



# ООО "Консультационно - аналитический центр "Ритм & Ко"

ИНН 3665043472

Адрес: 394006, г. Воронеж, ул. Свободы, д. 59, офис 17, • (473) 240-33-54, (473) 277-19-98

р\счет № 40702810900000037622 в АО «Райффайзенбанк»,

БИК 044525700, кор. счет № 30101810200000000700 в ГУ Банка России по ЦФО

e-mail: ritmko@mail.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм & Ко»

\_\_\_\_\_ **Л.А. Бутенко**

# ОТЧЕТ

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу:  
РФ, Сахалинская область, Томаринский р-н,  
г.Томари, ул.Ломоносова, д.9, пом.1-16.**

по состоянию на 10.03.2025 г.

Дата составления отчета: 18.03.2025 г.

Порядковый номер отчета: 12019/25

Место составления отчета: г. Воронеж

**Заказчик:** МУП «ТОМАРИ»

**Исполнитель:** ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко»

---

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....</b>	<b>3</b>
<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>4</b>
<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>5</b>
<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>9</b>
<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>10</b>
<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>45</b>
<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА) .....</b>	<b>47</b>
<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА).....</b>	<b>58</b>
<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>70</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>72</b>
<b>П Р И Л О Ж Е Н И Я .....</b>	<b>73</b>

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

**Дата:** 18.03.2025 г.

**Организация:** МУП «ТОМАРИ»

### **Уважаемый Алексей Николаевич!**

По Вашему запросу в соответствии с Договором №77/25 от 06 марта 2025 г., заключенным между ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм & Ко» и МУП «ТОМАРИ», именуемое в дальнейшем Заказчик, в лице конкурсного управляющего Морозова Алексея Николаевича, действующего на основании Определения Арбитражного суда Сахалинской области от 28 августа 2023 г. по делу №А59-2842/2021, мы провели оценку рыночной стоимости имущества - **Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, площадь 180,1 кв.м, кадастровый номер: 65:12:0000027:1703 Адрес объекта: Сахалинская область, г. Томари, ул. Ломоносова, д. 9, пом. 1-16** для обоснования стоимости Объекта оценки для установления цены сделки, связанной с его отчуждением в рамках конкурсного производства по делу №А59-2842/2021 по состоянию на 10.03.2025 г.

Оценка проведена, а полный отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ (в действующей редакции), и общих стандартов оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Специальных стандартов оценки Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Описание оцениваемых объектов, информация и ее источники, анализ и вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе предоставленной технической и иной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра объектов оценки.

Экспертиза правоустанавливающих документов нами не производилась. Объекты оценки по нашим предположениям не обладают какими-либо скрытыми дефектами, которые могут повлиять на их стоимость.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за социальные, экономические, природные, или иные факторы, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объектов. Анализ исходной информации, рыночных данных представлен в соответствующих разделах прилагающегося Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость имущества с учетом ограничительных условий составляет на дату оценки:

#### **Рыночная стоимость:**

**3 671 000**

**(Три миллиона шестьсот семьдесят одна тысяча) рублей.**

#### **в том числе:**

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости без НДС, (руб.)	в том числе НДС, рублей	Итоговая величина рыночной стоимости с НДС, (руб.)
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, площадь 180,1 кв.м, кадастровый номер: 65:12:0000027:1703 Адрес объекта: Сахалинская область, г. Томари, ул. Ломоносова, д. 9, пом. 1-16	180,1	3 059 167	611 833	3 671 000

Обращаем Ваше внимание на то, что отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

*Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.*

**С уважением,  
Директор ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм & Ко»**

**Л.А. Бутенко**

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения настоящей оценки является Договор №77/25 от 06 марта 2025 г.

Содержание Задания на оценку в данном случае включает следующую информацию, представленную в составе нижеприведенной таблицы:

<u>Объект оценки:</u>	Недвижимое имущество:	
	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.
	Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, площадь 180,1 кв.м, кадастровый номер: 65:12:0000027:1703 Адрес объекта: Сахалинская область, г. Томари, ул. Ломоносова, д. 9, пом. 1-16	180,1
<u>Сегмент рынка:</u>	Коммерческая недвижимость свободного назначения (офисное помещение, услуги)	
<u>Месторасположение объектов:</u>	РФ, Сахалинская область, Томаринский р-н, г.Томари, ул.Ломоносова, д.9, пом.1-16.	
<u>Собственник Объектов оценки:</u>	Согласно представленным документам, собственником объектов оценки является юридическое лицо – муниципальное образование. Право хозяйственного ведения - МУП «ТОМАРИ» Муниципальное унитарное предприятие "Томари" муниципального образования "Томаринский городской округ" Сахалинской области (ОГРН 1176501000940, ИНН 6516008766) Юридический адрес: 694820, Сахалинская обл, р-н Томаринский, г. Томари, ул. им М.И. Калинина д.35 Тел.+7 9068005777	
<u>Имущественные права на объекты оценки:</u>	<b>Право хозяйственного ведения.</b> Право хозяйственного ведения — это производное от права собственности ограниченное вещное право, закреплённое за лицами, которые не являются собственниками по хозяйственному и иному использованию имущества собственника. Лицо, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, установленных законом или иными правовыми актами. Субъектами права хозяйственного ведения могут быть только государственные или муниципальные унитарные предприятия.	
<u>Ограничения прав:</u>	Не имеется	
<u>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:</u>	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках от 11.02.2025 года №КУВИ-001/2025-36558328, Собственность, 65-65-09/004/2011-852 23.08.2011 00:00:00; Хозяйственное ведение 65:12:0000027:1703-65/027/2025-2 07.02.2025 00:41:12	
<u>Цель оценки:</u>	Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки в текущем использовании.	
<u>Соблюдение требований законодательства России:</u>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	
<u>Вид стоимости:</u>	рыночная стоимость: «...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: 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.»	
<u>Предполагаемое использование результатов оценки:</u>	Результат оценки может использоваться для обоснования стоимости Объекта оценки для установления цены сделки, связанной с его отчуждением в рамках конкурсного производства по делу №А59-2842/2021	
<u>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке</u>	заинтересованные лица	
<u>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:</u>	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки	
<u>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:</u>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе «Допущения и ограничительные условия»	

