



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-52/25

об определении рыночной стоимости движимого имущества:

- Холодильная камера с реф. Отделением
- Бункер для хранения сырья
- Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник)
- Льдогенераторная установка СМ-40 К
- Трансформатор с усилителем,

преимущественный адрес объектов: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 61



ООО Компания «ЩИТ»

Юридический адрес: 694002, Сахалинская область,
Корсаковский район, с. Озерское, ул. Центральная, д. 61

ИНН 6504008659 КПП 650401001

Заказчик

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-52/25 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 движимого имущества – Холодильная камера с реф. Отделением, Бункер для хранения сырья, Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник), Льдогенераторная установка СМ-40 К, Трансформатор с усилителем, преимущественный адрес объектов: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 61.

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 движимого имущества с целью реализации движимого 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** движимого имущества, по состоянию на 14 июля 2025 года, округленно составляет:

Наименование движимого имущества	Рыночная стоимость, рублей, без учета НДС
- Холодильная камера с реф. Отделением	555 000 (пятьсот пятьдесят пять тысяч)
- Бункер для хранения сырья	253 000 (Двести пятьдесят три тысячи)
- Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник)	145 000 (Сто сорок пять тысяч)
-Льдогенераторная установка СМ-40 К	77 000 (Семьдесят семь тысяч)
-Трансформатор с усилителем	47 000 (Сорок семь тысяч)
ИТОГО	1 077 000 (Один миллион семьдесят семь тысяч)

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 стандартом 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; Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральным стандартом 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; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки №10, утвержденному приказом Минэкономразвития России от «01» июня 2015 г. № 328 «Оценка машин и оборудования» (ФСО № 10)»; Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка машин и оборудования» Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утверждены Решением Совета Ассоциации СМАО, 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
ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	8
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	8
1.1 Сделанные допущения и ограничивающие условия	8
1.2 Сведения о специалистах, проводивших оценку.	11
1.3 Оцениваемые права	11
1.4 Цель оценки.....	12
1.5 Последовательность определения стоимости объектов оценки.	12
1.6 Основные понятия термины и определения.	13
2. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	15
2.1 Текущая ситуация в российской экономике. Итоги июня 2025 года.....	15
2.2 Развитие социально–экономической ситуации Сахалинской области за 1 полугодие 2025 года	18
2.3 Анализ рынка объектов оценки	20
2.3.1 Сегментация объектов движимого имущества	20
2.4 Рынок переработки рыбы в России: инвестиционные возможности и реалии Дальнего Востока.....	23
3. Описание объекта оценки.	25
3.1 Характеристика объекта оценки.....	25
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	34
5. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	35
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	38
6.1 Затратный подход	38
6.2 Сравнительный подход	44
6.3 Доходный подход	45
7. Согласование результатов и рыночная оценка стоимости.....	47
Сертификат качества оценки	54
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	55
Список приложений	56
ПРИЛОЖЕНИЯ	51

КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Таблица 1

Основание для проведения оценки	Договор № О-52/25 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 Оценщиками¹	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	«Холодильная камера с реф. Отделением, Бункер для хранения сырья, Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник), Льдогенераторная установка СМ-40 К, Трансформатор с усилителем, преимущественный адрес объектов: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 61
Местонахождение объекта	Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 61
Цель оценки	Консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости объекта оценки.
Балансовая стоимость административного здания, руб.	Не предоставлена

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...»

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.	- Холодильная камера с реф. Отделением 555 000 (пятьсот пятьдесят пять тысяч) - Бункер для хранения сырья 253 000 (Двести пятьдесят три тысячи) - Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник) 145 000 (Сто сорок пять тысяч) -Льдогенераторная установка СМ-40 К 77 000(Семьдесят семь тысяч) -Трансформатор с усилителем 47 000 (Сорок семь тысяч)
Результат при применении сравнительного подхода.	- Холодильная камера с реф. Отделением – не применялся - Бункер для хранения сырья– не применялся - Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник) – не применялся -Льдогенераторная установка СМ-40 К– не применялся -Трансформатор с усилителем– не применялся
Результат при применении доходного подхода.	- Холодильная камера с реф. Отделением– не применялся - Бункер для хранения сырья– не применялся - Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник) – не применялся -Льдогенераторная установка СМ-40 К– не применялся -Трансформатор с усилителем– не применялся
Рыночная стоимость.	- Холодильная камера с реф. Отделением 555 000 (пятьсот пятьдесят пять тысяч) - Бункер для хранения сырья 253 000 (Двести пятьдесят три тысячи) - Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник) 145 000 (Сто сорок пять тысяч) -Льдогенераторная установка СМ-40 К 77 000(Семьдесят семь тысяч) -Трансформатор с усилителем 47 000 (Сорок семь тысяч)

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Объект оценки	«Холодильная камера с реф. Отделением, Бункер для хранения сырья, Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник), Льдогенераторная установка СМ-40 К, Трансформатор с усилителем, преимущественный адрес объектов: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 61»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристики объекта оценки принимаются в соответствии с предоставленными документами. Перечень документов см. в списке приложений
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объекты движимого имущества: рыб переработка и хранение
Имущественные 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.
Существующие ограничения (обременения права)	Залог - Договор залога № ДЗЮ-5/2010 от 26.10.2010 г.
Цель оценки	Консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости объекта

	оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы с целью реализации движимого 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 Задаaniem 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
Простая, письменная на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре, а также в электронной форме на русском языке	Простая, письменная на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре, а также в электронной форме на русском языке

Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

Таблица 3

ФИО Оценщика (выполнившего настоящий отчет)	Медведева Ольга Дмитриевна
Местонахождение оценщика	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 68, пом. 1
Контактный телефон	8-924-218-09-18
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Является членом «СМАО» с 18.12.2015 года, свидетельство № 3825, дата включения в реестр 18.12.2015 г.
Сведения о квалификационном аттестате	Оценщику выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 039286-2 от 19.06.2024 г. по направлению «Оценка движимого имущества», сроком действия до 19.06.2027 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Имеет высшее образование и профессиональное образование – Диплом с отличием ВСА № 0954382, выданный 28.05.2010 года Хабаровской Государственной Академией экономики и права
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Оценщик застрахован в СПАО «Ингострах», страховой полис к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-509-081403/25, срок действия с 13 мая 2025 года по 12 мая 2026 года, страховая сумма 5 100 000 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	15 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.
Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени участия в проведении оценки объекта оценки:	
Наименование, квалификация и степень участия	Не привлекались

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:

❖ Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об

оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

❖ Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в отчете целях. Ни одна из сторон не может использовать (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

❖ В оценке Оценщик исходил из предположения достоверности правоустанавливающих/ правоподтверждающих документов, предоставленных Заказчиком на объект оценки. Считаем предоставленные Заказчиком документы достоверными. В случае недостоверности документов, ответственность несет Заказчик.

❖ Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

❖ Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое, не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.

❖ В процессе определения стоимости Оценщик применяют подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями, заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

❖ Суждение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.

❖ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

❖ В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

❖ Исполнитель принимает как достоверную всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя.

❖ 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.

❖ Оценщики не могут разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

❖ Информация, оценки и мнения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных, по мнению Оценщика, источников. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

❖ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом 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).

❖ Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (ФСО III, глава I, п. 2).

❖ 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».

❖ Заказчиком не предоставлены сведения о существующих ограничениях (обременениях) права. В соответствии с п.9 ФСО №10: «В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка производится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное».

Специальные допущения и ограничения, использованные при проведении оценки.

❖ Наименование объекта оценки было принято на основании договора № О-52/25 от 14.07.2025 г.

❖ Дата оценки объекта оценки – 14.07.2025г., согласно договора № О-52/25 от 14.07.2025 г., Осмотр объекта оценки Оценщиком производился – 14.07.2025 г..

❖ Величина рыночной стоимости рассчитана по состоянию на 14.07.2025 года и может быть действительна на другую дату при неизменности политических, экономических, юридических и иных факторов, влияющих на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта оценки.

❖ Данные о собственнике приняты на основании Договора залога № ДЗЮ-5/2010 от 26.10.2010 г..

❖ Оценщику не предоставлен правоустанавливающий документ на объект оценки.

❖ Преимущественное расположение объекта оценки: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 61(на дату оценки).

❖ Оценщику не предоставлены какие-либо документы (правоподтверждающие или технические, для идентификации) на оцениваемые объекты, в наличии имеется только Договор залога № ДЗЮ-5/2010 от 26.10.2010 года, в котором имеется информация о стоимости имущества на дату залога.

❖ 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.

❖ Все расчеты производились, без учета НДС.

❖ Вся информация, которая будет получена от Заказчика в письменном или устном виде будет рассматриваться как достоверная.

❖ Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объекты оценки. Права на Объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.

❖ Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета, будут считаться достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

❖ Исполнитель не должен заниматься измерениями физических параметров Объектов оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.

❖ Исполнитель не должен проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.

❖ В соответствии с п. 12 ФСО-10, при оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.

1.2 Сведения о специалистах, проводивших оценку.

Медведева Ольга Дмитриевна, - Диплом с отличием ВСА № 0954382, выданный 28.05.2010 года Хабаровской Государственной Академией экономики и права. Является членом «СМАО» с 18.12.2010 года, свидетельство № 3825, дата включения в реестр 18.12.2010 г. Стаж оценочной деятельности – более 15 лет (с 01.07.2010 г.), трудовой договор от 03.06.2024 г.

