аналогично +2,3% г/г во 2 квартале 2025 года).

Рост оборота общественного питания в июне составил +7,4% г/г после +11,4% г/г в мае. За 1 полугодие 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г (+9,1% г/г во 2 квартале 2025 года).

8. Инфляция в июле замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне. По состоянию на 11 августа 2025 года инфляция год к году 8,55% г/г (на 4 августа 8,68% г/г – цифра уточнена с учетом данных за июль). С начала года по 11 августа потребительские цены выросли на 4,20%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне замедлился до +3,4% г/г после +4,3% г/г в мае. В целом по промышленности рост цен практически не отмечался – +0,1% г/г после +0,3% г/г в мае.

9. На рынке труда в июне уровень безработицы продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы.

В мае 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата

² Источник информации – Официальный сайт Минэкономразвития России <https://economy.gov.ru>

увеличилась на +4,2% г/г после +4,6% г/г в апреле, номинальная – на +14,5% г/г после +15,3% г/г в апреле и составила 99 422 рубля.

За 5 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г.

Продолжился рост реальных доходов населения. Во 2 квартале 2025 года их рост составил +5,6% г/г после +8,3% г/г в 1 квартале. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные денежные доходы увеличились на +6,9% г/г. При этом более высокими темпами росли доходы от предпринимательской деятельности (+12,8% г/г) и доходы от собственности (+12,0% г/г).

Реальные располагаемые доходы выросли на +7,0% г/г после +8,7% г/г кварталом ранее. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные располагаемые денежные доходы увеличились на +7,8% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	1,2	1,1	1,1	0,8	1,4	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	1,5	1,4	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2
Строительство	4,3	2,4	0,0	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,2	-4,2	-2,7	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,4	2,1	1,7	2,2	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,1	1,6	1,2	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,3	2,3	2,2	1,7	2,4	2,3	1,9	2,1	4,2	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,1	9,1	7,4	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,3	0,8	1,4	-0,8	2,0	-1,3	-1,0	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,0	-1,4	0,0	-4,0	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	1,4	1,8	2,0	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-1,0	-0,9	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0
Обрабатывающие производства	4,2	3,7	4,1	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7
Индекс потребительских цен	10,0	9,8	9,4/ 8,8/8,6¹	9,9	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	4,7	1,0	0,1	0,3	2,7	8,4	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-4,4	-14,9	-16,5	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,8	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	6,5	4,5	3,4	4,3	5,9	8,4	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8 ²	-	-	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата															
рублей	94 817 ²	-	-	99 422	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 089	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 ²	-	-	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	75,8	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,1	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,6	61,7	61,6	61,4	60,7	61,0	60,7	60,5	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В июне 2025 г. / июля 2025 г. / по состоянию на 11 августа 2025 г.

² В январе – мае 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,4	1,8	2,0	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-1,0	-0,9	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0
добыча угля	2,3	0,4	0,0	-1,2	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3
добыча металлических руд	3,2	4,0	4,1	3,5	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-9,2	-10,0	-21,0	-9,5	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,4	5,0	5,9	6,3	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4
Обрабатывающие производства	4,2	3,7	4,1	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-0,7	-0,5	1,0	-1,6	-0,7	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2
пищевые продукты	-0,7	-1,1	0,0	-2,8	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6
напитки	-2,3	1,6	1,9	3,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1
табачные изделия	5,1	5,6	18,1	6,4	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-8,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-3,2	-3,4	-2,7	-3,0	-4,2	-2,9	-4,5	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4
текстильные изделия	2,5	1,4	3,2	-0,6	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7
одежда	-2,7	-4,1	-4,6	-1,3	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2
кожа и изделия из неё	-15,7	-10,4	-8,9	-12,7	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-3,2	-5,3	-6,6	-6,9	-2,4	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,5	-5,7	-10,5	-7,0	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6
бумага и бумажные изделия	-1,7	-3,0	-2,2	-5,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-7,7	-12,2	-10,7	-11,4	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	1,6	3,2	5,6	1,8	2,3	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5
химический комплекс	3,1	1,5	1,3	-0,5	3,8	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	2,5	1,4	1,9	-0,5	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	6,2
лекарственные средства и медицинские материалы	14,5	12,3	7,4	11,2	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-4,0	-7,0	-6,3	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-7,1	-8,1	-8,8	-9,3	-5,9	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9
металлургический комплекс	0,8	-0,6	2,7	-0,6	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7
в т.ч.															
металлургия	-3,4	-4,0	-1,9	-2,2	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0
готовые металлические изделия	13,6	9,9	17,0	4,4	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4
машиностроительный комплекс	11,8	10,5	5,7	18,0	8,2	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	15,1	16,9	12,9	21,1	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4
электрооборудование	-1,5	-3,4	-3,8	-4,8	-1,6	0,6	-8,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-0,5	-0,8	2,1	0,7	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	18,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-16,6	-23,2	-29,8	-27,0	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	34,6	33,6	23,7	55,4	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0
прочие производства	4,8	2,4	-3,4	2,1	9,2	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0
в т.ч.															
мебель	-4,6	-8,1	-7,1	-14,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5
прочие готовые изделия	1,2	-1,0	-1,1	-2,0	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	7,5	5,3	-2,9	6,5	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,3	0,2	-1,3	-0,8	2,3	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,1	-2,0	-1,1	-1,6	-3,3	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

2.2 Развитие социально-экономической ситуации Сахалинской области за 1 полугодие 2025 года³

Объект оценки расположен в с. Озерское Корсаковского городского округа Сахалинской области. Стоимость объекта определяется системой факторов, среди которых важнейшее значение имеет социально-экономическое развитие края.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в январе-июне 2025 г. в действующих ценах, по оперативной оценке, составил 4868,3 млн рублей, или 102,7% к соответствующему периоду предыдущего года.

Растениеводство. В январе-июне 2025 г. собрано 5021,8 т овощей закрытого грунта, что на 2,1% меньше аналогичного периода предыдущего года.

По состоянию на конец июня 2025 г. картофель в хозяйствах всех категорий, по расчетам, посеян на площади 2828,6 га, овощи открытого грунта – 969,4 га. По сравнению с соответствующей датой 2024 г. засеянные площади картофеля снизились на 8,0%, овощей открытого грунта – на 5,9%.

Животноводство. На конец июня 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 28,4 тыс. голов (на 3,1% меньше по сравнению с аналогичной датой 2024 г.), в том числе коров – 12,5 тыс. голов (меньше на 3,5%). Численность свиней составила 44,1 тыс. голов (что на 3,1% меньше по сравнению с соответствующей датой 2024 г.), овец и коз – 4,8 тыс. голов (на 0,5% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 13,7% поголовья крупного рогатого скота, 4,5% свиней, 67,3% овец и коз (на конец июня 2024 г. соответственно – 14,0%, 5,1%, 69,8%).

В сельскохозяйственных организациях на конец июня 2025 г. по сравнению с соответствующей датой 2024 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 4,0%, из него коров уменьшилось на 4,6%. Поголовье свиней уменьшилось на 2,4%, птицы увеличилось на 77,2%.

В сельскохозяйственных организациях в январе-июне 2025 г. по сравнению с январем-

³ [https://65.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/kr_06_2025\(1\).pdf](https://65.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/kr_06_2025(1).pdf)

июнем 2024 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 14,5%, молока увеличилось на 1,1%, производство яиц увеличилось в 3,9 р.

В сельскохозяйственных организациях без субъектов малого предпринимательства в январе-июне 2025 г. на одну корову надоено в среднем 3716 кг молока, что больше уровня января-июня 2024 года на 1,3%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в июне 2025 г. составил 12,8 млрд руб. или 118,0 % к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июне 2025 г. 57,5 млрд рублей, или 104,8% соответственно.

Жилищное строительство. В январе-июне 2025 г. застройщиками (юридическими лицами всех форм собственности и населением) построено 1393 новые квартиры, что на 154 квартир меньше, чем в январе-июне 2024 г. Индивидуальными застройщиками построено 72,2 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составляет 69,0 % из общего объема жилья, введенного в январе-июне 2025 г.

Оборот розничной торговли в июне 2025 г. составил 21353,4 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 104,2% к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-июне 2025 г. – 123524,1 млн рублей и 102,9% соответственно.

В январе-июне 2025 г. оборот розничной торговли на 97,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,4% (в январе-июне 2024 г. – соответственно 97,4%, 2,6%).

В январе-июне 2025 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, напитков и табачных изделий составил 55,3%, непродовольственных товаров – 44,7% (в январе-июне 2024 г. – 53,8% и 46,2% соответственно).

Индекс потребительских цен в июне 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары – 100,0%, непродовольственные товары – 99,5%, услуги – 101,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в июне 2025 г. составил 100,0% (в июне 2024 г. – 100,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательской способности населения в среднем по Сахалинской области в июне 2025 г. составила 29069,06 руб. в расчете на месяц. По сравнению с прошлым месяцем стоимость фиксированного набора выросла на 0,3%.

Индекс потребительских цен на продовольственные товары в июне 2025 г. составил 100,0% (в июне 2024 г. – 100,4%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по Сахалинской области в июне 2025 г. составила 10615,78 руб. в расчете на 1 человека. По сравнению с прошлым месяцем стоимость условного (минимального) набора выросла на 0,8%.

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в июне 2025 г. составил 99,5% (в июне 2024 г. – 100,2%).

Индекс потребительских цен на услуги в июне 2025 г. составил 101,4% (в июне 2024 г. – 100,6%).

Индекс цен производителей промышленных товаров¹) в июне 2025 г. относительно мая 2025 г. составил – 99,6%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 98,9%, обрабатывающих производств – 100,0%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 99,9%, водоснабжение; водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июне 2025 г. по сравнению с маем 2025 г. составил 99,6%.

Кредиторская задолженность на конец мая 2025 г. составила 501,5 млрд рублей, из нее просроченная – 3752,1 млн рублей, или 0,7% общей суммы кредиторской задолженности (на конец мая 2024 г. – 0,5%).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в мае 2025 г., составила

155086 руб. и выросла по сравнению с маем 2024 г. на 15,0%.

Размер реальной заработной платы (начисленной) в мае 2025 г. вырос по сравнению с маем 2024 г. на 5,2%.

Суммарная задолженность по заработной плате. По состоянию на конец июня 2025 г. просроченная задолженность по заработной плате перед работниками организаций (без субъектов малого предпринимательства) составила 5007,0 тыс. рублей.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в мае 2025 г. составила 269,8 тыс. чел. или 59,0% общей численности населения, в их числе 265,2 тыс. чел. (98,3%) заняты в экономике и 4,6 тыс. чел. (1,7%) не имели занятия, но активно его искали и, в соответствии с методологией Международной Организации Труда, классифицировались как безработные.

В мае 2025 г. численность штатных работников (без внешних совместителей) организаций, средняя численность которых превышает 15 человек (без субъектов малого предпринимательства), составила 151,0 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 7,7 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполняющими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в мае 2025 г. составило 158,7 тыс. человек.

БЕЗРАБОТИЦА. К концу июня 2025 г. по данным Агентства по труду и занятости населения Сахалинской области состояли на учете 1484 чел. незанятых трудовой деятельностью, из них 736 чел. или 0,3% численности рабочей силы имели статус безработного. Пособие по безработице получали 78,4% граждан, официально признанных безработными.

2.3 Информация о с. Озёрское

Озёрское — село в Корсаковском городском округе Сахалинской области России. До 2004 года посёлок городского типа Озёрский.

Айнское первопоселение на месте села носило название Чиписани/Чеписань[4], русифицированное в Чибисанский пост.

В 1905-1947 у японцев называлось Нагахана (яп. 長浜).

Переименован в Озерский 15 октября 1947 года по расположению посёлка близ нескольких озёр.

Постановлением Администрации Сахалинской области от 26.04.2004 № 50-па п.г.т. Озёрский преобразован в село Озёрское.

Находится в южной части Сахалина, в 27 км от районного центра, на самом побережье, омываемом с юга водами залива Анива. На суше окружено озёрами. С севера село ограничивает Малое Чибисанское озеро и связанное с ним Большое Чибисанское озеро, простирающееся далее на север. К востоку от села располагается Малое Вавайское озеро, соединённое рекой Проточной с Малым Чибисанским озером. Далее к востоку от Малого Вавайского озера простирается соединённое с ним Большое Вавайское озеро.

Айнское первопоселение на месте села носило название Чиписани/Чеписань.

В 1853 году Чеписань впервые упоминается участником амурской экспедиции лейтенантом Н. В. Рудановским в связи с путешествием по Тонино-Анивскому полуострову. В 1869 году основан русский Чибисанский военный пост (по другим данным — ещё в марте 1868 года как пост на месте селения Чеписань, подпоручиком В. К. Шваном), построенный для защиты от иностранного вмешательства.

Пост был станцией на переезде из поста Муравьёвского в пост Корсаковский. Наименование поста сохранилось в названиях расположенных возле современного поселения озёр — Большого и Малого Чибисанского.