Оценщик застрахован в СПАО «Ингострах», страховой полис к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-509-078808/25, срок действия с 25 мая 2025 года по 24 мая 2026 года, страховая сумма 5 100 000 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 4

В данном отчете рассматриваются следующие имущественные права на объект оценки:

Оцениваемые права на объект оценки

Вид имущества	Вид имущественного права
Холодильная камера с реф. Отделением, Бункер для хранения сырья, Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник), Льдогенераторная установка СМ-40 К, Трансформатор с усилителем, преимущественное расположение: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д. 61	Право собственности

Согласно ст. 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса РФ, право собственности включает «права владения, пользования и распоряжения 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 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».

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО Компания «ЩИТ». Информация о собственнике принята на основании Договора залога № ДЗЮ-5/2010 от 26.10.2010 г.

1.4 Цель оценки

Целью оценки является Определение рыночной стоимости движимого имущества с целью реализации движимого 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;
- ❖ Отсутствию 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.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО I, глава III, п.8).

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (ФСО I, глава III, п.7).

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 (ФСО I, глава III, п. 14).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (ФСО I, глава III, п. 11).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (ФСО I, глава III, п.12).

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (ФСО I, глава III, п. 13).

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки (ФСО III, глава IV, п.12)

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (ФСО I, глава III, п. 10).

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.

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

- 1) допущения оценки;
- 2) компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки (ФСО III, глава IV, п.10).

Составление отчета об оценке объекта оценки: отчет об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (ФСО VI, глава I, п. 1).

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	-6,0	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	16,5	-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 Анализ рынка объектов оценки

2.3.1 Сегментация объектов движимого имущества

Согласно п. IV «Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015 г. (ред. от 14.04.2022 г.): для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют.

Сегментация (сегментирование) – это процесс деления рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребностей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги). Под сегментацией понимается деление рынка на сегменты. Различающиеся своими параметрами или реакцией на те или иные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей покупательских состояний. Сегмент рынка – это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В сегменте движимого имущества относят все вещественные объекты, которые не могут быть отнесены к недвижимости. Зачастую к движимому имуществу относят также объекты конструктивно сходные с объектами недвижимости, но не подлежащее государственной регистрации в силу ряда причин.

Машины, оборудования и транспортные средства могут удовлетворять потребности лишь определенных групп покупателей, поскольку нужды, потребности, запросы и целевые установки людей и предприятия различны. Учитывая этот факт, предприятия сосредотачиваются на обслуживании определенных частей или сегментов конкретного рынка. Каждое предприятие

выявляет для себя наиболее привлекательные сегменты рынка, которые оно в состоянии эффективно обслуживать.

Классификация объектов движимого имущества принята на основании «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», издание второе Нижний Новгород, 2023, автор Лейфер Л.А. (таблица 1.2.1 Справочника, стр. 20-23).

5

1.2. Классификация машин и оборудования

Таблица 1.2.1

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
1	Транспортные средства и спецтехника общего применения	Легковые и грузовые автомобили общего применения, автобусы, тягачи, прицепы, трактора и др.	Большое количество предложений	Большое количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется; транспортировка не дорогостоящая	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости.

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
2	Спецтехника узкого применения	Автомобильная: экскаваторы, грейдеры, ломовозы, лесовозы и др. Подъемная: погрузчики, гидроманипуляторы, гидролифты, и др. Строительная: автокраны, краны-манипуляторы, башенные краны и др. Коммунальная: снегоочистители, ассенизаторы, мусоровозы и др. Дорожная: асфальтоукладчики и асфальтовые катки и др. Сельскохозяйственная: комбайны, опрыскиватели, и др.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять в зависимости от комплектации (цены на базовые модели присутствуют в открытых источниках)	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки, пробега	Возможна частичная сборка, часть объектов требует транспортировки	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости.

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
3	Железнодорожные и водные транспортные средства	Электровозы, тепловозы, вагоны, суда, баржи и т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки	Монтаж и транспортировка не требуется	Регламентированные технические обслуживания и ремонты
4	Серийное оборудование широкого профиля	Холодильное, отопительное, сварочное оборудование, электрогенераторы, трансформаторы, электродвигатели, насосы и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Как правило, большое количество предложений на рынке	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Возможна частичная сборка, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости целесообразности
5	Узкоспециализированное оборудование	Производственные линии, плавильные и мелировочные печи, установки (например для получения изопрена) т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Требуется монтаж (шеф монтаж) и дорогостоящая транспортировка	Периодические ТО и Р при необходимости

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
6	Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	Цистерны, резервуары, паровые котлы, и т.д.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять	Ограниченное количество предложений	Физический (Коррозионный) зависит от календарного срока службы	Монтаж требуется для стационарных объектов. Требуется транспортировка.	Периодические ТО и Р при необходимости
7	Электронное оборудование	Оргтехника, бытовая техника, электроприборы, комплектующие и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Морально-устаревание (быстро развивающиеся технологии)	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
8	Инструменты, инвентарь, приборы	Мебель, буровые и отбойные молотки, перфораторы, измерительные и регулирующие приборы и устройства лабораторное оборудование и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Ограниченное количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт обычно не производится

Сегментация объекта оценки представлена в таблице 4.

Сегментация объектов оценки

Таблица 5

№ п/п	Наименование	Сегментация по Лейферу
1	2	3
1	Холодильная камера с реф. Отделением	серийное оборудование широкого профиля
2	Бункер для хранения сырья	средства хранения и транспортирования жидких и газообразных веществ
3	Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник)	серийное оборудование широкого профиля
4	Льдогенераторная установка СМ-40 К	серийное оборудование широкого профиля
5	Трансформатор с усилителем	серийное оборудование широкого профиля

2.4 Рынок переработки рыбы в России: инвестиционные возможности и реалии Дальнего Востока

Динамика рынка переработки рыбы в первую очередь зависит от объема вылова рыбы в РФ. В 2024 году он был одним из самых низких за последнее время, соответственно, сократились и показатели по рыбопереработке. Значительная часть этой продукции выпускается на предприятиях Дальневосточного федерального округа, где в 2024 году открылись еще два завода по переработке минтая.

Объем выпуска продукции рыбопереработки в ДФО и РФ по итогам 2024 г. сократился на 5% и 7%, соответственно, что обусловлено в первую очередь динамикой вылова рыбы и морепродуктов. Наиболее развит и в России в целом, и в Дальневосточном федеральном округе в частности выпуск мороженной продукции — 3,1 и 2,2 млн т. Вяленая, сушеная, (не)соленая, а также копченая и свежая охлажденная рыбная продукция преимущественно производится в других регионах РФ. При этом предприятия ДФО выпускают более 90% всей рыбомучной продукции, которая упаковывается в крафт-мешки или полиэтилен. В целом доля ДФО на рынке рыбопереработки составляет 62%.

Динамика производства продукции переработки рыбы в России по категориям, тыс. т

Категория	РФ		ДФО	
	2023	2024	2023	2024
Консервы	390	421	113	107
Кулинария	101	106	4,3	4,4
Рыбомучная	175	194	160	178
Вяленая, сушеная, (не)соленая	115	113	6,0	6,0
Копченая	80	81	4,9	5,1
Мороженная	3 366	3 060	2 434	2 211
Свежая охлажденная	18	19	1,0	0,6
Итого	4 413	4 193	2 819	2 620

Источник: Росстат

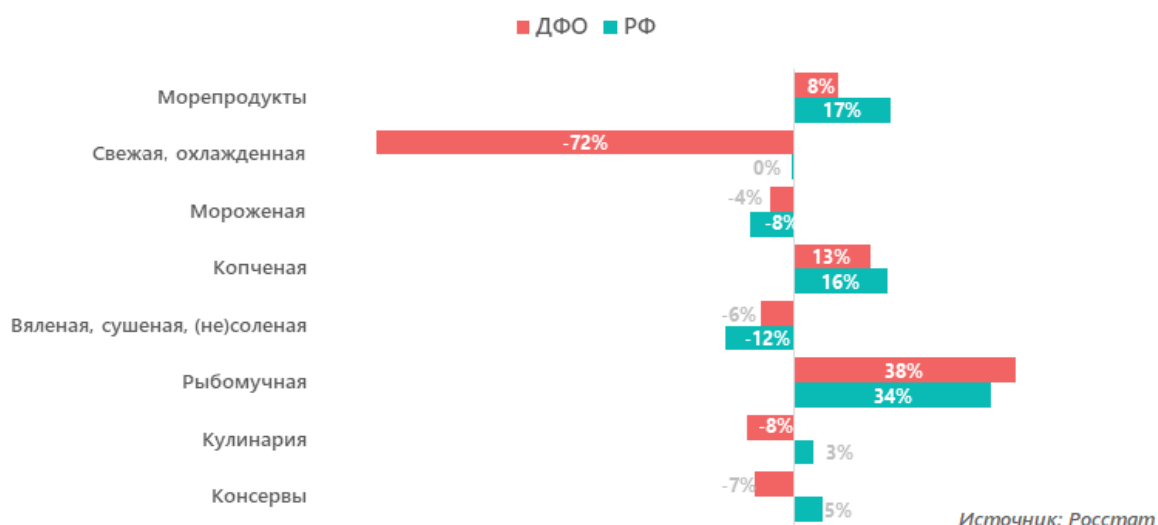
Динамика выпуска продукции переработки рыбы и морепродуктов за период 2021–2024 гг. в РФ и ДФО была преимущественно схожей по общим тенденциям. Однако по ряду категорий производство на Дальнем Востоке росло быстрее:

рыбомучная продукция по объему выпуска за рассматриваемый период выросла на 38% против 34% в РФ;

по копченой рыбе и морепродуктам преимущество также у ДФО — 13% и 8%;

При этом, несмотря на значительное падение производства свежей и охлажденной рыбы (-72%), она не оказывает значимого влияния на рыбоперерабатывающую отрасль в ДФО.

Динамика рыбоперерабатывающей отрасли в РФ и ДФО
по видам продукции, 2024/2021 г.



В 2024 году в Сахалинской области введены в строй два завода по переработке минтая. Объекты большой мощности предназначены для производства филе и фарша. Заводы построила ГК «Гидрострой» в рамках второго этапа программы инвестиционных квот. На производстве установлено оборудование для переработки 100% улова: из отходов выпускается рыбная мука и рыбий жир. Заводы расположены на о. Итуруп и о. Шикотан. Объем инвестиций составил порядка 3,2 млрд руб. Мощность заводов:

- не менее 100 тонн основной продукции в сутки;
- не менее 20 тонн продукции из отходов производства.

Всего в рамках программы инвестиционных квот в России построено 27 заводов, оснащенных по самым современным стандартам.

Более подробную информацию о рынке рыбопереработки в России в целом и его определенных сегментах для решения конкретной бизнес-задачи вы можете получить, заказав маркетинговое исследование в агентстве MegaResearch.

https://www.megaresearch.ru/news_in/rynok-pererabotki-ryby-v-rossii-investicionnye-vozmozhnosti-i-realii-dalnego-vostoka?ysclid=mfni3123cz971762724

3. Описание объекта оценки.

Описание объекта оценки предназначено для определения количественных и качественных характеристик объекта. Для этого Оценщик приводит в отчете и анализирует как внешние, так и внутренние факторы, влияющие на стоимость. Объект оценки – «Комплекс имущества, состоящий: Холодильная камера с реф. Отделением, Бункер для хранения сырья, Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник), Льдогенераторная установка СМ-40 К, Трансформатор с усилителем, преимущественное расположение: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61.

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО Компания «Щит». Информация о собственнике принята на основании копии Договора залога № ДЗЮ-5/2010 от 26.10.2010 г..

3.1 Характеристика объекта оценки

Объект оценки представляет собой Комплекс имущества, состоящий: Холодильная камера с реф. Отделением, Бункер для хранения сырья, Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник), Льдогенераторная установка СМ-40 К, Трансформатор с усилителем, преимущественное расположение: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61.

Рефконтейнер (Рефрижераторный контейнер, англ. refrigerator container, reefer) — контейнер, оборудованный холодильной установкой. Служит для транспортировки грузов, требующих хранения и транспортировку при пониженной или повышенной температуре, обычно скоропортящихся пищевых продуктов. Чаще всего имеет алюминиевый корпус и пенополиуретановый или утеплитель.

Поскольку такие контейнеры имеют встроенную холодно-нагревательную установку, они требуют подключения к электропитанию. На складе или на судне это будут стационарные точки для подключения, при транспортировке на трейлере по автодорогам могут использоваться навесные дизель-генераторы («gen sets»), подсоединяемые к контейнерам.

Некоторые контейнеры оборудованы водяной системой охлаждения (пластинчатый жидкостный теплообменник-конденсатор), которая может использоваться в случае, когда контейнер не обеспечен нормальной вентиляцией для отведения тепла. Такие системы являются дорогими, и их использование сокращается по сравнению с обычным воздушным охлаждением конденсатора с помощью вентилятора, встроенного в корпус контейнера-рефрижератора. Этот же вентилятор обычно отвечает и за охлаждение поршневого компрессора холодильной установки, обдувая оребренный корпус электродвигателя и рубашки цилиндров.

При применении контейнеров на складах необходимо обеспечивать хорошую вентиляцию складского помещения, где находятся рефрижераторные контейнеры, поскольку конденсаторы рассеивают в воздух достаточно большое количество тепла, при слишком высокой температуре окружающей среды эффективность работы установок заметно снижается из-за снижения уровня переохлаждения фреона на конденсаторе, также возможна поломка установок.

Значение для общества таких контейнеров заключается в возможности дешёвых перевозок свежей или замороженной пищевой продукции из любых частей мира на контейнеровозах и грузовых.

Бункер — ёмкость для временного хранения жидких и сыпучих материалов.

Сотрудник, обслуживающий бункер, — бункеровщик.

Различают бункеры железобетонные (монолитные, сборные, смешанного типа), металлические, комбинированные. Кроме того, в качестве бункера могут использоваться горные выработки.

По назначению бункеры разделяют на технологические и аккумулирующие.

Технологические бункеры разделяют на:

приёмные — для принятия материала при разгрузке вагонов, скипов, самосвалов;

дозировочные — для регулируемой разгрузки, отдачи на конвейер (например, при шихтовании);

обезвоживающие — для дренажного обезвоживания продуктов обогащения продуктов горного производства;

компенсационные (демпфирующие) — для выравнивания нагрузки на отдельные технологические аппараты по выходному питанию;

отгрузочные — для накопления и дальнейшей отгрузки продуктов обогащения в железнодорожные вагоны.

Подъёмно-транспортные машины (сокр. ПТМ) — машины (устройства), предназначенные для перемещения грузов и людей в вертикальной, горизонтальной и наклонной плоскостях на относительно небольшие расстояния в пределах заводов, строительных площадок, портов, складов и т.п. ПТМ являются основным средством механизации подъёмно-транспортных и погрузочно-разгрузочных работ в промышленности, строительстве, на транспорте, в горном деле и в сельском хозяйстве.

Подъёмно-транспортные машины классифицируют по следующим признакам:

По характеру перемещений и назначению

грузоподъёмные машины;

машины напольного транспорта;

машины подвесного однорельсового транспорта;

погрузочно-разгрузочные машины;

транспортирующие машины.

По принципу действия

периодического (циклического) действия;

непрерывного действия.

Льдогенератор, также ледогенератор — вид профессионального технологического оборудования, а также бытовой прибор, предназначенный для автоматического изготовления пищевого льда. Искусственный лёд повсеместно используется для изготовления коктейлей и для охлаждения продуктов питания.

Для хранения готового пищевого льда используют специальные бункеры, которые могут быть встроены в данный холодильный агрегат, либо же быть автономными. Встроенные бункеры, как правило, используются в льдогенераторах с невысокой производительностью (до 100 кг в сутки).

Общий принцип работы генераторов льда одинаков для моделей всех производителей:

Вода под напором, который создается помпой, проникает в испаритель и замерзает на его гранях.

Затем кубики или пирамидки откалываются от форм посредством горячего пара. Что касается чешуек или гранул, то они формируются ножами.

Получаемый лёд скапливается в специальном бункере, на индикаторе которого показывается количество готового продукта.

Функционирование водяной помпы, холодильного агрегата, а также клапана подачи воды контролируется реле времени, отключающим оборудование при полном наполнении бункера и вновь включающим его, когда уменьшается количества льда в нём.

Различают льдогенераторы промышленные и бытовые. Промышленные льдогенераторы могут быть со встроенным холодильным агрегатом, с выносным агрегатом, с водяным или воздушным охлаждением конденсатора.

Классификация льдогенераторов:

По типу установки

напольные агрегаты. Напольные модели, как правило, устанавливают на больших пищевых производствах, где необходимо большое количество пищевого льда. Такие льдогенераторы требуют подключения к водопроводу и канализации, кроме того, для них рекомендуется использовать фильтры для очистки воды от нежелательных примесей.

настольные модели. Настольные льдогенераторы находят практическое применение в небольших заведениях общепита и предприятий торговли. Благодаря компактным размерам, такие модели могут устанавливаться на столы или другое технологическое оборудование. Как правило, они не требуют подключения к водопроводу и канализации.

По типу залива воды

Льдогенераторы заливного типа — холодильный агрегат, в котором подача воды для производства пищевого льда происходит путём залива воды в специальную ёмкость.

Льдогенераторы, в которых вода подается централизованно. Рекомендуется использовать смягчители воды, а также фильтры очистки воды.

По виду производимого льда

Он может быть изготовлен в виде кубиков, гранул, конусов, цилиндров или чешуек. Каждый льдогенератор производит лед только определённой формы

По типу охлаждения агрегата

водяное охлаждение. Используется в помещениях с нехваткой места для свободной циркуляции воздуха вокруг аппарата. Большой расход воды, соответственно, более затратный льдогенератор.

воздушное охлаждение.

Электротрансформатор, в разговорной речи чаще просто трансформатор (от лат. transformare — «превращать, преобразовывать») — статическое электромагнитное устройство, имеющее две или более индуктивно связанные обмотки на каком-либо магнитопроводе и предназначенное для преобразования посредством электромагнитной индукции одной или нескольких систем (напряжений) переменного тока в одну или несколько других систем (напряжений) без изменения частоты.

Трансформатор осуществляет преобразование переменного напряжения и/или гальваническую развязку в самых различных областях применения — электроэнергетике, электронике и радиотехнике.

Конструктивно трансформатор может состоять из одной (автотрансформатор) или нескольких изолированных проволочных либо ленточных обмоток (катушек), охватываемых общим магнитным потоком, намотанных, как правило, на магнитопровод (сердечник) из ферромагнитного магнитомягкого материала.

Основными частями конструкции трансформатора являются:

магнитопровод;

обмотки;

каркас для обмоток;

изоляция;

система охлаждения;

прочие элементы (для монтажа, доступа к выводам обмоток, защиты трансформатора и т.

п.).

При конструировании трансформатора производитель выбирает между тремя различными базовыми концепциями:

Стержневой;

Броневой;

Тороидальный.

Любая из этих концепций не влияет на эксплуатационные характеристики или эксплуатационную надёжность трансформатора, но имеются существенные различия в процессе их изготовления. Каждый производитель выбирает концепцию, которую он считает наиболее удобной с точки зрения изготовления, и стремится к применению этой концепции во всём объёме производства.