В 1898 году в селении Чеписань насчитывалось всего 7 домохозяйств с общим числом строений в 19.

В 1905 году поселение завоевано войсками Японской империи вкуче со всем Южным Сахалином.

До 1945 года принадлежало японскому губернаторству Карафуто и называлось Нагахана (яп. 長浜).

Переименован в Озерский 15 октября 1947 года по расположению посёлка близ нескольких озёр. В советское время здесь была база крупнейшего на Сахалине рыболовецкого колхоза им. Кирова.

Постановлением Администрации Сахалинской области от 26.04.2004 № 50-па п.г.т. Озёрский преобразован в село Озёрское.

Численность населения по состоянию 2021 год – 1300 человек.

Полностью дорога между селом и районным центром на 2023 год не асфальтирована.

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%>

2.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Для целей анализа рынка нежилой недвижимости объекты недвижимости необходимо структурировать по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Как правило, основным классифицирующим признаком, позволяющим осуществить дальнейший расчет показателей, необходимых в оценке стоимости недвижимости, является функциональное назначение объекта.

В соответствии с назначением, нежилая недвижимость может быть укрупненно разделена на коммерческую и промышленную.

Коммерческая недвижимость включает в себя:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения; - гостиницы, мотели, дома отдыха; - магазины, торговые центры; - рестораны, кафе и другие пункты общепита; - пункты бытового обслуживания, сервиса, сферы услуг; - спортивные центры.

Промышленная недвижимость включает в себя:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения; - паркинги, гаражи, мастерские; - склады, складские помещения.

Объектом оценки является – Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611, под ним земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72, адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 59-б.

На дату оценки объект не существует. При осмотре было выявлено, что объект оценки – Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611 фактически не существует, т.е. его при осмотре не оказалось. Согласно данных росреестра здание являлось деревянным, построенным в 1968 году, возможно уничтожено огнем, данные не предоставлены, видимых следов не зафиксировано. Исходя из этого:

Расчетная величина стоимости объекта оценки может принимать нулевое / отрицательное значение. Например:

стоимость обязательств выше стоимости активов предприятия;

стоимость чистого долга выше стоимости инвестированного капитала предприятия;

стоимость обязательств по инвестиционному контракту выше стоимости денежных потоков от его реализации;

стоимость обязательств по договору лизинга выше стоимости предмета лизинга;

отсутствует возможность взыскать задолженность по правам требования;

затраты на обязательные мероприятия / мероприятия в рамках наиболее эффективного использования недвижимости (рекультивация, противооползневые мероприятия, ремонт и т.д.) выше стоимости объекта после них;

затраты на снос объекта капитального строительства выше суммы стоимостей прав на свободный земельный участок и годных остатков строительных материалов;

затраты на транспортировку и разделку металлолома выше доходов от его продажи.

При нулевой / отрицательной экономической полезности результат оценки рекомендуется указать в виде 1 (одного) условного рубля (минимальная целая денежная единица Российской Федерации). Основание:

Из ст. 3 Закона об оценке ФЗ-135, следует, что рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена сделки, в т.ч. представляющая собой разумное вознаграждение за объект оценки и по которой платеж выражен в денежной форме. Неденежные расчеты не принимаются во внимание при оценке рыночной стоимости, поскольку на сделки с условиями неденежных расчетов влияет слишком много факторов, которые делают такие расчеты индивидуальными, не имеющими аналогов сделками.

Согласно ст. 572 ГК РФ передача объекта бесплатно или с доплатой трактуется как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Математические действия с «условным рублем»:

Результатом суммирования/умножения «условных рублей» является один «условный рубль» (например, при отрицательной стоимости чистых активов).

Отрицательную экономическую полезность может иметь один из элементов объекта оценки / один из объектов в составе оцениваемого лота. Ошибочным является суммирование положительных и отрицательных экономических полезностей для выведение итоговой величины стоимости.

Результатом является именно «условный рубль», отражающий отсутствие экономической полезности.



Общество с ограниченной ответственностью «ДВ-Капитал»
Юридический адрес: 680030, Хабаровский край, г. Хабаровск,
ул. Пушкина, 68, пом. 1, тел. +7(4212) 246-249, +7(4212) 32-81-30
ИНН 2725102405 КПП 272101001
Расчётный счёт: 40702810820000062353 в ООО "Банк Точка"
БИК: 044525104, Корр. счёт: 30101810775377525104

2.5 Характеристика рынка земельных участков

В 1990 году в Российской Федерации началась земельная реформа. С этого времени по земельной проблематике стали издаваться самые разные правовые акты. К началу нового столетия на федеральном уровне земельные отношения регулировались 41 федеральным законом, 33 указами Президента Российской Федерации и почти сотней постановлений Правительства Российской Федерации. Немало было принято правовых актов о земле в субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях. Все эти акты земельного законодательства плохо согласуются между собой. Зачастую они нередко противоречат друг другу.

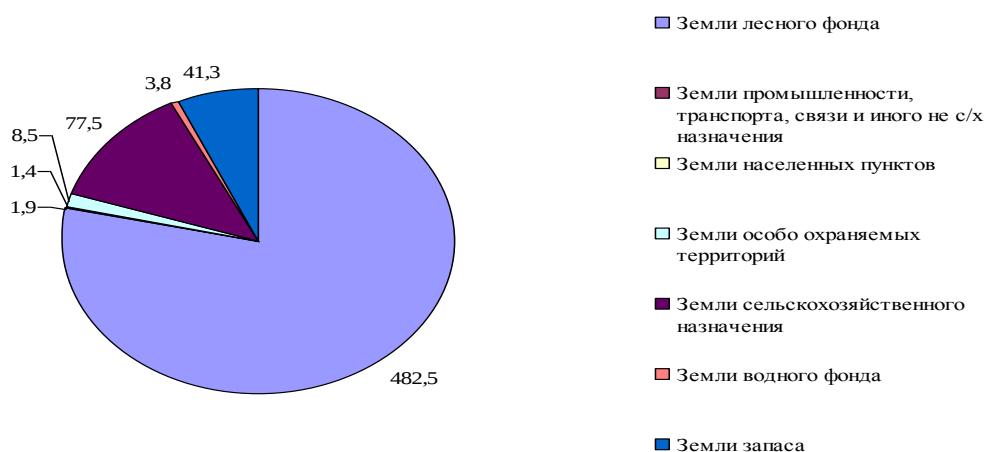
Противоречия между законами и подзаконными актами, регулирующими земельные отношения, в период 1990 – 2000 гг. не позволяли однозначно трактовать федеральное земельное законодательство. В результате в земельной сфере возникла неустойчивая правовая ситуация.

Действующий ныне Земельный кодекс Российской Федерации вступил в силу 30 октября 2001г.

Основное значение Земельного кодекса Российской Федерации состоит в том, что он окончательно закрепил результаты проводимых в последние годы земельных преобразований и завершил процесс формирования законодательных основ для нормального функционирования рынка земли. В юридическом отношении теперь не имеется оснований оспаривать результаты земельной реформы и подвергать сомнению правомерность существования рынка земли.

Земельный кодекс РФ (ст. 7) выделяет следующие категории земель:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, радиовещания, связи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.



Земельный кодекс РФ (ст. 8) впервые определил конкретные органы власти, которые вправе относить земли к определенным категориям или переводить их из одной категории в другую. Соответствующие вопросы решаются:

8. Правительством Российской Федерации в отношении земель, находящихся в федеральной собственности;

9. органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в отношении земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной и частной собственности;

10. органами местного самоуправления в отношении земель, находящихся в муниципальной и частной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения.

Характеристика земельного фонда РФ по формам собственности

В соответствии с Конституцией Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации Земельный кодекс Российской Федерации (ст. 15 – 19) предусмотрел формы собственности на землю:

11. частную собственность (собственность граждан и юридических лиц);

12. государственную собственность (федеральная собственность, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований Российской Федерации).

В соответствии со ст. 28 Земельного кодекса РФ гражданам и юридическим лицам земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться на следующих правах:

13. собственности;

14. постоянного (бессрочного) пользования;

15. аренды;

16. безвозмездного срочного пользования.

Тем не менее, юридические лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2004 г. (п. 2 ст. 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса РФ"). Впоследствии этот срок был продлен до 1 января 2010 г.

Государственные и муниципальные участки предоставляются гражданам и юридическим лицам за плату, за исключением случаев, предусмотренных Федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Ставка земельного налога, в свою очередь, зависит от назначения земельного участка.

Как правило, договора аренды на земельные участки, являющиеся государственной собственностью, являются кратко- и среднесрочными, т.е. заключаются на срок 1-3 года. Арендатор, своевременно выполняющий условия договора имеет право первоочередного заключения договора аренды.

Покупателями данных участков, как правило, являются частные лица и общества с ограниченной ответственностью.

Рыночная стоимость земельного участка находится в зависимости от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода, от изменения целевого назначения земельного участка, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок, от его местоположения и влияния внешних факторов. Средний срок экспозиции земельных участков от 12 месяцев и более. В течении срока экспозиции цена предложения не увеличивается, а намечено снижение, т.е. торг увеличился с 5 % до 25-30%. А по некоторым участкам, где цена сразу была завышена торг увеличился до 50 %.

Стоимость объекта на рынке зависит не только от внешних факторов, но и от его основных характеристик, к наиболее характерным, можно отнести перечисленные ниже характеристики (при отборе объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода Оценщик руководствовался ниже приведенными критериями).

1. Корректировка на условия продажи (торг)

Размер скидки на торг был определен с помощью издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2. Характеристики отражающие влияние Физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидка на торг. Ставки капитализации. Полная версия», Нижний Новгород, 2024 г.» (стр. 353, таблица 275), изучив которое установлено, что среднее значение скидки на торг для земельных участков под коммерческую застройку составляет 15,5% на неактивном рынке: корректировка 0,845. Данный класс объектов выбран, поскольку преобладание улучшений относится к сегменту промышленной недвижимости, так же ВРИ земельного участка: Под существующим административным зданием.



Таблица 275. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	16,5% 18,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	14,4% 16,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	19,9% 22,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	13,6% 15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	17,4% 19,4%

Рисунок 1 - Выкопировка из издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2»

Корректировка на местоположение

Корректировка стоимости производится в связи с отличиями по местоположению объектов – аналогов от оцениваемого объекта.

Величина корректировки на местоположение рассчитывается на основе коллективных экспертных оценках характеристик рынка недвижимости под руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное положение. Полная версия», Нижний Новгород, 2024 г.» (стр. 101, таблица 10). Корректирующие коэффициенты для объектов на местоположение представлены на рис. 2.

Объект оценки- 5 зона (прочие населенные пункты), корректировка не понадобилась, поскольку объекты аналоги расположены либо в том же населённом пункте, что и объект оценки, либо в соседствующем.



Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83 0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,72 0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58 0,65
Прочие населенные пункты	0,49	0,45 0,53

Рисунок 2 – Выкопировка из «Справочника оценщика недвижимости – 2024 Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное положение. Полная версия», стр. 101

Корректировка была рассчитана соотношением коэффициентов.

Корректировка на площадь земельного участка

Размер площадей. Наблюдается обратная пропорциональность размера стоимости единицы площади помещения от размера помещений: чем больше общий размер, тем меньше стоимость единицы площади помещения, хотя при достижении определенной высокой величины площади данный показатель перестает действовать.

В ходе анализа рынка промышленной недвижимости было выявлено, что цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших.

Корректировку на общую площадь рассчитывали по формуле $C=b \cdot S^n$. Источник информации – данные о корректировке на площадь аналитического обзора Статриелт от 01.07.2025 г.. Корректировка не применялась. Корректирующие коэффициенты на размер площадей представлены на рис. 3. Корректировка применялась ко всем объектам аналогам.