В то время как обмотки стержневого типа заключают в себе сердечник, сердечник броневого типа заключает в себе обмотки. Если смотреть на активный компонент (т. е. сердечник с обмотками) стержневого типа, обмотки хорошо видны, но они скрывают за собой стержни магнитной системы сердечника — видно только верхнее и нижнее ярмо сердечника. В конструкции броневого типа, наоборот, сердечник скрывает в себе основную часть обмоток.

ФОТОТАБЛИЦА







Расчет физического износа:

Физический износ - это потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов.

После определения стоимости восстановления определяется износ. Определение степени износа является чрезвычайно важной задачей при использовании затратного подхода и требует от Оценщика специальных знаний и значительного опыта.

Принято выделять три вида износа:

- Физический износ.
- Функциональное устаревание.
- Внешнее устаревание (результат воздействия внешних экономических факторов).

Физический износ - это потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов.

Физический износ подразделяется на устранимый и неустраимый.

Устранимый износ - это та часть общего износа объекта, которая может быть устранена путем проведения ремонта или модернизации объекта, причем устранение является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта, должно быть не меньше затрат на устранение износа.

Неустраимый износ - это часть общего износа объекта, которая не подлежит устранению в силу технической невозможности или экономической нецелесообразности.

Для оценки степени физического износа применяют следующие методы: метод эффективного возраста с ограничением величины уровнем работоспособности; модернизированный метод срока жизни; экспертная оценка износа.

Модернизированный метод срока жизни. Физический износ модернизированным методом срока жизни равен⁴:

$$\text{Ифиз} = 1 - e^{-1,6 * (T_{\text{хр}}/T_{\text{сс}})}, \quad (5.4)$$

где: Ифиз – физический износ;

$T_{\text{хр}}$ - хронологический срок жизни оцениваемого имущества (разница между годом оценки и годом выпуска объекта оценки);

$T_{\text{сс}}$ - нормативный срок жизни оцениваемого имущества (может быть принят на основании опроса экспертов, исследования рынка или на основании нормативной документации)⁵;

e - основание натурального логарифма.

Нормативный срок жизни (время жизни кривой) был определен в соответствии с расширенным классификатором единых норм амортизационных отчислений (автор Тишин Н. В.) с учетом коэффициента, который показывает, на сколько процентов средний срок службы превышает нормативный срок при поддержании объекта в рабочем состоянии и при проведении необходимых ремонтов (на основании «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», издание третье, Нижний Новгород, 2023, автор Лейфер Л.А.).

Используя значения этих коэффициентов по каждой группе машин и оборудования, можно рассчитать средний срок службы:

$$T_{\text{СС}} = T_{\text{НОРМ}} * (1 + K_{\text{НОРМ}}/100) \quad (1)$$

Коэффициент $K_{\text{НОРМ}}$ принят в соответствии с данными «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», издание второе, Нижний Новгород, 2023, автор Лейфер Л.А. (табл. 5.2.1.1 справочника, стр.115).



Таблица 5.2.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	69,9%	56,2%	83,5%
Спецтехника узкого применения	63,7%	52,4%	75,1%
Железнодорожный и водный транспорт	62,6%	49,9%	75,2%
Серийное оборудование широкого профиля	70,9%	56,3%	85,6%
Узкоспециализированное оборудование	64,8%	51,3%	78,3%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	68,8%	42,4%	95,3%
Электронное оборудование	42,6%	33,1%	51,9%
Инструменты, инвентарь, приборы	52,3%	39,3%	65,2%

Рисунок 1 – Выкопировка из издания «Справочник оценщика машин и оборудования», Лейфер Л.А.

Экспертная оценка износа

Смысл при применении этого метода заключается в сопоставлении объекту оценки одного из множества описаний его возможных технических состояний, в которых он может оказаться в результате износа. Обычно такое множество имеет вид экспертных шкал или таблиц, строки которых соответствуют различным состояниям и стадиям износа объектов оценки, с указанием соответствующих коэффициентов физического износа.

Примером такой шкалы могут выступать коллективные экспертные оценки значений физического износа в соответствии с изданием «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», издание второе, Нижний Новгород, 2023, автор Лейфер Л.А. (таблица 7.2.2 справочника, стр. 222).

⁴ см. статью Рослова В.Ю. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки» № 2, 2007 г.

⁵ Расширенный классификатор ЕНАО с кодами таблиц износа. Автор Тришин В.Н.



Коллективные экспертные оценки значений износа для группы «Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ»

Таблица 7.1.5

Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	Среднее, %	Стандартная отклонения, %	Расширенный интервал, %	
			мин.	макс.
Приобретенное, но не установленное и еще не эксплуатирующееся оборудование	3,8%	1,5%	1,5%	6,1%
Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	4,3%	4,0%	0,0%	9,4%
Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10,0%	8,0%	0,0%	20,2%
Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	19,0%	11,0%	5,4%	33,2%
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	36,1%	14,1%	18,1%	54,1%
Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	57,9%	6,9%	48,9%	66,9%
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	72,8%	4,8%	66,6%	76,9%

Рисунок 2 – Выкопировка из издания «Справочник оценщика машин и оборудования», Лейфер Л.А.
Шкала экспертных оценок определения коэффициента износа оборудования

Расчет физического износа

Перечень данных объектов представлен ниже:

Наименование объекта
- Холодильная камера с реф. Отделением
- Бункер для хранения сырья
- Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник)
-Льдогенераторная установка СМ-40 К
-Трансформатор с усилителем

Оценщику не предоставлены какие-либо документы (правоподтверждающие или технические, для идентификации) на оцениваемые объекты, в наличии имеется только Договор залога № ДЗЮ-5/2010 от 26.10.2010 года, в котором имеется информация о стоимости имущества на дату залога.

На основании вышесказанного Оценщиком было принято решение физический износ оцениваемого движимого имущества определить экспертным методом.

Исходные данные для расчета величины физического износа (согласно формуле (1)) объектов оценки, а также рассчитанная величина физического износа представлены в таблице 6.

Таблица 6

№	Наименование	Год выпуска	Классификация оборудования	Экспертная оценка износа	
				Состояние объекта	Величина физического износа экспертно, %
1	- Холодильная камера с реф. Отделением	Не известен	серийное оборудование широкого профиля	Бывшее в эксплуатации оборудование, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	64,9
2	- Бункер для хранения сырья		средства хранения и транспортирования жидких и газообразных веществ		66,9
3	- Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник)		серийное оборудование широкого профиля	Бывшее в эксплуатации оборудование, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	64,9
4	-Льдогенераторная установка СМ-40 К		серийное оборудование широкого профиля		64,9
5	-Трансформатор с усилителем		серийное оборудование широкого профиля		79,3
6	- Холодильная камера с реф. Отделением		серийное оборудование широкого профиля	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	64,9

Функциональное устаревание - это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Оно включает такие вещи, как изменение в материалах или производственном процессе, приводящее к появлению сверхмощностей, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Функциональное устаревание оценщиком принято в размере 1/5 от стоимости объекта оценки, т.е. 20%, поскольку оборудованию 15 лет, за такой период времени в данном сегменте произошло много модернизаций.

Внешнее (экономическое) устаревание - это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков и прочее. При перемещении с первичного рынка на вторичный, товар, как правило, теряет часть своей стоимости. Это объясняется, с одной стороны, отсутствием комплекса гарантийного обслуживания при последующей продаже, с другой стороны – риском, заключающимся в возможных скрытых дефектах и неисправностях объекта сделки, которые продавец (как показывает практика), не стремится афишировать (т.е. риск так называемой недобросовестности продавца).

В нашем случае размер износа определялся на основании «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», издание второе, Нижний Новгород, 2023, автор Лейфер Л.А. Значения коэффициентов перехода с первичного на вторичный рынок (износ вторичности) представлены на рисунке 4.



Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,4%	7,9%	11,0%
Спецтехника узкого применения	11,3%	8,9%	13,6%
Железнодорожный и водный транспорт	9,2%	7,7%	10,7%
Серийное оборудование широкого профиля	9,5%	8,0%	11,0%
Узкоспециализированное оборудование	11,3%	8,8%	13,7%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	10,3%	8,6%	12,1%
Электронное оборудование	12,0%	10,1%	13,8%
Инструменты, инвентарь, приборы	12,7%	10,3%	15,1%

Рисунок 4 – «Справочник оценщика машин и оборудования», Лейфер Л.А.

Объект оценки - Холодильная камера с реф. Отделением, Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник), Льдогенераторная установка СМ-40 К, Трансформатор с усилителем - относится к группе «Серийное оборудование широкого профиля» - значение внешнего износа составило 9,5%. Бункер для хранения сырья - относится к группе «Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ» - значение внешнего износа составило 10,3%

Расчет итоговой величины физического износа

Для расчета стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода на первом этапе необходимо определить величину совокупного износа объекта оценки. Величина совокупного износа оцениваемого имущества определялась на основании следующей формуле:

$$\text{Иоб} = 1 - (1 - \text{Иф}) * (1 - \text{Ифун}) * (1 - \text{Ив})^6, \quad (3)$$

где: Иоб - общий или совокупный износ;

Иф - физический износ;

Ифун – функциональное устаревание;

Ив – внешнее устаревание.

Достоинства объекта оценки:

1. Востребован на рынке.

Недостатки объекта оценки:

1. Техническое состояние.

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения рыночной стоимости объектов.

Наиболее эффективное использование - вероятное, разумное и законное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое физически возможно, достаточно обосновано, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

⁶ Определение физического износа для оценки машин и оборудования Степанов Д.Н. (<http://www.inbico.ru>)

*- определяется на следующем этапе

Допустимость с точки зрения законодательства - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены ограничениями на частную инициативу, экологическим законодательством.

Финансовая целесообразность - рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная продуктивность - рассмотрение того, какое из экономически целесообразных использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Объект оценки - «Холодильная камера с реф. Отделением, Бункер для хранения сырья, Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник), Льдогенераторная установка СМ-40 К, Трансформатор с усилителем». Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО Компания «Щит».

В рамках анализа рынка Оценщиком были выявлены следующие варианты использования объекта оценки:

1. Продажа в текущем состоянии.
2. Продажа на лом черных металлов.

Физическая осуществимость: Ограничений нет.

Законодательная разрешенность: Ограничений нет.

Экономическая целесообразность:

В рамках анализа рынка Оценщиком были выявлены следующие варианты использования объекта оценки:

1 реализация «на запчасти» (продажа объекта целиком в нерабочем состоянии либо по отдельным запчастям которые можно извлечь из него);

Поскольку экспертом-техником были выявлены запасные части, который пригодны, Оценщик рассчитал стоимость, с учетом износа.

2 реализация спецтехники на авторазборку;

Продажа объектов оценки на авторазборку не возможна ввиду того, что данные организации не принимают на авторазборку спецтехнику.

3 сдача объекта на лом черных металлов.

Учитывая, текущее состояние оцениваемого имущества, целесообразным и единственно возможным вариантом использования будет – использование объектов по первоначальному (текущему) назначению.

Расчет рыночной стоимости Холодильная камера с реф. Отделением, Бункер для хранения сырья, Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник), Льдогенераторная установка СМ-40 К, Трансформатор с усилителем представлен в Разделе 6.

На основании вышесказанного, объект оценки «Холодильная камера с реф. Отделением, Бункер для хранения сырья, Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник), Льдогенераторная установка СМ-40 К, Трансформатор с усилителем», принадлежащий ООО Компания «Щит» оценивается в текущем состоянии.

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

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).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую

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).

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

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

При анализе рынка имущества, аналогичного оцениваемому Оценщиком были выявлены предложения к продаже объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода перед Оценщиком стояла задача подобрать наиболее сопоставимые объекту оценки аналоги.

Выбор параметров сравнения. В виду того, что объектом оценки является легковой автомобиль, Оценщиком были выбраны следующие параметры сравнения: техническое состояние, тип ТС, мощность двигателя, тип и объем двигателя, условие продажи, дата продажи, местоположение..

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 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).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) Метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) Метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.
- 3) Индексный метод — это один из способов оценки стоимости производственного оборудования, который основывается на использовании индексов цен. Основная идея метода заключается в пересчете первоначальной стоимости оборудования в текущие цены с учетом инфляции и изменения уровня цен на аналогичные товары.

Сущность затратного подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (издержки) на создание оцениваемого объекта.

Хотя стоимость, оцененная на основе затратного подхода, может значительно отличаться от рыночной стоимости, тем не менее, встречается немало случаев, когда оправдан именно этот подход. При оценке специализированных, индивидуализированных или объектов не серийного производства, информация на вторичном рынке по таким объектам может отсутствовать, поэтому затратный подход часто оказывается единственно возможным.

Основные шаги при применении затратного подхода:

- 1 рассчитать стоимость затрат на создание оборудования;
- 2 определить износ оцениваемого объекта;
- 3 определить стоимость затрат на создание за вычетом износа.

Общая формула определения стоимости оборудования затратным подходом:

$$C_{\text{затр}} = C_{\text{пвс}} - I_0, \text{ где}$$

$C_{\text{затр}}$ стоимость оборудования;

$C_{\text{пвс}}$ стоимость нового оборудования (затраты на замещение оборудования);

I_0 общий накопленный износ.

Общий накопленный износ определяется по следующей формуле:

$$I_0 = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) * (1 - I_{\text{функц.}}) * (1 - I_{\text{внешн.}})$$

Индексный метод.

Определение исходной стоимости. Исходная стоимость оборудования — это цена, которую предприятие заплатило за оборудование при его приобретении. Это может быть фактическая покупная цена, затраты на транспортировку, монтаж и прочие сопутствующие расходы.

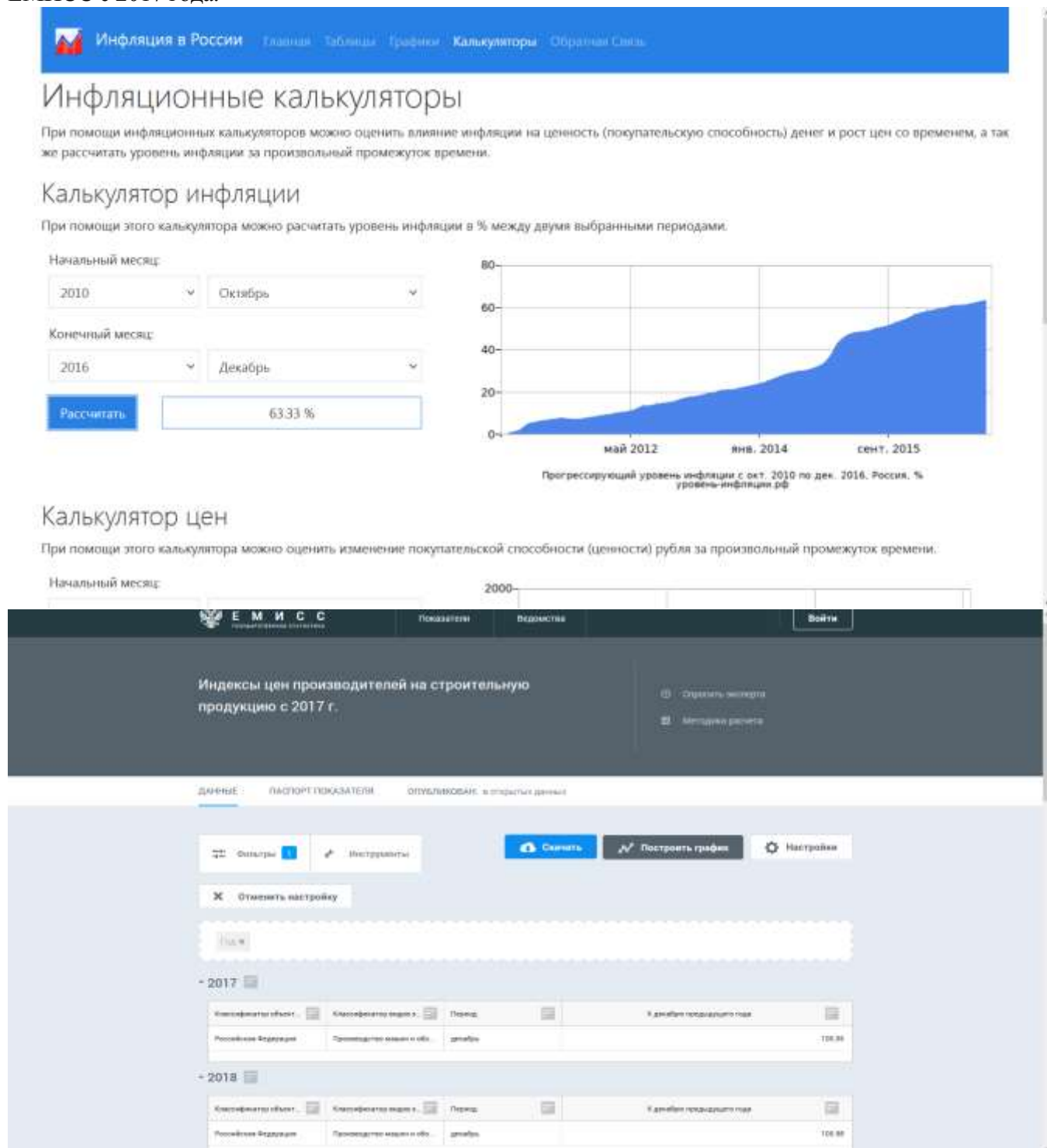
Выбор индекса цен. Для корректировки стоимости используется соответствующий ценовой индекс. Например, индекс потребительских цен (ИПЦ), индекс цен производителей или специализированные отраслевые индексы. Выбор индекса зависит от специфики оцениваемого оборудования и экономики страны.

Корректировка исходной стоимости. Первоначальная стоимость умножается на коэффициент, равный отношению текущего значения индекса цен к значению индекса на момент приобретения оборудования.

Поскольку оборудование было приобретено более 15 лет назад, то Оценщик посчитал возможным выбрать индексный метод и проиндексировать стоимость, приобретенного оборудования к дате оценке, т.е. Договора залога № ДЗЮ-5/2010 от 26.10.2010 г.

На первом этапе Оценщиком была рассчитана стоимость замещения оцениваемого объекта. Расчет представлен в таблице 8.

Корректировка на индексацию потребовалась, произведена согласно инфляционного калькулятора в период с октября 2010 года по декабрь 2016 года, далее воспользуемся данными ЕМИСС с 2017 года.



[illegible]

Общий коэффициент составляет $1,6333 \cdot 1,5272 \cdot 1,0421 = 2,599388979$.

Расчет физического износа представлен в таблице 7 Отчета.