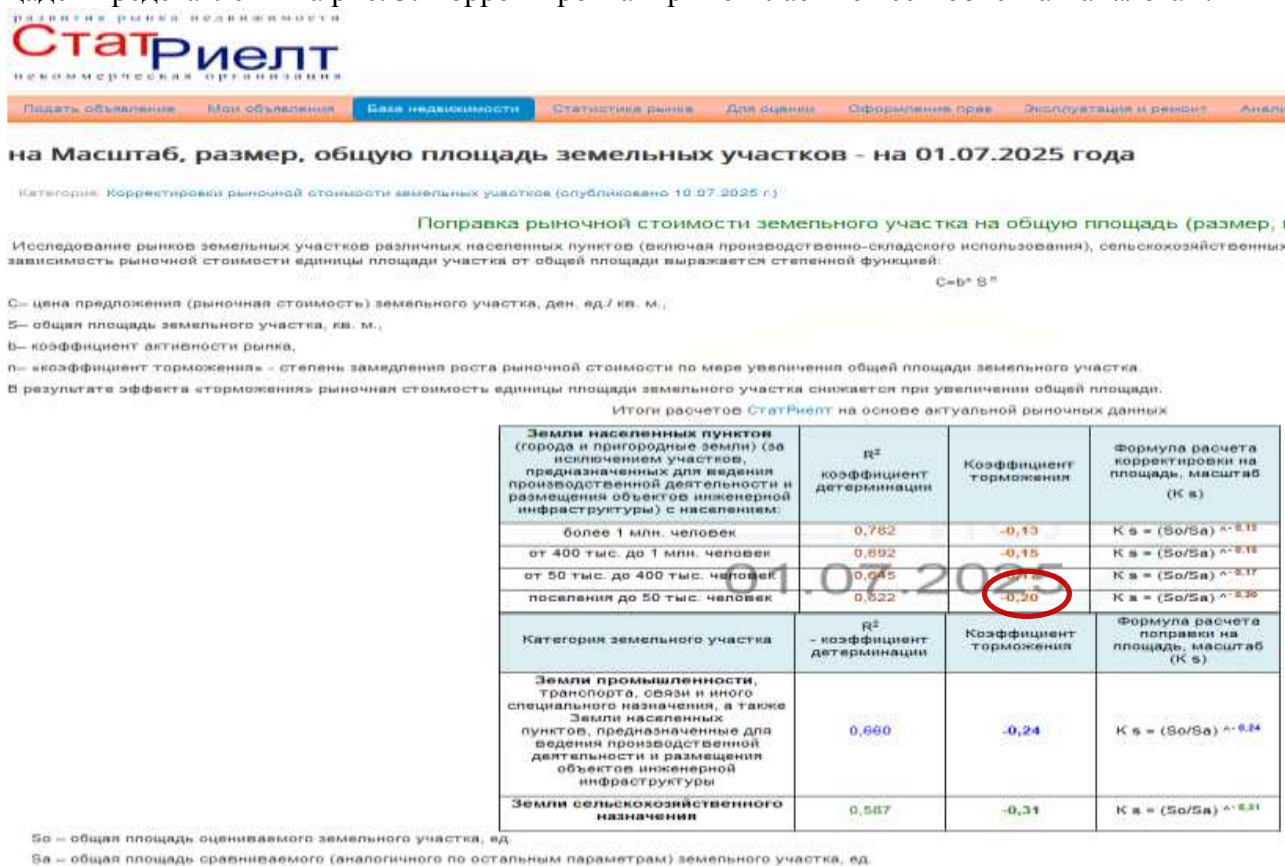


Рисунок 3 – Выкопировка из «Статриелт от 01.07.2025 г..

3. Описание объекта оценки.

Объект оценки, а именно: недвижимое имущество – Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611, под ним земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72 расположенный по адресу: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 59-б⁴. Рядом расположена автобусная остановка «Озёрское», проходимость автобусов низкая, автобусный маршрут № 122,521. Рядом с объектом оценки расположены такие объекты, как пекарня Чибисан, магазин Марина, магазин Продукты, Храм Владимирской иконы, Озёрская школа, участковая больница, сельская администрация, почта, жилые дома.



Рисунок 4 – Местоположение объекта оценки на карте с. Озёрское

Таблица 6 – Описание Земельного участка, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72, адрес объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 59-б.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	65:03:0000030:72
Кадастровый район	Корсаковский городской округ, с Озерское, 65:03
Площадь общая, кв.м.	351
Местонахождение	Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 59-б
Форма участка	Неправильный многоугольник

⁴ Наименование объекта оценки трактуется, согласно данных росреестра (публичная кадастровая карта) <https://lk.rosreestr.ru/login?redirect=/eservices>.

Местоположении участка на публичной кадастровой карте

Общая информация Вид объекта недвижимости Земельный участок Статус объекта Актуально Кадастровый номер 65:03:0000030:72 Дата присвоения кадастрового номера 16.12.2005 Форма собственности Частная Характеристики объекта Адрес (местоположение) Сахалинская обл, р-н Корсаковский, с Озерское, ул Центральная, 59-б Площадь, кв.м 351 Категория земель Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования Под существующим административным зданием Сведения о кадастровой стоимости Кадастровая стоимость (руб) 616615.74 Дата определения 01.01.2022 Дата внесения 14.11.2022
--

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер

нет

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность № 65-65/001-65/001/076/2015-154/1 от 24.03.2015

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

Запрещение регистрации № 65:03:0000030:72-65/043/2018-2 от 14.11.2018
Запрещение регистрации № 65:03:0000030:72-65/076/2020-16 от 25.11.2020
Запрещение регистрации № 65:03:0000030:72-65/074/2024-28 от 21.02.2024

Информационный портал

назад к основным объектам

Земельный участок: 65:03:0000030:72

Информация

Сведения

Объекты

Частный

Состав

Вид объекта недвижимости

Земельный участок

Вид разрешенного использования

Земельный участок

Дата присвоения

16.12.2005

Кадастровый номер

65:03:0000030:72

Кадастровый номер

65:03:0000030

Адрес

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. [См. карту](#)

Площадь участка

351 кв. м

Площадь дачного участка

Площадь

Степень

Равно уличный

Категория земель

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования

Под существующим административным зданием

Форма собственности

Частная

Кадастровая стоимость

616 615,74 руб.

Единственный кадастровый номер

65:03:0000030:72



Кадастровая стоимость, руб.	616 615,74 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	1 756,74 руб./кв. м
Права на земельный участок	Собственность, № 65-65/001-65/001/076/2015-154/1 от 24.03.2015
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации № 65:03:0000030:72-65/043/2018-2 от 14.11.2018 Запрещение регистрации № 65:03:0000030:72-65/076/2020-16 от 25.11.2020 Запрещение регистрации № 65:03:0000030:72-65/074/2024-28 от 21.02.2024
Улучшения на земельном участке	Имеются: Отсутствуют
Текущее использование объекта оценки	Пустой земельный участок

Таблица 7 – Описание Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611, адрес объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 59-б.

Кадастровый номер	65:03:0000000:611
Кадастровый район	Корсаковский городской округ, с Озерское, 65:03
Местонахождение	Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 59-б
Площадь, кв.м.	-
Опасности, вызванные окружающей средой	Не выявлены
Коммерческая привлекательность	Средняя
Транспортная доступность	Личный автомобильный транспорт. Автобусная остановка «Озёрское», проходимость автобусов низкая, автобусный маршрут № 122,521
Типичное окружение	Коммерческое, административное, жилое
Основной тип застройки	Средняя
Основной тип зданий	Торговля, жилое
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Район со низкой развитой инфраструктурой
Вид права:	Собственность
Выписка из ЕГРН	Собственность № 65-65-02/006/2013-143 от 26.02.2013
Существующие ограничения (обременения) права:	Запрещение регистрации № 65:03:0000000:611-65/043/2018-1 от 14.11.2018 Запрещение регистрации № 65:03:0000000:611-65/076/2020-15 от 25.11.2020 Запрещение регистрации № 65:03:0000000:611-65/074/2024-27 от 21.02.2024

Местоположении
жилого дома на
публичной кадастровой
карте

Сведения об объекте

Здание

Дата публикации информации: 08.11.2023

[Действительно](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Служба объектов	Административное
Кадастровый номер	65:03:0000000:611
Дата присвоения кадастрового номера	10.07.2012
Вид собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (объектоориентированный)	Самарская область, р-н. Корсаковский, с. Самарское, ул. Центральная, д. 595
Площадь, кв.м	193,6
Назначение	Нежилое
Конструктив здания	Б
Материал наружных стен	Брусья
Год завершенности строительства	1968

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	850121,11
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	07.11.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	64:216:001:003646570:0001:20000
Учтенный номер	65:03:00000:64:216:001:003646570:0001:20000

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 65-65-03/006/2012-143 от 26.02.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запись о регистрации № 65-03:0000000:611-65/043/2018-1 от 14.11.2018 Запись о регистрации № 65-03:0000000:611-65/076/2020-18 от 25.11.2020 Запись о регистрации № 65-03:0000000:611-65/074/2024-27 от 21.02.2024

Геоинформационный портал

[Назад к карточке объекта](#)

Здание: 65-03:0000000:611

[Действительно](#)

Информация Справки Объекты Сведения 20 4 г

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	10.07.2012
Кадастровый номер	65:03:0000000:611
Кадастровый номер	65:03:0000000
Адрес	Самарская область, р-н. Корсаковский, с. Самарское, ул. Центральная, д. 595
Назначение	Административное здание (контора)
Назначение	Нежилое
Площадь, кв.м	193,6 кв. м
Строение	Раннее строение
Вид собственности	Частная
Кадастровая стоимость	850121,11 руб.
Удельная стоимость кадастровой стоимости	439,12 руб./кв. м
Конструктив здания (по классификации)	Б
Конструктив наружных стен	-
Материал стен	-
Завершение	1968 г.



Здание было построено – 1968 году. Нежилое здание из бревен.

При осмотре было выявлено, что физически объект отсутствует, т.е. земельный участок пустой без каких либо улучшений, но на кадастровом учете объект стоит, с учета не снят.

Дата оценки - 14 июля 2025 года.

Фототаблица



4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования земли как вакантной (свободной) и недвижимости, является обязательным шагом в процессе оценки недвижимости. Посредством данного анализа оценщик интерпретирует рыночные силы, влияющее на оцениваемый объект и определяет характер использования собственности, на основе которого строится окончательное заключение о рыночной стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как вакантного, преследует две цели. Прежде всего, это позволяет идентифицировать сопоставимые объекты недвижимости, поскольку для каждого выбранного сопоставимого объекта результат наиболее эффективного использования должен быть идентичен результату анализа для оцениваемого объекта. Потенциально сопоставимые объекты, которые имеют не соответствующий результат наиболее эффективного использования, обычно исключаются из дальнейшего анализа. Вторая цель анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка, как вакантного, заключается в определении варианта использования, которое обеспечивает его максимальную стоимость после выделения части стоимости, приходящейся на собственно недвижимость. Данное значение стоимости земельного участка используется в затратном подходе и в отдельных методиках капитализации дохода.

Анализ наиболее эффективного использования недвижимости также преследует две цели. Первая – идентификация сопоставимых объектов. Вторая цель заключается в определении ответа на вопрос – разрушить, отремонтировать или оставить в прежнем состоянии оцениваемый объект недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования улучшений подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

Анализ наиболее эффективного использования определяется как «обоснованно вероятное, юридически возможное использование вакантной земли или недвижимости, которое является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и которое приводит к наивысшей стоимости».⁵

Вариант наиболее эффективного использования конкретного участка земли и недвижимости определяется воздействием ряда факторов:

- Потенциал местоположения;
- Рыночный спрос;
- Правовая обоснованность застройки;
- Ресурсное качество участка;
- Технологическая обоснованность;
- Финансовая обоснованность.

Потенциал местоположения считается основным фактором, определяющим стоимость земельного участка. Оценивая потенциал местоположения, Оценщик анализирует преобладающий тип землепользования в данном районе, доступность земельного участка со стороны существующих транспортных коммуникаций.

Анализ *рыночного спроса* и предложения проводится с целью определения того, насколько планируемый вариант использования земли «разумно возможен» с учетом характера соотношения на данном рынке спроса и предложения. В ходе данного анализа оценщик выявляет «целевой рынок» рассматриваемого объекта, перспективы его развития, конкурирующее окружение,

Анализ *правовой обоснованности застройки* выполняется с целью выявления федеральных и муниципальных законодательных, а также частных ограничений, которые могут повлиять как на саму возможность осуществления проекта на рассматриваемом участке, так и на объем дополнительных затрат, связанных с застройкой, ремонтом или эксплуатацией объекта.

Анализ *ресурсного качества* участка позволяет определить насколько выбранный участок по своим физическим и геологическим характеристикам может быть использован для реализации того

⁵ The Appraisal of Real Estate, Appraisal Institute, Tenth Edition, 1992., стр. 275.

или иного проекта. Кроме того, выявляется наличие и возможность подключения здания к инженерным сетям.

Технологическая обоснованность определяется тем, может ли объект быть завершен в пределах установленного срока при условии достижения соответствия между стоимостью и качеством строительства.

Финансовая обоснованность объекта определяется тем, способен ли он обеспечить приток денежных средств в объеме, достаточном для компенсации вложенного капитала и получения ожидаемого дохода.

Определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как земельного участка с уже имеющимися улучшениями, сводится к выявлению наиболее эффективного варианта использования объекта из числа установленных возможных вариантов реконструкции объекта и его текущего использования. Наиболее эффективным использованием объекта недвижимости, как улучшенного, будет являться такой вариант использования, в результате расчета которого объект будет иметь максимальную стоимость.

Оценка наиболее эффективного варианта использования земельного объекта с улучшениями выполняется, преимущественно, методом капитализации чистого эксплуатационного дохода. Процедура оценки по методу капитализации дохода для каждого из вариантов использования существующей недвижимости имеет следующую последовательность:

1. Определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД).
2. Определение возможных потерь от простоя (незагруженности) передаваемого в аренду имущества и потери при сборе арендной платы для расчета эффективного валового дохода.
3. Определение статей и величин расходов для получения чистого эксплуатационного дохода (ЧЭД) путем уменьшения эффективного валового дохода на величину определенных расходов.
4. Определение стоимости недвижимости, как готовой к эксплуатации, методом прямой капитализации.
5. Определение затрат на проведение капитального ремонта или реконструкции.