Таблица 8 – Стоимость замещения оцениваемых объектов

№ п/п	Объект	Группа по лейферу	Объект-аналог	Стоимость аналога, с НДС, руб.	Стоимость аналога, без НДС, руб.	Индексация	Стоимость объекта с учетом индексации, руб.	Корректировка на соответствие	Стоимость объекта с учетом корректировка на соответствие, руб.	Местонахождение аналога	Стоимость доставки, руб.	Стоимость восстановления, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Холодильная камера с реф. Отделением	серийное оборудование широкого профиля	Холодильная камера с реф. Отделением		1 300 000	2,599388979	3 379 206	1,00	3 379 206	Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61	0	3 379 206
2	Бункер для хранения сырья	средства хранения и транспортирования жидких и газообразных веществ	Бункер для хранения сырья		750 000	2,599388979	1 949 542	1	1 949 542		0	1 949 542
3	Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник)	серийное оборудование широкого профиля	Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник)		340 000	2,599388979	883 792	1	883 792		0	883 792
4	Льдогенераторная установка СМ-40 К	серийное оборудование широкого профиля	Льдогенераторная установка СМ-40 К		179 442	2,599388979	466 440	1	466 440		0	466 440
5	Трансформатор с усилителем	серийное оборудование широкого профиля	Трансформатор с усилителем		300 000	2,599388979	779 817	1	779 817		0	779 817

Функциональное устаревание.

Функциональное устаревание - это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Оно включает такие вещи, как изменение в материалах или производственном процессе, приводящее к появлению сверхмощностей, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Функциональное устаревание оценщиком принято в размере 1/5 от стоимости объекта оценки, т.е. 20%, поскольку оборудованию 15 лет, за такой период времени в данном сегменте произошло много модернизаций.

Внешнее устаревание.

Внешнее (экономическое) устаревание - это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков и прочее. При перемещении с первичного рынка на вторичный, товар, как правило, теряет часть своей стоимости. Это объясняется, с одной стороны, отсутствием комплекса гарантийного обслуживания при последующей продаже, с другой стороны – риском, заключающимся в возможных скрытых дефектах и неисправностях объекта сделки, которые продавец (как показывает практика), не стремится афишировать (т.е. риск так называемой недобросовестности продавца).

В нашем случае размер износа определялся на основании «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», издание второе, Нижний Новгород, 2023, автор Лейфер Л.А. Значения коэффициентов перехода с первичного на вторичный рынок (износ вторичности) представлены выше.

Корректировка на демонтаж



Средние значения и доверительные интервалы затрат на демонтаж $c_{дм}$ в процентах

Таблица 4.3.3.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Спецтехника узкого применения	10,1%	6,9%	13,2%
Серийное оборудование широкого профиля	9,0%	6,6%	11,5%
Узкоспециализированное оборудование	12,7%	9,5%	16,0%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	10,8%	8,3%	13,4%

Рисунок 5 – «Справочник оценщика машин и оборудования», Лейфер Л.А.

Корректировка на демонтаж Объект оценки - Холодильная камера с реф. Отделением, Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник), Льдогенераторная установка СМ-40 К, Трансформатор с усилителем - относится к группе «Серийное оборудование широкого профиля» - значение внешнего износа составило 9,0%. Бункер для хранения сырья - относится к группе «Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ» - значение внешнего износа составило 10,8%.

Расчет итоговой величины стоимости объекта оценки затратным подходом

Для расчета стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода на первом этапе необходимо определить величину совокупного износа объекта оценки. Величина совокупного износа оцениваемого имущества определялась на основании формулы 1.

Таблица 9 - Расчет величины совокупного износа и расчет стоимости оцениваемых объектов в рамках затратного подхода

№ п/п	Объект оценки	Стоимость восстановления, руб. (таблица 8)	Физический износ, % (таблица 7)	Функциональный износ	Внешний износ (рисунок 4)	Совокупный износ, руб. (формула 2)	Демонтаж, % (рисунок 5)	Демонтаж, руб. (ст. 3 * ст. 8/100%)	Стоимость в рамках затратного подхода, руб., без НДС
1	2	3	4	5	6	7	8	9	11
1	Холодильная камера с реф. Отделением	3 379 206	64,9	20	9,5	2 520 469	9,0	304 129	555 000
2	Бункер для хранения сырья	1 949 542	66,9	20	10,3	1 486 476	10,8	210 551	253 000
3	Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник)	883 792	64,9	20	9,5	659 199	9,0	79 541	145 000
4	Льдогенераторная установка СМ-40 К	466 440	64,9	20	9,5	347 906	9,0	41 980	77 000
5	Трансформатор с усилителем	779 817	79,3	20	9,5	662 947	9,0	70 184	47 000
6	Холодильная камера с реф. Отделением	3 379 206	64,9	20	9,5	2 520 469	9,0	304 129	555 000
ИТОГО									1 077 000

Стоимость объекта оценки определенная затратным подходом, на дату оценки 13.05.2025 г., с учетом округлений составляет:

Комплекс имущества, состоящий: Холодильная камера с реф. Отделением, Бункер для хранения сырья, Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник), Льдогенераторная установка СМ-40 К, Трансформатор с усилителем», без учёта НДС 1 077 000 рублей.

6.2 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).

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

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):

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

здесь k – общее количество объектов аналогов.

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

$$\text{Формула 2} \\ C_0 = \sum_{i=1}^k W_i x C_{oi}$$

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:

$$\text{Формула 3} \\ \sum_{i=1}^k W_i = 1$$

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

$$\text{Формула 4} \\ C_{ui} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta u_{ij}$$

где C_i – цена i -го аналога;
 n – количество ценообразующих факторов;
 Δc_{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 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.

Процедура оценки в сравнительном подходе основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду) с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Отсутствие статистической информации по объектам, позволили оценщику исключить сравнительный подход из расчетов.

Таким образом, Оценщик отказался от применения сравнительного подхода для определения стоимости.

6.3 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).

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..

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Потенциальный покупатель оцениваемого недвижимого имущества приобретает его в расчете получения будущих доходов, которые ему гарантирует право собственности на это имущество. Доходы, создаваемые недвижимым имуществом, как правило, связаны с будущей арендной платой и приростом стоимости недвижимого имущества при его продаже. Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов;

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный валовой доход;

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и метод дисконтированного денежного потока. Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, у которых потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину, а также когда потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Метод дисконтирования денежных потоков более применим к объектам, приносящих нестабильные денежные потоки, моделируя характерные черты их поступления.

Доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу). Так как доходы дает только конкретное производство, то доходный подход не применяется при оценке отдельных видов средств труда, являющихся элементом производства, а в основном используется только для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса.

Таким образом, Оценщик отказался от применения доходного подхода для определения стоимости.

7 Согласование результатов и рыночная оценка стоимости

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование одного из трёх существующих подходов (доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этого подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только два – затратный и сравнительный.

На основании выполненных расчетов и информации, предоставленной и проанализированной в приведенном выше отчете, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, оценщик ООО «ДВ-Капитал» пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки - Комплекс имущества, состоящий: Холодильная камера с реф. Отделением, Бункер для хранения сырья, Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник), Льдогенераторная установка СМ-40 К, Трансформатор с усилителем», преимущественное расположение: Сахалинская область, Корсаковский городской округ, с Озерское, ул. Центральная, д 61, округленно, по состоянию на 14.07.2025 г., составляет:

Наименование движимого имущества	Рыночная стоимость, рублей, без учета НДС
- Холодильная камера с реф. Отделением	555 000 (пятьсот пятьдесят пять тысяч)
- Бункер для хранения сырья	253 000 (Двести пятьдесят три тысячи)
- Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник)	145 000 (Сто сорок пять тысяч)
-Льдогенераторная установка СМ-40 К	77 000 (Семьдесят семь тысяч)
-Трансформатор с усилителем	47 000 (Сорок семь тысяч)
ИТОГО	1 077 000 (Один миллион семьдесят семь тысяч)

Оценщик
Член СМАО

Медведева О.Д.



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 движимого имущества	Рыночная стоимость, рублей, без учета НДС
- Холодильная камера с реф. Отделением	555 000 (пятьсот пятьдесят пять тысяч)
- Бункер для хранения сырья	253 000 (Двести пятьдесят три тысячи)
- Сооружение приемки и транспортировки сырья (подъемник)	145 000 (Сто сорок пять тысяч)
-Льдогенераторная установка СМ-40 К	77 000 (Семьдесят семь тысяч)
-Трансформатор с усилителем	47 000 (Сорок семь тысяч)
ИТОГО	1 077 000 (Один миллион семьдесят семь тысяч)

Оценщик
Член СМАО

Медведева О.Д.



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации
3. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления, РД 37.010.015-98 – М.; государственный научный центр Российской Федерации «НАМИ», 1998.
4. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления, Р 03112194-037698.
5. Руководящий документ Министерства транспорта РФ Р3112194-0366-97 от 29 апреля 2003 г.
6. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития № 328 от 01.06.2015 г.;
8. 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;
9. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
10. 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;
11. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
12. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
13. Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка машин и оборудования» Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утверждены Решением Совета Ассоциации СМАО, Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года

Перечень методической литературы

14. Оценка машин и оборудования. Учебно-методическое пособие. Федотова М. А. и др. - М.; Институт профессиональной оценки, 1998.
15. Оценка машин, оборудования и транспортных средств. Учебно-методическое пособие. Ковалев А. П. – М.; Академия оценки, 1996.
16. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости. Учебное пособие. А.И. Попеско, А.В. Ступин, С.А. Чесноков. 2002.
17. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Академия оценки Г.В. Плеханова.
18. Оценка стоимости транспортных средств. Учебно-методическое пособие. М.П. Улицкого. 2005 г.

Перечень периодической литературы

19. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика. Машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», Нижний Новгород, 2023 г.;

Перечень открытых информационных ресурсов:

20. Портал Оценщик.ру;
21. Нормативы трудоемкостей на техническое обслуживание и ремонт - <https://etlib.ru>
22. Интернет сайт частных объявлений <http://drom.ru>;
23. Сайт электронных торгов - <https://autosale.ru/>

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 Договора Залога № ДЗИЮ-5/2010 от 26.10.2010 г.	1 (6 страниц)
3	Документы оценщика	5 (6 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 (резюлютивная 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

ДОГОВОР ЗАЛОГА № ДЗЮ-5/2010

Город Корсаков Сахалинской области двадцать шестое октября две тысячи десятого года.