Определение рыночной стоимости недвижимости путем изъятия из полученной методом прямой капитализации стоимости недвижимости затрат на проведение капитального ремонта или реконструкции.

Земельный участок как свободный не рассматривается, так как на земельном участке построены нежилые здания и целью оценки является определение рыночной стоимости зданий, находящихся на данном земельном участке. Вследствие чего рассмотрение земельного участка как свободного не представляется возможным.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования производится применительно к оцениваемым объектам недвижимости.

Земельный участок рассматривается, как свободный, так как на земельном участке фактически здание отсутствует.

Таблица 8

	Торговое	Административное	Развлекательное (сауна, кафе пр.)	Производственно-складское	Предоставление услуг
Физическая осуществимость	1	1	1	1	1
Законодательная разрешенность	1	1	1	1	1
Экономическая целесообразность	1	1	0	1	0
Максимально эффективный способ использования	0	1	0	0	0
Итого:	3	4	2	4	2

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки, установлено, что:

1 Физическая осуществимость подойдет для любого вида деятельности.

2 Законодательно разрешенный вид использования. Объектом оценки являются нежилые помещения торгового назначения. Возможное его использование должно соответствовать назначению всего здания, согласно перечню разрешенного использования объектов в данном районе возможен любой вид использования.

3 Экономическая целесообразность выражена в получении дохода от сдачи объекта. Объект оценки располагается в двухэтажном здании, возможно использование в любом назначении, исключение только составит в развлекательном назначении и предоставлении услуг.

4 Максимальный экономический эффект будет от использования помещения в административном назначении, как ВРИ земельного участка, поскольку в любом другом назначении потребуется реконструкция помещений, а так же переоборудование, что понесет немалые затраты для собственника данного помещения.

5. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Определение стоимости ведется с учетом всех существенно влияющих факторов как на рынок недвижимости в целом, так и на оцениваемый объект непосредственно. При этом используются обычно три основных подхода в оценке: затратный подход, сравнительный подход, доходный подход.

ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ СТАНДАРТОВ И ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ

ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ СТАНДАРТОВ И ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ

5.1 Определение стоимости объекта затратным подходом

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

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных

издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

В соответствии с п.24 ФСО №7: «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

5.2 Определение стоимости объекта сравнительным подходом

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

В соответствии с п.22 ФСО №7: «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

5.3 Определение стоимости объекта доходным подходом

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

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

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

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

- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

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

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

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

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- Затратный подход;
- Сравнительный подход;
- Доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

6.1 Обоснование применения подходов к оценке либо отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

При выборе применимости подходов к оценке (затратный, сравнительный, доходный) оценщик, как правило, руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности в Российской Федерации и утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки:

- адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты

- способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике

- действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)

- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и отделки, инженерное обеспечение, потенциальную доходность и т. п.

Объекты оценки – объекты недвижимости: «Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611, под ним земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72, адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 59-б».

Объект оценки является объектом гражданских прав⁶ и представляет собой совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия)⁷.

Затратный подход

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

Основным принципом, на котором основывается затратный подход, является принцип замещения. Применительно к недвижимости обычный покупатель сравнивает ее цену с затратами на

⁶ ст.128 «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994г. №51-ФЗ (в действующей редакции)

⁷ ст.5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

приобретение земельного участка и строительства на нем необходимых улучшений, аналогичных по своим потребительским характеристикам оцениваемым.

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

Для расчета земельного участка Оценщику пришлось отказаться от применения затратного подхода, поскольку в чистом виде данный подход не применим для определения стоимости земельных участков.

Для расчета Оценщик применяет затратный подход для таких объектов, как:

Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611 адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 59-б

При осмотре было выявлено, что объект оценки – Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611 фактически не существует, т.е. его при осмотре не оказалось. Согласно данных росреестра здание являлось деревянным, построенным в 1968 году., возможно уничтожено огнем, поражён гнилью, данные не предоставлены, видимых следов не зафиксировано. Исходя из этого:

Расчетная величина стоимости объекта оценки может принимать нулевое / отрицательное значение.

При нулевой / отрицательной экономической полезности результат оценки рекомендуется указать в виде 1 (одного) условного рубля (минимальная целая денежная единица Российской Федерации). Основание:

Из ст. 3 Закона об оценке ФЗ-135, следует, что рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена сделки, в т.ч. представляющая собой разумное вознаграждение за объект оценки и по которой платеж выражен в денежной форме. Неденежные расчеты не принимаются во внимание при оценке рыночной стоимости, поскольку на сделки с условиями неденежных расчетов влияет слишком много факторов, которые делают такие расчеты индивидуальными, не имеющими аналогов сделками.

Согласно ст. 572 ГК РФ передача объекта бесплатно или с доплатой трактуется как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Математические действия с «условным рублем»:

Результатом суммирования/умножения «условных рублей» является один «условный рубль» (например, при отрицательной стоимости чистых активов).

Отрицательную экономическую полезность может иметь один из элементов объекта оценки / один из объектов в составе оцениваемого лота. Ошибочным является суммирование положительных и отрицательных экономических полезностей для выведение итоговой величины стоимости.

Результатом является именно «условный рубль», отражающий отсутствие экономической полезности.

Сравнительный подход

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

Метод рыночных сравнений (рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж) – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе "спроса и предложения", в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Для расчета земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72, адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 59-б. Оценщик применяет метод сравнения продаж, который является наиболее широко применяемым методом оценки. Наличие достоверной и достаточной информации позволяет Оценщику при применении сравнительного подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, конъюнктуру и динамику рынка, специфичных для объекта оценки.

Доходный подход

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

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

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

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

Для расчета земельного участка Оценщику пришлось отказаться от применения доходного подхода, поскольку не удалось найти аналогов, схожих с объектом оценки.

Выводы: Руководствуясь вышеизложенным, при расчете рыночной стоимости объекта оценки применяется следующий подход: затратный подход при расчёте рыночной стоимости Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611, адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 59-б. Для объекта оценки земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72, адрес (местонахождение) объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 59-б применим сравнительный подход.

6.2 Затратный подход

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

При осмотре было выявлено, что объект оценки – Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611 фактически не существует, т.е. его при осмотре не оказалось. Согласно данных росреестра здание являлось деревянным, построенным в 1968 году., возможно уничтожено огнем, поражён гнилью, данные не предоставлены, видимых следов не зафиксировано. Исходя из этого:

Расчетная величина стоимости объекта оценки может принимать нулевое / отрицательное значение.

При нулевой / отрицательной экономической полезности результат оценки рекомендуется указать в виде 1 (одного) условного рубля (минимальная целая денежная единица Российской Федерации). Основание:

Из ст. 3 Закона об оценке ФЗ-135, следует, что рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена сделки, в т.ч. представляющая собой разумное вознаграждение за объект оценки и по которой платеж выражен в денежной форме. Неденежные расчеты не принимаются во внимание при оценке

рыночной стоимости, поскольку на сделки с условиями неденежных расчетов влияет слишком много факторов, которые делают такие расчеты индивидуальными, не имеющими аналогов сделками.

Согласно ст. 572 ГК РФ передача объекта бесплатно или с доплатой трактуется как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Математические действия с «условным рублем»:

Результатом суммирования/умножения «условных рублей» является один «условный рубль» (например, при отрицательной стоимости чистых активов).

Отрицательную экономическую полезность может иметь один из элементов объекта оценки / один из объектов в составе оцениваемого лота. Ошибочным является суммирование положительных и отрицательных экономических полезностей для выведение итоговой величины стоимости.

Результатом является именно «условный рубль», отражающий отсутствие экономической полезности.

6. Сравнительный подход

6.3.1 Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

Метод рыночных сравнений (рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж) – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе "спроса и предложения", в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Этот метод является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки V_0 не превышает минимальной цены V_{ai} объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами):

Формула 1

$$\max V_0 \leq \min_i \{V_{ai}\}_{i=1}^k$$

здесь k – общее количество объектов аналогов.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

Формула 2

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \cdot C_{oi}$$

где C_0 — оценка рыночной стоимости объекта оценки;

k — количество аналогов;

C_{oi} — оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;

W_i — вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна единице:

Формула 3

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть представлена следующим образом:

Формула 4

$$C_u = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta u_{ij},$$

где C_i – цена i -го аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

Δu_{ij} – значение корректировки цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору (местоположение, состояние, этажность и т. п.).

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору основывается на принципе вклада. Вклад – это сумма, на которую может измениться цена объекта недвижимости на рынке при добавлении того или иного фактора производства. Например, вклад камина в стоимость квартиры может быть больше, меньше или равен затратам на его создание.

Из формул следует, что при оценке объекта оценки корректируются цены аналогов, т. е. при корректировке Оценщик каждый раз отвечает на вопрос, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и объект оценки.

Метод сравнения продаж используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, т. е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Например, метод рыночных сравнений позволяет получить достаточно хорошие результаты для оценки квартир, земельных участков. Его практически никогда не применяют для объектов специального назначения (церквей, школ, стадионов и т.п.), у которых нет рынка или их рынок является ограниченным.

Метод рыночных сравнений при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости. Именно поэтому его стараются использовать даже тогда, когда данных явно недостаточно, чтобы получить достоверные точечные оценки. При ограниченном количестве данных метод позволяет получить диапазон, в котором может находиться искомая стоимость.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Для оценки сравнительным подходом необходимо найти как минимум три аналога оцениваемого объекта, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Главными критериями отбора аналогов для сравнения являются: возможное использование, физические характеристики и месторасположение. Для сравнения используется стоимость предложения на рынке квадратного метра аналогичных объектов на момент оценки.

6.3.2 Расчет стоимости земельного участка

При оценке земельного участка для удовлетворения потребностей рынка рассчитываются следующие стоимости:

- рыночная,
- кадастровая.
- инвестиционная

Рыночная стоимость объекта оценки (земельного участка) определяется в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", где под рыночной стоимостью объекта оценки понимается "наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют

разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства".

По рыночной стоимости в Российской Федерации осуществляются следующие сделки с земельными участками:

- в садоводческих и дачных кооперативах (любые гражданские сделки, без изменения целевого назначения и разрешенного использования земельного участка);
- при ведении личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства (где кроме перечисленного выше возникает необходимость соблюдения градостроительных норм);
- при продаже земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий; при выделении земельных участков под объекты недвижимости в сельской местности, при организации аукционов.

Инвестиционная стоимость – это стоимость, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

В отличие от рыночной стоимости инвестиционная стоимость рассчитывается для конкретного инвестора.

Кадастровая стоимость – это стоимость конкретного участка с учетом его кадастровых характеристик.

Кадастровая стоимость является учетным показателем земельного кадастра и рассчитывается для определения базы налогообложения земельного участка.

Источники информации для ее определения - площадь, конфигурация, адрес, местоположение, целевое назначение, прочее.

Методы кадастровой оценки существенно отличаются от рыночных методов. Они являются массовыми методами оценки.

Как правило, при оценке земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной арендной платы, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Доходный подход:

- метод капитализации земельной арендной платы,
- метод остатка для земли,
- метод предполагаемого использования.

Сравнительный подход:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

Затратный подход (в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка):

- метод остатка земли,
- метод выделения.

6.3.2.1 Определение стоимости участка затратным подходом

Затратный подход основан на определении затрат на создание объекта, эквивалентного оцениваемому.

При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, сооружений) для выделения стоимости, которая приходится на долю земли в общей стоимости единого объекта недвижимости. Считается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного здания.

В отношении самой земли затратный подход не применим, т.к. содержит в себе противоречие. Чем лучше земля, тем меньше она требует затрат на подготовку и использование. Получается, что плодородный участок будет стоить дешевле, чем аналогичный, расположенный на каменистой или болотистой почве. А если взять участок в городе, то получится, что чем дороже работы на

проведение к участку коммуникаций, тем ценней участок, хотя обыкновенный житейский опыт подсказывает, что большей стоимостью будет обладать участок, на котором проведение таких работ вовсе не понадобится или сведено к минимуму.

На основании вышеизложенного затратный подход при определении рыночной стоимости земельного участка оценщиком не применяется.

6.3.2.2 Определение стоимости участка доходным подходом

Метод капитализации земельной арендной платы.

Рынок аренды земельных участков под личные подсобные хозяйства недостаточно развит, поэтому рыночная ставка аренды отсутствует. Применить метод капитализации земельной ренты не представляется возможным.

Метод остатка для земли

Оценивают чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости из рыночных показателей арендной платы и чистых эксплуатационных расходов на дату оценки. Далее оценщик рассчитывает, какой объем дохода приходится на здание (дом), и вычитает эту сумму из общего чистого операционного дохода. Разница составляет величину остаточного дохода земли, которая капитализируется по рыночной ставке капитализации, и образует оценочное значение стоимости земли.

Учитывая, что сдача в аренду жилых домов и помещений остается теневым бизнесом, фактов сдачи в аренду целых жилых домов очень мало, применить метод остатка для земли не представляется возможным.

Метод расчета предполагаемого использования может использоваться для определения стоимости земли, когда данный о продажах по схожим участкам незастроенной земли недостаточно. Данный метод применяется в том случае, если: 1) стоимость здания известна или может быть определена; 2) чистый операционный доход объекта недвижимости известен или может быть определен и 3) ставки капитализации для здания и земли могут быть получены из рыночных данных.

Далее метод основан на методе остатка для земли. Отказ от данного метода описан выше.

На основании вышеизложенного доходный подход при определении рыночной стоимости земельного участка оценщиком не применяется.

Для расчета стоимости земельного участка используем сравнительный подход метод сравнения продаж.

6.3.2.3 Определение стоимости участка сравнительным подходом

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков при условии наличия информации о ценах сделок или предложений с аналогичными участками.

В общем виде модель расчета стоимости оцениваемого земельного участка принимает следующую формулу:

Формула 1

$$C_p = Ц_i \pm K_i$$

Где C_p – рыночная стоимость оцениваемого земельного участка;
 $Ц_i$ – цена продажи i -го сравнимого земельного участка;
 K_i – величина корректировок цены продажи i -го сравнимого земельного участка.

Алгоритм действий таков:

1.Выявление продаж (предложений) сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка.

На первом этапе изучается земельный рынок и проводится его сегментирование. Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сектора, имеющие схожие характеристики объектов.

К характеристикам земельного участка, типичного для данного сегмента рынка, относятся:
целевое назначение и разрешенное использование земельного участка;
передаваемые юридические права собственности, ограничения и сервитуты;
месторасположение;
плодородие при оценке сельскохозяйственных или лесных земель.

2. Проверка информации о сделках с земельным участком.

На втором этапе необходимо провести отбор информации с целью повышения ее достоверности.

Источниками данных о сделках с земельными участками могут быть:

регистрационные палаты и городские, районные и поселковые комитеты, где осуществляется регистрация сделок с земельными участками;

периодическая печать. Публикуемые в периодической печати цены на продаваемые земельные участки – это цены предложения, которые выше фактических цен сделок. Рекомендуются вносить в цены и предложения корректировку на разницу между ценой предложения и ценой сделки;

цены земельных аукционов и конкурсов;

риэлтерские фирмы, специализирующиеся на сделках с недвижимостью, оценочные фирмы, ипотечные кредитные организации и другие источники.

При отсутствии или недостатке данных о ценах на сделках с недвижимостью в районе оценки целесообразно использовать информацию о ценах, сложившихся в других районах, схожих по своим ценообразующим характеристикам с территорией оценки.

3. Сравнение оцениваемого земельного участка с участком, проданным на рынке (предложенным к продаже, аренде), и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков.

В той мере, в какой оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого участка, в цену последнего необходимо внести корректировки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан (сдан в аренду), если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок.

Корректировки делаются с учетом того, как эти различия будут оценены типичным покупателем на рынке.

Способ элементов сравнения

Элементами сравнения называются характеристики земельных участков и условий сделок, которые влияют на величину цены продажи:

1. Состав передаваемых прав. Право собственности, право аренды, и прочее

2. Условия продажи. Корректировка на данный элемент отражает:

а) нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные, деловые).

б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и т.п.

в) нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

г) скидка на торг.

3. Время продажи.

4. Местоположение и окружение. Корректировка на месторасположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Внесение поправки на месторасположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого участка.

5. Экономические характеристики. К ним относятся доступные коммунальные услуги – наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним, транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры.

6. Физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф, ландшафт). Осуществляются методом корреляционно-регрессионного анализа.

В первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка. Корректировки проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

Во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к земельному участку.

В ходе анализа рынка Оценщиком было выявлено 3 предложения к продаже земельных участков.

В ходе проведенного анализа рынка оценщиком были выявлены 3 объекта-аналога соответствующих оцениваемому по таким характеристикам как назначение земельного участка, дата предложения к продаже земельных участков – 14.07.2025 г. Расчет стоимости представлен в таблице 9.

Таблица 9

Расчёт стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Параметры сравнения	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5
Источник информации		Сайт бесплатных объявлений Домик65 - www.domik65.ru.ru.Объявление № 777636 от 14.07.2025, тел. +7-984-180-05-18	Сайт бесплатных объявлений Домик65 - www.domik65.ru.ru.Объявление № 777386 от 14.07.2025, тел. +7-984-180-05-19	Сайт бесплатных объявлений Домик65 - www.domik65.ru.ru.Объявление № 807799 от 14.07.2025, тел. +7-914-755-44-76
Цена продажи/предложения, руб.		6 300 000	7 000 000	2 999 000
Площадь объекта, кв.м.	351,00	8626	8525,0	9958,0
Цена продажи/предложения, руб./кв.м.		730	821	301
Корректировка на уторговывание		0,845	0,845	0,845
Скорректированная цена, руб./кв.м.		617	694	254
Дата продажи (оценки)	14.07.2025	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		617	694	254
Выставлявшееся право на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		617	694	254
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		617	694	254
Месторасположение	Сахалинская область, Корсаковский район, с. Озёрское, ул. Центральная, д. 61	Сахалинская область, Корсаковский район, с. Озёрское, район бывшего поселения Утёсного, земельный участок № 466	Сахалинская область, Корсаковский район, с. Озёрское, район бывшего поселения Утёсного, земельный участок № 458	Сахалинская область, Корсаковский район, с. Муравьёво, побережье залива Анива, земельный участок № 563
Территориальное расположение	0,49	0,49	0,49	0,49
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		617	694	254
Площадь объекта, кв.м.	351,0	8 626,0	8 525,0	9 958,0
Корректировка		1,90	1,89	1,95
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1170	1313	497
Коммуникации	П,Э,В,К,Т	П	П	П
Корректировка		1,42	1,42	1,42
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1657	1859	703
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Корректировка		1,00	1,00	1,00

ООО «ДВ-Капитал» ИНН 2725102405 ОГРН 1112722002755, дата внесения записи 11.04.2011 г
г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, телефон/факс: +7(4212) 32-81-30
Отчет № 0-53/25 от 17.09.2025 года

Параметры сравнения	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5
Скорректированная цена, руб./кв.м.		1657	1859	703
Разрешенное использование	Под существующим административным зданием	Природно-познавательный туризм	Природно-познавательный туризм	Природно-познавательный туризм
Корректировка		1,75	1,75	1,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.		2 900	3 254	1 231
Чистая коррекция без учета корректировки на торг, %		297%	296%	309%
Общая валовая коррекция ⁸		2 283	2 560	976
в % от цены продажи/предложения	1035%	313%	312%	324%
Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции ⁹	21,881	3,308	3,318	3,190
Весовой коэффициент (рассчитывается по доле обратно - пропорциональной общей валовой коррекции)	1,00	0,151	0,152	0,146
Вклад каждого аналога в итоговую стоимость, руб.		438	495	180
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	1 113			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	391 000			

⁸Общая валовая коррекция - это сумма абсолютных величин корректировок, рассчитывается как сумма всех внесённых корректировок в стоимость объекта.

⁹Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции служит для расчёта весового коэффициента каждого аналога в зависимости от суммарной корректировки по модулю с помощью электронной таблицы Excel, функция ABS - возвращает модуль (абсолютную величину) числа: при наибольшей величине внесённых корректировок удельный вес аналога будет наименьшим и наоборот.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Описание корректировок

1. *Корректировка на условия продажи.* Данная корректировка учитывает разницу между ценой предложения и ценой продажи объекта в условиях открытого рынка. Влияние данного фактора описано в Разделе 2.6.

Размер скидки на торг был определен с помощью с помощью издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2. Характеристики отражающие влияние Физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидка на торг. Ставки капитализации. Полная версия», Нижний Новгород, 2024 г.» (рисунок 1).

Учитывая местоположение, назначение и площадь объекта оценки, Оценщик применяет значение скидки на торг 15,5%. Таким образом, корректировка на условия продажи для всех аналогов составила 0,845.

2. *Корректировка на дату продажи (предложения).*

Данная корректировка учитывает разницу в рыночных ценах на дату продажи аналога по истечению времени. Корректировка на дату продажи (предложения) не производилась, так как дата оценки 14.07.2025 г., а объекты аналоги выставлялись на продажу в пределах срока экспозиции (июль 2025 г.).

3. *Корректировка на вид права.* В данном отчете рассчитывается право собственности на объект оценки, ввиду чего, земельные участки, предлагаемые к продаже на праве аренды (долгосрочной или краткосрочной) необходимо скорректировать.

Различий по данному параметру не имеют, корректировка составила 1,00.

4. *Корректировка на условия финансирования.* Данная корректировка рассчитывается исходя из условий финансирования объекта оценки и объектов-аналогов. Данная корректировка не применяется, так как объекты-аналоги соответствуют объекту оценки по указанному параметру. Условия финансирования – рыночные.

5. *Корректировка на местоположение.* Величина корректировки на местоположение определена с помощью «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное положение. Полная версия», Нижний Новгород, 2024 г.». (рисунок 2).

Для объекта оценки количество баллов составило 0,49, поскольку населенный пункт с. Озёрское относится к прочим населенным пунктам.

Корректировка была рассчитана соотношением коэффициентов.

Объекты аналоги под № 1,2 так же расположены в с. Озёрское, корректировка не потребовалась. Объект аналог под № 3 расположен в соседнем селе Корсаковского района, с. Муравьёво балл такой же как и у объекта оценки.

6. *Корректировка на площадь.*

Корректировка рассчитана на основании рисунка 3 Раздела 2.6., применялась ко всем объектам аналогам.

Корректировка применялась ко всем объектам аналогам.

7. *Корректировка на категорию земель.* Данная корректировка рассчитывается исходя из категории земель объекта оценки и объектов-аналогов. Корректировка не применяется, так как объекты-аналоги соответствуют объекту оценки по указанному параметру.

8. *Корректировка на разрешенное использование земельного участка.*

Все подобранные аналоги представлены для земель под объекты рекреации, объект оценки под коммерческую застройку, требуется введение корректировки, которая составит 1,75. Согласно, представленной выписки из ЕГРН от 09.06.2025 г, ВРИ земельного участка – Под существующим административным зданием.



Таблица 247. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,59	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,99
	Земельные участки под жилую застройку	0,72	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,04
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

Рисунок 4 - Выкопировка из издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2, стр. 304»

9. **Корректировка на коммуникации.**

У объекта аналога имеются электричество, канализация, водоснабжение, отопление. У всех объектов аналогов отсутствует водоснабжение и канализация, стоит применить двойную корректировку, которая составит 1,42 (=1,19*1,19).

Таблица 186. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,19
	не обеспечен водоснабжением	0,84	1,00

Таблица 214. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,19
	не обеспечен канализацией	0,84	1,00

Рисунок 5 - Выкопировка из издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Под редакцией Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2, стр. 252,276»

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки: «Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72», определенная в рамках сравнительного подхода, округленно, составила: 391 000 рублей.

7 Согласование результатов и рыночная оценка стоимости

Один традиционный подход, использованный для расчета стоимости объекта оценки – Земельный участок, дал следующий результат:

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД **НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ**
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД..... **391 000 РУБЛЕЙ**
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД..... **НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ**

Согласование не потребовалось.

Один традиционный подход, использованный для расчета стоимости объекта оценки – Здание, дал следующий результат:

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД **1 РУБЛЬ**
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД..... **НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ**
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД..... **НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ**

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью согласования результатов является получение итоговой величины рыночной и стоимости объекта оценки, полученной в результате применения различных подходов, с учетом преимуществ и недостатков каждого из них.

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

Для определения итоговой стоимости результаты оценки применяется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, в данном случае не потребовалась, поскольку при определении стоимости объектов оценки применялся один из подходов.

Исходя из приведенных в Отчете данных, на 14 июля 2025 года, объект оценки имеет рыночную стоимость, округленно, без учета НДС:

Наименование недвижимого имущества	Рыночная стоимость, рублей, без учета НДС
Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611, под ним земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72, местонахождение, адрес объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 59-б, в том числе:	391 001 (Триста девяносто одна тысяча один)
Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611	1 (Один)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72	391 000 (Триста девяносто одна тысяча)

Оценщик I категории
Член СМАО

Минько О.А.



Сертификат качества оценки

Подписавший данный Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

- изложенные в данном Отчете факты правильны и, на его взгляд, соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны в пределах оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональным, непредвзятым профессиональным анализом, мнением и выводом;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика не связано с выводами о стоимости оцениваемых объектов.
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки;

ВЫВОД: Исходя из приведенных в Отчете данных, на 14 июля 2025 года, объект оценки, имеет рыночную стоимость, без учета НДС, округленно:

Наименование недвижимого имущества	Рыночная стоимость, рублей, без учета НДС
Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611, под ним земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72, местонахождение, адрес объекта: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 59-б, в том числе:	391 001 (Триста девяносто одна тысяча один)
Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, в том числе подземных 0, общая площадь 193,6 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000000:611	1 (Один)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под существующим административным зданием, общая площадь 351 кв.м., кадастровый номер 65:03:0000030:72	391 000 (Триста девяносто одна тысяча)

Оценщик I категории
Член СМАО

Минько О.А.