«Тихоокеанский коммерческий региональный банк Внешней торговли» открытое акционерное общество, зарегистрированное Центральным Банком РФ 20 февраля 1991 года, регистрационный номер 1378, лицензия на осуществление банковских операций № 1378, идентификационный номер налогоплательщика 6501024719, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 65 №00396222, выданного Управлением МНС России по Сахалинской области 13 августа 2002 года, за основным государственным регистрационным номером 1026500000031, в лице и.о.управляющего операционным офисом «Корсаковский ОАО Тихоокеанский Внешторгбанк» Давыдовой Ольги Анатольевны, действующего на основании доверенности № 111 от 24.09.2010 г., именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Компания «Щит», зарегистрированное Администрацией муниципального образования Корсаковского района Сахалинской области, за основным государственным регистрационным номером 1026500781999, что подтверждается свидетельством серии 65 №000280787, идентификационный номер налогоплательщика 6504008659, в лице директора Мищенко Александра Федоровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. С целью обеспечения обязательств по кредитному договору об открытии невозобновляемой кредитной линии юридическому лицу № Ю-5/2010 от 26 октября 2010 года (далее – Кредитный договор), заключенного в городе Корсакове на сумму 12 500 000 (Двенадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, с возможностью увеличения до 20 000 000 рублей по мере погашения действующих обязательств, с максимальной суммой единовременной ссудной задолженности по действующим кредитным договорам, а также по вновь выдаваемому кредиту не более 20 000 000 руб, сроком до 23 (Двадцать третьего) октября 2015 года, Залогодатель передает в залог Залогодержателю принадлежащее ему по праву собственности имущество, находящееся по адресу: с. Озерское, ул. Центральная, 61, указанное в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. На момент подписания настоящего договора Стороны установили залоговую стоимость закладываемого имущества, указанного в Приложении № 1 в сумме 7 683 115 (Семь миллионов шестьсот восемьдесят три тысячи сто пятнадцать) рублей 00 копеек.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ ЗАЛОГОМ

2.1. Предметом залога частично обеспечивается исполнение обязательств Общества с ограниченной ответственностью Компания «Щит» (далее – Заемщик), возникших на основании Кредитного договора об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключенного между Заемщиком (он же Залогодатель) и Кредитором (он же Залогодержатель), а именно: возврат основного долга, начисленной суммы процентов, неустойки, издержки Кредитора в случае нарушения исполнения обязательств.

2.2. Залогодателю известны все условия Кредитного договора об открытии невозобновляемой кредитной линии юридическому лицу № Ю-5/2010 от 26 октября 2010 года, в том числе:

- а) Кредитор предоставляет Заемщику кредит путем открытия невозобновляемой кредитной линии
- б) кредит имеет целевой характер и предоставляется на приобретение основных фондов и пополнение оборотных средств;
- в) лимит невозобновляемой кредитной линии составляет 12 500 000 (Двенадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, с возможностью увеличения до 20 000 000 рублей по мере погашения действующих обязательств, с максимальной суммой единовременной ссудной задолженности по действующим кредитным договорам, а также по вновь выдаваемому кредиту не более 20 000 000 рублей.

г) возврат кредита производится в следующие сроки:

1 000 000,00 (Один миллион) рублей – 30 апреля 2011 года;

1 500 000,00 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей – 30 ноября 2011 года;

Залогодержатель

Залогодатель

1 000 000,00(Один миллион) рублей – 30 апреля 2012 года;
1 500 000,00(Один миллион пятьсот тысяч) рублей – 30 ноября 2012 года;
1 000 000,00(Один миллион) рублей – 30 апреля 2013 года;
1 500 000,00(Один миллион пятьсот тысяч) рублей – 30 ноября 2013 года;
1 000 000,00(Один миллион) рублей – 30 апреля 2014 года;
1 500 000,00(Один миллион пятьсот тысяч) рублей – 30 ноября 2014 года;
1 000 000,00(Один миллион) рублей – 30 апреля 2015 года;
1 500 000,00(Один миллион пятьсот тысяч) рублей – 23 октября 2015 года;

д) выдача кредита производится в форме перечисления Заемщику средств на его расчетный счет № 40702810000010000048, открытый в ОАО «Тихоокеанский Внешторгбанк» на основании его заявлений; Перечисление сумм кредита производится при отсутствии просроченной задолженности по процентам и другим платежам предусмотренным Кредитным договором.

Выдача любой суммы кредита производится в пределах свободного остатка лимита кредитной линии, установленного п.2.1. Кредитного договора.

Датой выдачи является дата зачисления средств на расчетный счет Заемщика. Датой погашения задолженности по кредиту, уплаты процентов, неустойки является дата списания средств с расчетного счета Заемщика.

е) ставка процентов за пользование кредитом – 15,5 (Пятнадцать целых пять десятых) процентов годовых, начисляемых на остаток задолженности по основному долгу, а в случае несвоевременного возврата кредита также на сумму просроченного основного долга.

Начисление процентов за пользование кредитом производится Кредитором ежемесячно, за период с 01 по 30 (31) число и на дату погашения кредита. Уплата процентов за пользование кредитными ресурсами производится Заемщиком ежемесячно, не позднее последнего рабочего дня месяца.

ё) в случае несвоевременного возврата кредита (частей кредита) или процентов за пользование кредитом Заемщик обязан уплатить Кредитору неустойку в размере 0,05 (ноль целых пять сотых) процента с просроченной суммы основного долга за каждый день просрочки.

Начисление неустойки начинается с даты, следующей за днем, когда должны были производиться соответствующие расчеты.

Прекращение обязательств по настоящему договору не освобождает Заемщика от уплаты суммы начисленной неустойки.

ж) Заемщик единовременно до начала использования кредита уплачивает Кредитору комиссию за выдачу кредита в размере 0,8 (ноль целых восемь десятых) процента от суммы кредита, что составляет 100 000 (Сто тысяч) рублей 00 копеек.

з) в случае изменения условий формирования кредитных ресурсов, связанных с изменением действующего законодательства, указаниями Центрального Банка России (изменением учетных ставок, условий резервирования средств в ЦБ России, обязательных экономических нормативов) Кредитор может изменить процентную ставку по кредитному договору, с уведомлением Заемщика не менее чем за 10 (десять) дней, в течение которых Заемщик вправе принять новые условия договора, либо досрочно погасить получаемый кредит с уплатой процентов за фактическое время пользования кредитом;

и) Кредитор имеет право списывать как срочную, так и просроченную задолженность по кредиту и процентам, а также задолженность по неустойке, предусмотренную Кредитным договором об открытии невозобновляемой кредитной линии, по мере поступления средств на счета Заемщика открытии у Кредитора (включая счета открытые в других банках) в безакцептном порядке;

к) Заемщик обязуется, начиная с «26» октября 2010г. в течение всего срока действия Кредитного договора об открытии невозобновляемой кредитной линии обеспечивать среднемесячные поступления на свой расчетный счет в ОАО «Тихоокеанский Внешторгбанк» № 40702810000010000048 в размере не менее 80 (Восьмидесяти) процентов от размера совокупных оборотов по счетам в коммерческих банках.

Достаточность оборотов определяется на ежеквартальной основе. Заемщик обязуется в течение срока действия настоящего Договора ежеквартально, не позднее последнего рабочего дня месяца следующего за отчетным кварталом, представлять Кредитору справку о реестре банковских счетов выдаваемую налоговым органом, и соответствующие справки из обслуживающих Заемщика банков о движении денежных средств по счетам.

В случае неисполнения Заемщиком обязательства, предусмотренного п. 6.8. Кредитного договора об открытии невозобновляемой кредитной линии увеличивается размер процентной ставки по Кредиту

Залогодержатель

Залогодатель

3

относительно указанной в п. 4.1. Кредитного договора об открытии невозобновляемой кредитной линии на **2 (два) процента**. Увеличенная ставка по кредиту действует с первого дня квартала, следующего за кварталом, в котором произошло невыполнение обязательства, предусмотренного п. 6.8. Кредитного договора об открытии невозобновляемой кредитной линии, по квартал в котором произошло исполнение Заемщиком указанных обязательств, включительно.

3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

3.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что на момент заключения настоящего договора является полноправным и законным собственником имущества и обладателем прав, входящих в предмет залога.

Переданное в залог имущество, поименованное в п. 1-2 Приложении № 1 к настоящему договору, является предметом залога по кредитному договору № Ю-1/2010 от 08.04.2010г., поименованные в п. 3-8 является предметом залога по кредитному договору № Ю-4/2010 от 24.05.2010г. Залогодержатель: Открытое акционерное общество «Тихоокеанский коммерческий региональный банк Внешней торговли»

Имущество, поименованное в п. 9-12 Приложения №1 к настоящему Договору не является предметом залога по другим Договорам, не отчуждено, не заложено, в споре и под арестом не состоит, не обременено правами третьих лиц.

3.2. Имущество, указанное в п.1.1. настоящего Договора, остается у Залогодателя на весь срок действия настоящего Договора.

3.3. В случае частичного исполнения Залогодателем обеспеченного залогом обязательства залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения им обеспеченного обязательства.

3.4. В течение всего срока действия настоящего Договора заложенное имущество не может быть использовано Залогодателем в качестве предмета залога в его Договорах с третьими лицами, передано в собственность, аренду, временное безвозмездное пользование другим лицам без письменного согласия Залогодержателя.

4. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Залогодержатель» имеет право:

4.1.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние, условия содержания имущества, являющегося предметом залога.

4.1.2. Требовать от «Залогодателя» принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности предмета залога.