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
10. Федеральный стандарт оценки №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «01» июня 2015г. № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»
11. Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, утв. Решением Совета Партнерства СМАО от 15.08.2008 г., протокол № 78 от 15.08.2008 г., изменения и дополнения внесены решением Совета Партнерства СМАО от 19.10.2010 г., протокол № 234 от 19.10.2010 г., протокол № 237 от 16.11.2010 г., протокол № 197 от 18.02.2011 г.
12. Правила деловой профессиональной этики СМАО, утв. Решением Совета Партнерства СМАО от 15 мая 2008 года. Протокол № 74 от 18 июля 2008 года, изменения и дополнения внесены решением Совета Партнерства СМАО от 19.10.2010 г., протокол № 234 от 19.10.2010 г.
13. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: Финансы и статистика, 2000.
14. Григорьев В.В. Оценка объектов недвижимости. – М.: Инфра-М, 1997.
15. Микерин Г.И. Международные стандарты оценки: книга1, книга2 – М.: ОАО «Типография Новости», 2000
16. Тарасевич И.Е. Методы оценки недвижимости. – СПб, 1997.
17. www.appraiser.ru
18. <http://khabarovsk.farpost.ru>
19. <http://www.avito.ru>
20. Федотова М.А., Грязнова А.Г.. Оценка недвижимости, «Финансы и статистика», Москва, 2004 год.
21. СТО ТПП 61-15-03, Оценка стоимости недвижимого имущества, методические рекомендации, Москва, 2004 год
22. www.ocenchik.ru
23. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>
24. <http://www.economy.gov.ru/>
25. http://dvarenda.ru/?page_id=14&id=121260
26. Аналитический обзор «Рынок периферийных районов ДВ на 01.07.2023 г.»
27. http://dvarenda.ru/?page_id=14&id=121260
28. «Фарпост» - сайт объявлений: www.farpost.ru
29. «Авито» - сайт объявлений: www.avito.ru
30. Федотова М.А., Грязнова А. Г. Оценка недвижимости, «Финансы и статистика», Москва, 2004 год.
31. www.ocenchik.ru
32. <https://srosovet.ru/press/news/181021/>

Список приложений

Таблица 18

№	Наименование документов	Количество, шт.
1	Копия Определения об утверждении конкурсного управляющего № А59-2837/2019 от 23.05.2025 г.	1 (4 страницы)
2	Копия Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 09.06.2025г. № КУВИ-001/2025-120139155	1 (4 страницы)
3	Материалы, используемые оценщиком	(8 страниц)
4	Документы оценщика	10 (11 страниц)

ПРИЛОЖЕНИЯ



1111111112_1914605



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ
693000, г. Южно-Сахалинск, Коммунистический проспект, 28
тел./факс. (4242) 460-903, 460-952, сайт <http://sakhalin.arbitr.ru>
электронная почта info@sakhalin.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
об утверждении конкурсного управляющего

г. Южно-Сахалинск
23 мая 25 года

Дело № А59-2837/2019

Арбитражный суд Сахалинской области в составе судьи Караман Ю.А., при ведении протокола помощником судьи Галицыной Е.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о банкротстве в рамках д в деле о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью компания «Щит» (ОГРН 1026500781999, ИНН 6504008659), **вопрос об утверждении конкурсного управляющего,**

в отсутствие лиц, участвующих в деле,

УСТАНОВИЛ:

30.04.2019 Витязева Е.С. обратилась в Арбитражный суд Сахалинской области с заявлением, в котором с учетом уточнений просит: признать общество с ограниченной ответственностью Компания «Щит», несостоятельным (банкротом), ввести процедуру банкротства – конкурсное производство; включить в реестр требований кредиторов третьей очереди, требование Витязевой Елены Санмайевны суммы основного долга в размере 4 572 689.41 (четыре миллиона пятисот семидесяти двух тысяч шестисот восьмидесяти девяти рублей сорока одной копейки); включить в реестр требований проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 4 014 630 (четыре миллиона четырнадцать тысяч шестисот тридцать) рублей; утвердить арбитражного управляющего из числа членов Саморегулируемой организации арбитражных управляющих НПС СОПАУ «Альянс Управляющих», ОГРН 1032307154285, ИНН 2312102570, адрес: 350015, г. Краснодар, ул. Северная 309; назначить арбитражному управляющему ежемесячное вознаграждение в размере 30 000 (тридцати тысяч) рублей за счет имущества должника.

Определением суда от 13.05.2019 заявление Витязевой Елены Санмайевны оставлено без движения до 31.05.2019.

13.05.2019 в суд поступило заявление общества с ограниченной ответственностью «Производственный комплекс Самойлов» в котором просит:

- признать ООО Компания «Щит» несостоятельным (банкротом);
- признать обоснованными требования ООО Производственный комплекс Самойлов к ООО Компания «Щит» в размере: 8906178 (Восемь миллионов девятьсот шесть тысяч сто семьдесят восемь) рублей 74 копейки: долг по договору 8663598 (Восемь миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи пятьсот девяносто восемь), неустойка 242580 (Двести сорок две тысячи пятьсот восемьдесят) рублей 74 копейки;
- ввести процедуру наблюдения в отношении ООО Компания «ЩИТ» сроком на 3 месяца;
- утвердить временным управляющим Терского Александра Александровича, члена СРО НП «ОАУ «Авангард» 105062, г. Москва, ул. Макаренко, д. 5, стр.1А, пом. I, комн. 8,9,10.

Определением суда от 20.05.2019 заявление ООО «Производственный комплекс Самойлов» о признании ООО Компания «Щит» несостоятельным (банкротом) принято в качестве заявления о вступлении в дело о банкротстве № А59-2837/2019, и назначено к рассмотрению после проверки обоснованности заявления Витязевой Е.С., обратившейся в арбитражный суд ранее.

Определением суда от 04.06.2019 заявление Витязевой Елены Санмайевны о признании ООО Компания «Щит» несостоятельным (банкротом), поступившее в суд 30.04.2019, возвращено.

Определением суда 07.06.2019 рассмотрение обоснованности заявления ООО «Производственный комплекс Самойлов» о признании ООО Компания «Щит» несостоятельным (банкротом) назначено в судебном заседании 01.07.2019.

Определением суда 08.07.2019 (резолютивная часть от 01.07.2019) заявление ООО «Производственный комплекс Самойлов» признано обоснованным, в отношении ООО Компания «Щит» введена процедура наблюдения.

В третью очередь реестра требований кредиторов ООО Компания «Щит» включены требования ООО «Производственный комплекс Самойлов» в общей сумме 8 906 178 рублей 74 копеек, из которых 8 663 598 рублей - основной долг, 242 580 рублей 74 копейки - неустойка.

Временным управляющим утвержден Терский Александр Александрович, член саморегулируемой организации союз арбитражных управляющих «Авангард».

Сведения о введении в отношении должника процедуры – наблюдение опубликованы в газете «Коммерсантъ» № 77033056113 от 13.07.2019.

Определением от 23.11.2019 (резолютивная часть от 18.11.2019) Терский А.А. отстранен от исполнения обязанностей временного управляющего ООО «Компания Щит». Определением от 04.12.2019 временным управляющим ООО Компания «Щит» утвержден Циолковский Константин Владимирович (член Саморегулируемой организации союз арбитражных управляющих «Авангард»).

Определением суда от 24.07.2020 Циолковский К.В. отстранен от исполнения обязанностей временного управляющего в деле о банкротстве ООО Компания «Щит», временным управляющим ООО «Компания «Щит» утверждена Павлюченко Т.В.

Решением суда 17.11.2020 (резолютивная часть решения от 10.11.2020) общество с ограниченной ответственностью компания «Щит» признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев до 10 мая 2021 года.

Конкурсным управляющим утверждена Павлюченко Татьяна Владимировна. Рассмотрение отчета назначено 05.05.2022.

Указанные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 21.11.2020 № 214(6935).

12.07.2022 от конкурсного управляющего Павлюченко Т.В. в арбитражный суд поступило ходатайство об освобождении ее от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника.

Определением Арбитражного суда Сахалинской области от 05 августа 2022 года (резолютивная часть от 02.08.2022) Павлюченко Т.В. освобождена от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника ООО Компания «Щит», конкурсным управляющим ООО Компания «Щит» утвержден Евсеев Денис Васильевич.

Впоследствии срок конкурсного производства и полномочия конкурсного управляющего неоднократно продлевались.

Определением суда от 10.12.2024 срок конкурсного производства и полномочия конкурсного управляющего продлены на 6 месяцев - до 10 июня 2025 года.

04.03.2025 от Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления» в суд поступило ходатайство об освобождении Евсеева Дениса Васильевича от исполнения обязанностей конкурсного в деле о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью компания «Щит» (ОГРН 1026500781999, ИНН 6504008659), в обоснование требований ссылается на решение принятое на заседании совета Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления» (выписка из протокола № 39 от 28.02.2025). Определением суда от 10.03.2025 заявление принято к производству. Определением суда от 21.03.2025 (резольютивная часть) Евсеев Денис Васильевич освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника общества с ограниченной ответственностью компания «Щит» (ОГРН 1026500781999, ИНН 6504008659).

Вопрос об утверждении нового конкурсного управляющего назначен к рассмотрению в судебном заседании на 09 часов 00 минут 18 апреля 2025 года.

К судебному заседанию от кредитора ООО «Морепродукт Трейд» поступило ходатайство об отложении судебного заседания, мотивированное необходимостью проведения собрания кредиторов назначенное на 23.04.2025 в том числе по вопросу об утверждении нового конкурсного управляющего.

Определением суда от 18.04.2025 отложено судебное заседание на 23.05.2025.

К судебному заседанию поступил протокол собрания кредиторов должника проведенный 23.04.2025, согласно которому по первому вопросу повестки дня единогласно принято решение об утверждении конкурсным управляющим должника из числа членов Ассоциации Межрегиональной саморегулируемой организации профессиональных арбитражных управляющих.

13.05.2025 от Ассоциации Межрегиональной саморегулируемой организации профессиональных арбитражных управляющих поступили сведения о кандидатуре Тесленко Елены Александровны.

Информация о принятии заявления к производству, движении дела, о времени и месте судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Сахалинской области в сети Интернет по адресу: <http://sakhalin.arbitr.ru> в соответствии с порядком, установленным статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

В судебное заседание 23.05.2025 лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения заявления, в том числе публично путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на официальных сайтах Арбитражного суда Сахалинской области и Верховного Суда Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», явку своих представителей не обеспечили, в связи с чем, заявление рассматривается в их отсутствие, в порядке, предусмотренном главой 19 АПК РФ.

Изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 32 Закона о банкротстве, части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным данным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В силу пункта 1 статьи 145 Закона о банкротстве при отстранении конкурсного управляющего суд одновременно утверждает нового конкурсного управляющего в порядке, установленном пунктом 1 статьи 127 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 2 статьи 144 Закона о банкротстве в случае освобождения конкурсного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей арбитражный суд утверждает нового конкурсного управляющего в порядке, установленном пунктом 1 статьи 127 настоящего Федерального закона.

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

В соответствии с абзацем 9 пункта 2 статьи 15 Закона о банкротстве решение о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членов которой арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, принимается собранием кредиторов большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, требования которых включены в реестр требований кредиторов.

На собрании кредиторов должника проведенном 23.04.2025 единогласно принято решение об утверждении конкурсным управляющим должника из числа членов Ассоциации Межрегиональной саморегулируемой организации профессиональных арбитражных управляющих, от которой в адрес суда поступили сведения о кандидатуре Тесленко Елены Александровны.

Принимая во внимание, что представленная кандидатура арбитражного управляющего соответствует требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве, возражений против данной кандидатуры не заявлено, суд утверждает Тесленко Е.А. конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью компания «Щит» (ОГРН 1026500781999, ИНН 6504008659).

Руководствуясь статьями 32, 45, 144 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002, статьями 184-187, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

Утвердить конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью компания «Щит» (ОГРН 1026500781999, ИНН 6504008659) Тесленко Елену Александровну, члена Ассоциации Межрегиональной саморегулируемой организации профессиональных арбитражных управляющих, ИНН 253801424276, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих № 337 , адрес для направления корреспонденции: 690014, г. Владивосток, а/я 109.

Определение подлежит немедленному исполнению, может быть обжаловано в Пятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня вынесения через Арбитражный суд Сахалинской области.

Судья

Ю.А. Караман

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 22.05.2024 0:55:28
Кому выдана Караман Юлия Александровна

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

Лист 1

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Приморскому краю
полное наименование органа регистрации прав

09.06.2025г.

№ КУВИ-001/2025-120139155

На основании запроса от 07.06.2025, поступившего на рассмотрение 07.06.2025, сообщаем, что правообладателю Общества с ограниченной ответственностью Компания "ЩИТ"; ИНН: 6504008659; ОГРН: 1026500781999., в период с 01.01.2019 по 08.06.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:		Здание	
		Кадастровый номер:		65:03:0000000:426	
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
		Местоположение:		Российская Федерация, Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул Центральная, д 61	
		Площадь:		829.8	
		1.2	вид права, доля в праве:		Собственность
			дата государственной регистрации:		10.03.2016
			номер государственной регистрации:		65-65/003-65/001/011/2016-837/1
			основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка, № 2141, выдан 21.06.2011 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU5305000-218, выдан 01.08.2013, Администрация Корсаковского городского округа
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
		1.3.1	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		65:03:0000000:426-65/074/2024-27
		1.3.2	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		65:03:0000000:426-65/043/2018-2
		1.3.3	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		65:03:0000000:426-65/001/2017-1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНН ИЛИНЫ, ФАМИЛИЯ
		Сертификат: 0001000C181A02306A59791E2578E87B50 Подписан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	65:03:0000000:611
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Сахалинская область, р-н. Корсаковский, с. Озерское, ул. Центральная, д. 596
		Площадь:	193.6
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.02.2013
		номер государственной регистрации:	65-65-02/006/2013-143
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения, выдан 04.02.2013
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	65:03:0000000:611-65/074/2024-27
	2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	65:03:0000000:611-65/043/2018-1
	2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	65-65/001-65/001/001/2016-689/3
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	65:03:0000030:173
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Сахалинская область, р-н. Корсаковский, с. Озерское, ул. Центральная, д. 61
		Площадь:	877.1
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	19.03.2009
		номер государственной регистрации:	65-65-04/003/2009-102

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B6459791E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 19.02.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	65:03:0000030:173-65/074/2024-26
	3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	65:03:0000030:173-65/001/2017-1
	3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	65-65/001-65/001/001/2016-689/1
	3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	65-65/002-65/002/001/2015-45/1
	3.3.5	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	65-65-04/003/2010-705
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	65:03:0000030:72
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под существующим административным зданием
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Сахалинская обл, р-н Корсаковский, с Озерское, ул Центральная, 59-б.
		Площадь:	351 +/- 7
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.03.2015
		номер государственной регистрации:	65-65/001-65/001/076/2015-154/1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 496, выдан 03.10.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	65:03:0000030:72-65/074/2024-28
	4.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	65:03:0000030:72-65/043/2018-2

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 009F0E0C181A023B6459771E2574B2F030 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	

		4.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	65:03:0000030:72-65/001/2017-1
		4.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	65-65/001-65/001/001/2016-689/2
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	65:03:0000030:84	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для строительства объекта "Рыбоперерабатывающий комплекс"	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Сахалинская обл, р-н Корсаковский, с Озерское, ул Центральная, 61.	
		Площадь:	5400 +/- 51	
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.06.2024	
		номер государственной регистрации:	65:03:0000030:84-65/074/2024-4	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 824, выдан 18.08.2016	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
6	Получатель выписки			Тесленко Елена Александровна

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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B6A59771E2574B1F150 Подписан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

https://domik65.ru/land/sell/777636?search_query=bc7de7e3fe27a2ee8679a8adf3ce88ff



Земельный участок
 Дата обновления информации: 02.04.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	65:03:0000026:108
Дата присвоения кадастрового номера	06.04.2017
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Сахалинская область, Корсаковский городской округ, район с. Озёрского, район бывшего поселения Утёсного, земельный участок № 466
Площадь, кв.м	8626
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Вид разрешенного использования	Природно-познавательный туризм

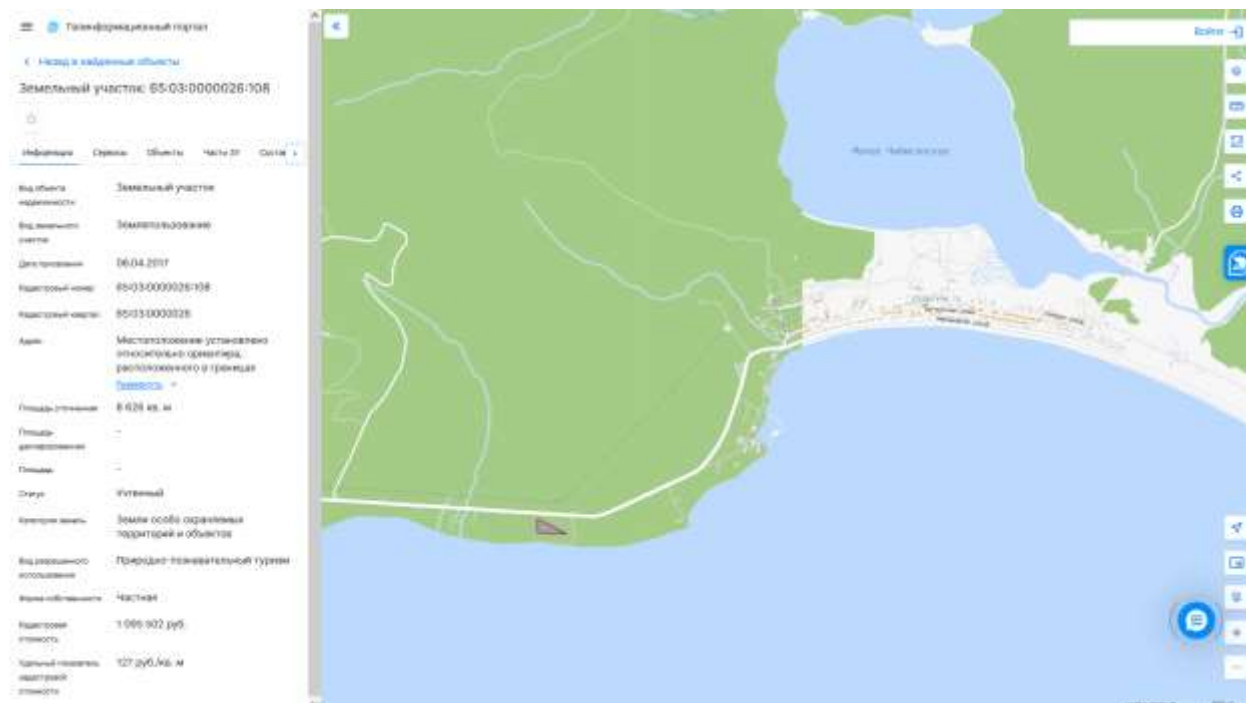
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1095502.00
Дата определения	24.04.2023
Дата внесения	10.05.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 65:03:0000026:108-65/076/2022-7 от 04.04.2022
---	---

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



domik65.ru

Корсаков

Мои объявления

Мой блогнет

Добавить объявление

Недвижимость: Продам земельный участок · Объявление № 777386




Продам участок: 85,25 сотки в собственности, коммерческая застройка

7 000 000 Р 82 111 Р/сот

Корсаков, Озерское, уч. 457 На карте

[Объявления пользователя \(2\)](#)

Контакты

+79841800518 / 2 объявления

victor.taljan@hotmail.com

В блогнет

Добавлено: 14.07.2024, комментов: 0/08.
425 просмотров, непересылать комментария 3 раз, в блогнет у 7 человек.



Об участке

Парковка: открытая

Площадь: 85,25 сотки

Земель: в собственности

Вид использования: коммерческая застройка

Электричество: 220 В

Кадастровый номер: 65:03:0000026:97 ф

Описание

координаты: 46.597510, 143.066339

Продам участок перед Озерками на улбсе с видом на море, поселок «Утесное». Море насыщено обилием морепродуктов. Крабы, моллюски, рыба, ламинария и тд. Пляж всегда чистый. У вас будет собственный доступ к морю, где нет людей.

Идеально подойдет под строительство туристической базы или в качестве инвестиции. Подведено электричество. В завершении подключение газа и подтверждено асфальтирование дороги до Озерска.

Так же участок находится по дороге на самые популярные туристические объекты: Маяк Анива, озеро бросе, мыс Евстафия, голубые озера и т.д.

Вид разрешенного использования: Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения, Природно-познавательный туризм.

В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, детские туристические станции, туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивно-лагеря, другие аналогичные объекты.

Расположение

Корсаков, Озерское, уч. 457

[Зар 17 объявлений по этому адресу](#)



Продам участок: 85,25 сотки в собственности, коммерческая застройка

7 000 000 Р 82 111 Р/сот

Корсаков, Озерское, уч. 457 На карте

[Объявления пользователя \(2\)](#)

Контакты

+79841800518 / 2 объявления

victor.taljan@hotmail.com

В блогнет

Добавлено: 14.07.2024, комментов: 0/08.
425 просмотров, непересылать комментария 3 раз, в блогнет у 7 человек.



https://domik65.ru/land/sell/777386?search_query=aa31f2a0f7f6bb5283e0c03797201efc



Земельный участок
 Дата обновления информации: 02.04.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	65:03:0000026:97
Дата присвоения кадастрового номера	14.02.2017
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Сахалинская область, Корсаковский городской округ, район с. Озёрского, район бывшего поселения Утёсного, земельный участок № 457
Площадь, кв.м	8525
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Вид разрешенного использования	Природно-познавательный туризм (код 5.2)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (кв.м)	1082675.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	04.04.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 65:03:0000026:97-65/027/2022-7 от 16.03.2022
---	--

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Информация

Справка

Объекты

Частота

Ссылки

Земельный участок: 65:03:0000026:97

Вид объекта недвижимости

Земельный участок

Вид разрешенного использования

Земли особо охраняемых территорий и объектов

Дата присвоения

14.02.2017

Кадастровый номер

65:03:0000026:97

Кадастровый номер

65:03:0000026

Адрес

Местоположение установлено геоинформационной организацией, расположенного в границах [Озёрского](#)

Площадь участка

8 525 кв. м

Площадь кадастровая

—

Площадь

—

Статус

Чуждый

Категория земель

Земли особо охраняемых территорий и объектов

Вид разрешенного использования

Природно-познавательный туризм (код 5.2)

Форма собственности

Частная

Кадастровая стоимость

1 082 675 руб.

Кадастровая стоимость на кв. м

127 руб./кв. м



domik65.ru

Корсаков

Мои объявления

Мой блогнет

Добавить объявление

Продам земельный участок

Объявление № 807799




Об участке

Парковка: открытая

Площадь: 99,58 сотки

Земель: в собственности

Вид использования: коммерческая застройка

Кадастровый номер: 65-03-0000033:74

Описание

Продам земельный участок 100 соток, расположен в окрестностях лагуны Буссе, в селе Муравьево, Корсаковского района Сахалинской области. Выход к морю (Алиевский залив, лагуна Буссе, маяк Алиев, березовые топи и п. Новоево). Участок расположен в идеальном месте для туристической базы, глэмпинга. Использование участка возможно круглогодично. Летом морская рыбалка, сбор моллюсков в лагуне Буссе (устрица, трюфень, рудителес, креветка (чили), посещение маяка Алиев, зимой излюбленное место для охоты корюшки, онтоходные маршруты. Категория земель Земли особо охраняемых территорий и объектов Вид разрешенного использования 5.2.1 Туристическое обслуживание

Расположение

Корсаков, Муравьево, ул. 563

Вид 12 объявлений по этому адресу



Похожие по расположению






Продам участок: 99,58 сотки в собственности, коммерческая застройка

2 999 000 Р 30 116 Р/сот

Подписать объявление

Корсаков, Муравьево, ул. 563 На карте

Эксклюзив (79)

Контакты

+79147554476 / 31 объявлений

+79147551197 / 29 объявлений

domhouse1197@mail.ru

В блогнет

Дифференц: 10,04, эквивалент: 2000000

600 просмотров, 100% успешность контактов в 6 раз, в блогнет 14 у 3 человек



Продам участок: 99,58 сотки в собственности, коммерческая застройка

2 999 000 Р 30 116 Р/сот

Подписать объявление

Корсаков, Муравьево, ул. 563 На карте

Эксклюзив (79)

Контакты

+79147554476 / 31 объявлений

+79147551197 / 29 объявлений

domhouse1197@mail.ru

В блогнет

Дифференц: 10,04, эквивалент: 2000000

600 просмотров, 100% успешность контактов в 6 раз, в блогнет 14 у 3 человек



https://domik65.ru/land/sell/807799?search_query=34fd0dfdfb78a97632358a928283d82e

70



Земельный участок
 Дата обновления информации: 23.03.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	65:03:0000033:74
Дата присвоения кадастрового номера	22.02.2017
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположения)	Российская Федерация, Сахалинская область, Корсаковский городской округ, район с. Муравьево, побережье залива Анива, земельный участок № 563
Площади, кв.м	9958
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Вид разрешенного использования	5.2.1 Туристическое обслуживание

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2105818.26
Дата определения	12.03.2023
Дата внесения	23.03.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 65:03:0000033:74-65/076/2023-7 от 26.03.2023
---	--





Диплом является государственным документом
в профессиональной подготовке

Российская Федерация
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № 621751

Настоящий диплом выдан Минько
Оксане Александровне
в том, что она(а) с 10 июня 2005 по 30 мая 2006
прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГУ ВПО
Хабаровская государственная
академия экономики и права
по программе «Оценка стоимости
предприятий (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 мая 2006 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Минько
Оксане Александровне
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятий (бизнеса)

Город Хабаровск Минько
Город (диплома) Хабаровск

Регистрационный номер 119 БП

Свидетельство является государственным документом
в профессиональной квалификации

Российская Федерация
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Минько
Оксане Александровне
в том, что она(а) с 4 декабря 2007 по 20 декабря 2007
получила(а) свою переподготовку в (на) Институте повышения
квалификации работников сферы государственного управления
по программе «Учетная деятельность»
в объеме 104 часа

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

Наименование	Количество часов	Оценки
Обязательные дисциплины	76	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговой квалификационной экзамен		отлично

Принесла(а) справку о ЕИП нет
выполнила(а) итоговую работу нет

Город Хабаровск Минько
Город (диплома) Хабаровск

Регистрационный номер 37848

Свидетельство является государственным документом
и подлежит защите.