4.1.3. Требовать от любого лица прекращения посягательств на предмет залога, угрожающих его утратой или повреждением.

4.1.4. Без дополнительного согласования приобретает право обратить взыскание на предмет залога, если в момент наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено или Заемщиком будет нарушены условия кредитного договора, либо в случаях, предусмотренных законом.

4.1.5. В случае неисполнения заемщиком своих обязательств по Кредитному договору, «Залогодержатель» обращает взыскание на заложенное имущество для удовлетворения своих требований в том объеме задолженности, какой он имеет к моменту удовлетворения, в частности, пени, проценты, основной долг, а также возмещение расходов по взысканию.

4.1.6. Обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется в соответствии с требованиями ст. 349 ГК РФ, реализация имущества осуществляется в соответствии с законодательством об исполнительном производстве Российской Федерации.

4.2. «Залогодатель» имеет право:

4.2.1. Владеть и пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением.

4.2.2. Требовать досрочного прекращения действия настоящего договора при досрочном прекращении основного обязательства по договору кредитования с соблюдением всех условий.

4.2.3. Прекратить обращение взыскания на заложенное имущество в любое время на момент реализации предмета залога посредством исполнения основного обязательства по договору кредитования.

4.3. «Залогодатель» обязан:

Залогодержатель

Залогодатель

4.3.1. Обеспечить сохранность имущества, являющегося предметом залога, включая текущий и капитальный ремонт, необходимые для сохранения рыночной стоимости предмета залога, исключаящие его порчу или уничтожения.

4.3.2. Немедленно уведомить «Залогодержателя» о возникновении угрозы утраты или повреждения предмета залога.

4.3.3. Осуществлять все платежи, относящиеся к предмету залога.

4.3.4. Истребовать предмет залога из чужого незаконного владения в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. В случае частичного исполнения Заемщиком обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме до полного и надлежащего исполнения Заемщиком обеспеченного залогом обязательства.

5.2. Предусмотренный настоящим договором предмет залога может быть заменен другим имуществом по соглашению сторон. Соглашение сторон о замене заложенного имущества составляется в письменной форме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и является неотъемлемой частью настоящего договора.

5.3. Риски случайной гибели имущества, являющегося предметом настоящего договора несет «Залогодатель». В случае гибели заложенного имущества, «Залогодержатель» имеет право преимущественного удовлетворения из страхового возмещения.

5.4. Взаимоотношения сторон, прямо не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством.

5.5. Ответственность сторон по настоящему договору наступает в случаях и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

5.6. Порядок реализации предмета залога определяется действующим законодательством РФ.

5.7. «Залогодержатель» вправе обратиться с иском о взыскании на предмет залога, при этом «Залогодержатель» имеет преимущественное право на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества перед другими кредиторами.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Условия настоящего договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Взаимоотношения сторон, неурегулированные в договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Все споры по договору рассматриваются в суде, находящемся по месту нахождения Залогодержателя в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. Соглашение об изменении или расторжении договора совершается в письменной форме, путем заключения дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными представителями сторон, и зарегистрированных в порядке, предусмотренном для договора.

7.5. Если одна из сторон изменит свой адрес, то она обязана информировать об этом другую сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента фактического изменения местонахождения.

7.6. Любое уведомление и иное сообщение, направляемое сторонами друг другу по настоящему договору, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом с уведомлением о вручении или телефаксом по адресу, указанному в договоре и за подписью уполномоченного лица.

7.7. Настоящий договор является неотъемлемой частью Кредитного договора об открытии невозобновляемой кредитной линии юридическому лицу № Ю-5/2010 от 26 октября 2010 года.

7.8. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – у Залогодержателя, один – у Залогодателя.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель _____

Залогодатель _____

«Залогодержатель»: «Тихоокеанский коммерческий региональный банк Внешней торговли»
открытое акционерное общество
Адрес места нахождения: 693020, г. Южно-Сахалинск, Коммунистический проспект, 76
КПП 650101001, БИК 046401728
Кор/счет 30101810600000000728 в ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Сахалинской области

Операционный офис «Корсаковский» ОАО «Тихоокеанский Внeshторгбанк»
Адрес места нахождения: 694020 г. Корсаков Сахалинской области
Ул. Советская д.11 Тел.факс: 8 (42435) 4-23-41

«Залогодатель»:
Общество с Ограниченной Ответственностью Компания «Щит»
Юридический и почтовый адрес: 694002 с.Озерское, ул. Центральная, 61
ИНН 6504008659, ОГРН 1026500781999.
р/с № 40702810000010000048 в ОАО «Тихоокеанский Внeshторгбанк».

От «Залогодержателя»:

И.о.управляющего опер. офисом
«Корсаковский»

О.А.Давыдова

Кредитный эксперт

Л.И.Фененко



От «Залогодателя»

Директор

А.Ф.Мищенко

Главный бухгалтер

Е.В.Борец



Залогодержатель

Залогодатель

Приложение №1 к Договору залога
№ДЗЮ-5/2010 от 26.10.2010 года

№	Наименование имущества	Документы, описание и техническая характеристика	Количество	Залоговая стоимость
1	Дизель-генератор VOLVO PENTA, Китай. 2009г.выпуска	модель TAD1641GE № двигателя 2016035877 № генератора XO 8L470130 Инвентарный № 16	1 (одна) единица	1151231(Один миллион сто пятьдесят одна тысяча двести тридцать один) рубль 00 копеек
2	Холодильная камера с рефрижираторным отделением,Китай, 2009г.выпуска	Состоит из 5 компрессоров: Тип 4NCS-12.2Y-40P, сер.№: 1976302269-1976302273, Конденсатор типа GX- LU1200BA Сер.№ 200904001- 200904005 Инвентарный № 17	1 (одна) единица	1 300 000 (Один миллион триста тысяч) рублей 00 копеек
3	Бункер для хранения сырья	Инвентарный № 6	1(одна) единица	750 000(Семьсот пятьдесят тысяч)рублей 00 Копеек.
4	Сооружение приемки и транспортировки сырья	Инвентарный № 7	1 (одна) единица	340 000(Триста сорок тысяч) рублей 00 копеек
5	Линия глазуковки и упаковки	Инвентарный № 8	1 (одна) единица	125 000(Сто двадцать пять тысяч) рублей 00Копеек
6	Линия разделки сырья	Инвентарный № 3	1 (одна) единица	475 000(Четыреста семьдесят пять тысяч)рублей00 копеек
7	Линия сортировки сырья	Инвентарный № 5	1 (одна) единица	275 000(Двести семьдесят пять тысяч)рублей00 копеек
8	Линия зачистки и мойки	Инвентарный № 4	1 (одна) единица	445 000(Четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 копеек
9	Льдогенераторная установка для производства чешуйчатого льда	Инвентарный № 28	1 (одна) единица	179 442(Сто семьдесят девять тысяч четыреста сорок два)рубля 00 копеек
10	Плиточный скороморозильный аппарат PDF-2300	Инвентарный № 27-28	2(две) единицы	1 332 250(Один миллион триста тридцать две тысячи двести пятьдесят)рублей 00 копеек
11	Плиточный скороморозильный аппарат MPF-1210FZ	Инвентарный № 20	1 (одна) единица	1 010 192(Один миллион десять тысяч сто девяносто два)рубля 00 копеек
12	Трансформатор с усилителем	Инвентарный № 25	1 (одна) единица	300 000(триста тысяч) рублей00 копеек
	ИТОГО			7 683 115(Семь миллионов шестьсот восемьдесят три тысячи сто пятнадцать)рублей 00 копеек

Залогодержатель:

О.А.Давыдова

(И.о.управляющего опер.офиса)

Фещенко Людмила Иннокентьевна

(кредитный эксперт)

Залогодержатель

Залогодатель:

Мищенко Александр Федорович

(Директор)

Борис Елена Владимировна

(бухгалтер)

Залогодатель

Документы Оценщика





Копия		ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ	Регистрационный номер <u>1688-4</u> <u>3 июня 2010 г.</u>
	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	г. Хабаровск	Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Хабаровская государственная академия экономики и права»
ДИПЛОМ		С ОТЛИЧИЕМ ВСА 0954382	Государственная аттестационная комиссия
от <u>28 мая</u> <u>2010</u> года		Медведевой	Ольге Дмитриевне
ПРИСУЖДЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ		экономист-менеджер по специальности «Антикризисное управление»	

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Медведева Ольга Дмитриевна

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 3825
дата включения в реестр 18 декабря 2015

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным
законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор  А.И. Вяселева

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации
оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-509-081403/25 от 12.05.2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования №433-509-081403/25 от 12.05.2025 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:

Медведева Ольга Дмитриевна

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «13» мая 2025 года по «12» мая 2026 года

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

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

СТРАХОВАЯ СУММА:

3 000 000 рублей

ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000 рублей

0 рублей

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
- Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
- Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельств, 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:
Макаренко П. А.
Заместитель директора
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Хабаровском крае
Доверенность 2503704-809/25 от 27.01.2025 г.



СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016,

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:

Общество с ограниченной ответственностью «ДВ-Капитал»

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:

г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 68, оф. 1

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность в соответствии с условиями
Договора страхования

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «25» мая 2025 года по «24» мая 2026
года

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

«25» мая 2023 года

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

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

ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000 рублей
По одному страховому случаю

ФРАНШИЗА:

0 рублей

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) обстоятельств, 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. Питницкая, 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:

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

Передан через Диадок 14.05.2025 08:38 GMT+03:00
7bc0c875-fada-4b86-9f8d-957d6b339b29

СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦЕ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СЦ № 0928, СЦ № 0928-04, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданный 28.09.2015.