Регистрационный номер: 54.903

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Минько
Оксане Александровне

в том, что она(а) с 29 ноября 2014 по 10 октября 2014
прошла(а) самоквалификацию в (на) Инициативе
добровольного освоения дополнительных профессиональных
программ по «Программе
«Основная деятельность»

в объеме 104 часа

За время обучения (сам(а) работы и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательная дисциплина	72	
Изучены на вступительном экзамене	32	Довольно

Прошла(а) стажировку нет

подписала(а) протокол нет

Итого (подпись) Сидорова

Город Хабаровск год 2010

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Минько
Оксане Александровне

в том, что она(а) с 29 сентября 2014 по 10 октября 2014
прошла(а) обучение в (на) Федеральном государственном бюджетном
образовательном учреждении высшего профессионального образования
«Хабаровская государственная академия экономики и права»

по программе дополнительного профессионального образования
«Основная деятельность»

в объеме 104 часов

Ректор (подпись) Сидорова

Секретарь Сидорова

Регистрационный номер 0-0005-14

Город Хабаровск год 2014

046745





ОКПО: 79445739
ОГРН: 1057748848002
ИНН: 7706598106
КПП: 770301001

123112, г. Москва,
Пресненская наб., д. 12, этаж 53
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс.: +7 (495) 604 41 69

№ 3404 от 25.06.2025

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «ДВ – Капитал» о том, что Минько Оксана Александровна является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включена в реестр оценщиков 27.08.2007 за регистрационным № 684.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
047704-3	30.05.2025	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	30.05.2025-30.05.2028		
038599-1	13.06.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	13.06.2024-13.06.2027		
020728-2	04.06.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	04.06.2021-04.06.2024		
020727-1	04.06.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	04.06.2021-04.06.2024		
013839-2	06.07.2018	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	06.07.2018-06.07.2021		
013838-3	06.07.2018	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	06.07.2018-06.07.2021		
004669-1	13.03.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	13.03.2018-13.03.2021		срок действия продлен до 13.07.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на «25» июня 2025.

Дата составления выписки «25» июня 2025.

Генеральный директор СМАО



**В АВАНГАРДЕ
ОЦЕНКИ**



info@smao.ru
www.smao.ru

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 **СМАОС**

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

27 августа 2007 года
дата включения в реестр

684
№ согласно реестра

Минько
Оксана Александровна
паспорт 0801 208539, выдан ОВД г. Советская Гавань 04.07.2005 г.,
код подразделения 272-011,
зарегистрирована: Хабаровский край, г. Советская Гавань,
ул. 15-ти Пятибашей Партизан, д. 63-а, кв. 102

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОС»

Н.Н.Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

ДОГОВОР № 4224 PL 0012
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Хабаровск

"01" ноября 2024 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице директора Хабаровского филиала АО "СОГАЗ" Босиновой Евгении Анатольевны, действующей на основании Доверенности № Ф-444/23 от 16.11.2023 г., с одной стороны, и Минако Оксана Александровна, именуемое в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ И ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является страхование ответственности Страхователя за ущерб, причиненный третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности, в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее - Правила, Приложение 1 к настоящему Договору), а также письменным Заявлением Страхователя от "01" ноября 2024 г. (далее - Заявление, Приложение 2 к настоящему Договору).

1.2. В соответствии с настоящим Договором Страховщик обязуется при наступлении страховых случаев (Раздел 2 настоящего Договора) произвести страховую выплату в пределах страховой суммы (Раздел 3 настоящего Договора) в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, а Страхователь обязуется уплатить страховую премию в размере и в порядке, установленном Разделом 4 настоящего Договора.

1.3. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

Страхователь является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

1.4. Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.

1.5. Права и обязанности сторон по Договору предусмотрены разделом 10 Правил.

1.6. Действия сторон при наступлении события, имеющего признаки страхового случая, предусмотрены разделом 11 Правил.

1.7. Перечень документов, необходимых при обращении за страховой выплатой, а также порядок расчета страховых выплат предусмотрены разделом 12 Правил.

2. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ, СЛУЧАИ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СТРАХОВЫМИ, ОСВОБОЖДЕНИЕ СТРАХОВЩИКА ОТ СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ, ОТКАЗ В СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЕ

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. По настоящему Договору подлежат возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Договора, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

2.3. Кроме того, при наступлении страхового случая возмещаются:

2.3.1. расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещаемого по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика.

2.5. Перечень страховых случаев не подлежит расширительному толкованию.

2.6. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаев освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил.

3. СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

3.1. Страховая сумма 3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек).

3.2. Лимиты ответственности: не установлены.

4. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

4.1. Общий размер страховой премии составляет: 3 000,00 (Три тысячи рублей 00 копеек).

4.2. Страховая премия уплачивается Страховщику:

- одновременно в сумме, указанной 4.1. настоящего Договора, в срок до «11» ноября 2024 г.

4.3. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика (при уплате путем безналичного расчета), получение Страховщиком или его представителем страховой премии (вноса) (при уплате наличными денежными средствами).

4.4. Если к установленному сроку страховая премия не поступила Страховщику или поступила меньшая сумма, то Договор считается не вступившим в силу.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

5.1. Срок действия настоящего Договора начинается с 00 часов 00 минут «11» ноября 2024 г. и заканчивается в 23 часа 59 минут «10» ноября 2025 г.

5.2. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Договора, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты всей суммы страховой премии, указанной в п. 4.2. настоящего Договора (или ее первого страхового взноса при уплате в рассрочку).

6. ПОРЯДОК ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

6.1. Договор страхования прекращается:

6.1.1. по истечении его срока действия;

6.1.2. после исполнения Страховщиком обязательств по страховым выплатам в полном объеме;

6.1.3. если возможность наступления страхового случая отпала и существование страхового риска прекратилось по обстоятельствам иным, чем страховой случай, в частности, в случае прекращения оценщиком оценочной деятельности, а также в случае прекращения действия документов, подтверждающих право оценщика на осуществление оценочной деятельности.

В этом случае Страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовало страхование;

6.1.4. при отказе Страхователя от настоящего Договора. Страхователь вправе отказаться от настоящего Договора в любое время, если к моменту отказа возможность наступления страхового случая не отпала по обстоятельствам иным, чем страховой случай. При отказе Страхователя от настоящего Договора уплаченная страховая премия в соответствии со ст. 958 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежит возврату;

6.1.5. по соглашению сторон;

6.1.6. в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Правилами.

6.2. В случае выплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору:

6.2.1. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или первый страховой взнос – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 6.2.1 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 6.2.1 «б».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовом штемпеле, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным.

При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

6.2.2. Если в установленном Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 6.2.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 6.2.3 «б» – «г».

6.2.3. Если в установленном Договором сроку страховая премия (или страховой взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 6.2.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 6.2.3 «б» – «г».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя почтовым или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

6.2.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а" – "б" п. 6.2.1 / п. 6.2.3 Договор продолжает действовать.

6.2.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность из Договора, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о происшествии по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: <https://www.sogaz.ru/obshchestvennaya-informatsiya/>.

7.2. Документы, предоставленные в соответствии с разделом 12 Правил, должны позволить Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 7.3 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (согласно разделу 12 Правил) сообщить Страхователю о неполноте предоставленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достаточную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать окончательный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.

7.3. В случае выявления факта предоставления документов, не соответствующих для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом

оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан:

– принять их, при этом срок, указанный в п. 7.4 Договора, не означает теч до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов;

– уведомить об этом лица, подавшие заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов.

7.4. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов и сведений (п. 12.1 Правил) Страховщик рассматривает их в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения последнего из необходимых документов. В течение указанного срока Страховщик:

7.4.1. в случае принятия решения и выплаты Страховщик в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта принимает выплату страхового возмещения;

7.4.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основании принятия такого решения со ссылкой на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.

7.5. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по соглашению с получателем страховой выплаты.

7.6. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имевшего признаки страхового случая, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой он был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).

7.7. Условия настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и иная информация, получаемая Страховщиком в соответствии с настоящим Договором, конфиденциальна и разглашению не подлежит.

7.8. Отношения сторон, не предусмотренные настоящим Договором, определяются в соответствии с Правилами и действующим законодательством Российской Федерации.

При решении спорных вопросов толкования настоящего Договора имеют преимущественную силу по отношению к Правилам.

7.9. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7.10. В случае если спор относится в категорию споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование, он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

Споры, относящиеся к категории, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), разрешаются в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

7.11. Неполное или ненадлежащее исполнение сторонами приняты на себя обязательств по настоящему Договору влечет за собой ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.12. По соглашению сторон к настоящему Договору могут быть внесены иные условия, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации. Внесение изменений и дополнений оформляется дополнительным соглашением и после его подписания сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.13. Если одна из сторон настоящего Договора не согласна на внесение изменений в настоящий Договор, стороны в 10-дневный срок решают вопрос о действии настоящего Договора на прежних условиях или об его прекращении в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

7.14. Уведомления, касающиеся и другая информация направляются Страховщиком: info@sogaz.ru.

7.15. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7.16. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью: Приложение 1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика и редакции от 12.05.2015 г. Экземпляр Правил вручен Страхователю.

ООО «ДВ-Капитал» ИНН 2725102405 ОГРН 1112722002755, дата внесения записи 11.04.2011 г.
г. Хабаровск, ул. Пушкина, 68, телефон/факс: +7(4212) 32-81-30
Отчет № 0-53/25 от 17.09.2025 года

Приложение 2. Заявление на страхование от "01" ноября 2024 г.
Приложение 3. Памятка получателю страховых услуг по Договору страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

Акционерное общество «Страховое общество
газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»)
Адрес места нахождения:
107078, г. Москва, проспект Академика Сахарова,
д.10
ИНН 7736035485, КПП 997950001
Р/с 40701810999010420001 в Центральном Физнаде
АБ "Россия" г. Москва
БИК 044525220, К/с 30101810145250000220,
ОГРН 1027739820921, ОКПО 17660963.
Хабаровский филиал АО «СОГАЗ»
Адрес: 680013, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.
Ленинградская, д. 28В
Тел/факс (4212) 90-48-10

Директор Хабаровского филиала
АО «СОГАЗ»



Е.А. Богумова

СТРАХОВАТЕЛЬ

Мянько Оксана Александровна
Адрес места нахождения:
г. Хабаровск, ул. Кили-Ю-Чена, д. 79, кв.133
Дата рождения: 15.12.1980 г.
Паспорт: 0801 208529, выдан ОВД г. Советская
Гавань Хабаровского края, дата выдачи
04.07.2001 г., код подразделения 272-011

О.А. Мянько

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-509-078808/25 от 30.04.2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования №433-509-078808/25 от 30.04.2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:		ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:
Общество с ограниченной ответственностью «ДВ-Капитал»		г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 68, оф. 1
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:		ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:
Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования		Российская Федерация
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	СРОК СТРАХОВАНИЯ:	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:
с «25» мая 2025 года по «24» мая 2026 года	12 месяцев	«25» мая 2023 года
ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):		ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:
Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности		5 000 000 рублей По одному страховому случаю
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту		100 000 рублей 0 рублей
СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:		5 100 000 рублей

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

- Моментом наступления страхового случая по Договору страхования 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.
- Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователю в течение Периода страхования.
- Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельства, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Ингосстрах Банк
Кор. сч. 30101810845250000148
БИК 044525148
КПП 770501001
Тел: +7(499)973-92-03, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru

От Страховщика:
Зайцев И.А.
Директор
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Хабаровском крае
Доверенность 2416238-51/25 от 20.01.25

Исполнитель: Главный менеджер ОСП Леонова С.В.
Тел.: +7(4212) 90-48-10 д.б. 126

С.В. Леонова