<u>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:</u>	Не привлекаются
<u>Наиболее эффективное использование:</u>	По текущему назначению
<u>Дата осмотра объектов:</u>	на осмотр не предоставлено
<u>Дата оценки:</u>	10 марта 2025 года.
<u>Дата составления отчета:</u>	18 марта 2025 г.
<u>Форма составления отчета об оценке:</u>	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе, в электронном виде
<u>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное</u>	<u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</li> <li>2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</li> <li>3. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</li> <li>4. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.</li> <li>5. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для продажи и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.</li> <li>6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</li> <li>7. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</li> <li>8. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</li> <li>9. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</li> <li>10. При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</li> <li>11. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</li> <li>12. Установления границ интервала не требуется.</li> </ol>
<u>Иные специфические требования к отчету об оценке:</u>	Не предусмотрены
<u>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:</u>	Не требуется

## **СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

В данном случае Оценщики, проводившие оценку, работают на основании трудового договора в ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко». В нижеприведенной таблице представлены сведения об Оценщиках, проводивших настоящую оценку и указана информация о юридическом лице, являющемся исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор.

<u>Заказчик:</u>	МУП «ТОМАРИ» Муниципальное унитарное предприятие «Томари» муниципального образования «Томаринский городской округ» Сахалинской области (ОГРН 1176501000940, ИНН 6516008766) Юридический адрес: 694820, Сахалинская обл, р-н Томаринский, г. Томари, ул. им М.И. Калинина д.35 Тел. +7 9068005777
<u>Исполнитель:</u>	ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко» ОГРН 1043600002115 от 14.01.2004 г. ИНН 3665043472, КПП 366401001 р\счет № 40702810900000037622 в АО «Райффайзенбанк», БИК 044525700, кор. счет № 3010181020000000700. e-mail: ritmko@mail.ru.

	394006, г. Воронеж, ул. Свободы, 59, офис 17 т. (473) 240-33-54, 277-19-98. Страховая ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах». Страховой договор (полис) обязательного страхования ответственности № 433-524-021258/25 выдан 28 января 2025 года сроком действия с 11 февраля 2025 года по 10 февраля 2026 года на сумму 5 000 000 рублей. См. Приложения.
<u>Квалификация оценщика:</u>	<b>Бутенко Евгений Викторович</b> , 19.03.1974 г.р. Паспорт 20 19 299622 выдан ГУ МВД России по Воронежской области 04.04.2021 года. Дополнительное образование: - Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права «Профессиональная оценка и экспертиза прав собственности». Специализация – Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом ПП № 606502; - Квалификационный аттестат-оценка недвижимости № 041100-1, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 10.07.2024 года, № 359. - Действительный член АРМО. Свидетельство о членстве в СРО № 1334-07 номер в реестре 739; - Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ОСАО «Ингосстрах». Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-048795/24 выдан 09 апреля 2024 г. Срок действия договора с 22 апреля 2024 г. по 21 апреля 2025 г. на сумму 3 000 000 рублей. Стаж работы – 21 год (с 2003 г.). Адрес: 394286, г. Воронеж, ул. Свободы, 59, офис 17, тел. 8 (473) 240-33-54
	<b>Бутенко Лариса Александровна</b> – Воронежский Государственный университет. Специальность-математик (прикладная математика), экономист (финансы и кредит). диплом о профессиональной переподготовке Диплом ПП-I № 944182, 2011г. Квалификационный аттестат-оценка недвижимости № 037570-1, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 30.05.2024 года, № 350. Квалификационный аттестат-оценка движимого имущества № 037600-2, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 30.05.2024 года, № 350. Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, строение 1, включена в реестр оценщиков 16 сентября 2005 года за регистрационным номером 007588) Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах». Страховой договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-033358/24 выдан 12 марта 2024 г. Срок действия договора с 01 апреля 2024 г. по 31 марта 2025 г. на сумму 3 000 000 рублей. Стаж работы – 13 лет (с 2011 г.) Адрес: 394000, г. Воронеж, ул. Свободы, д.59, оф. 17, тел. 8 (903) 858-79-30. e-mail: <a href="mailto:ritmko@mail.ru">ritmko@mail.ru</a> копии см. Приложение
<u>Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой являются Оценщики, и место нахождения этой организации</u>	НП Ассоциация Российских магистров Оценки Адрес: 125040, г.Москва, ул. 1-я Ямского поля, д.1, стр. 1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209 Адрес для корреспонденции: 115280, Москва, а/я 10 Зарегистрирована 04 июля 2007 г. за №0002 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Телефон/факс: (+7 495) 661-80-90 (многоканальный) 502-99-19, 507-78-54 E-mail: <a href="mailto:armo@sroarmo.ru">armo@sroarmo.ru</a> Адрес сайта: <a href="http://www.sroarmo.ru">http://www.sroarmo.ru</a> Ассоциация «Русское общество оценщиков» Адрес: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, строение 1 Для корреспонденции: 107078, Москва, а/я 308. Зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Телефон/факс: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01, +7 (499) 261-45-09, +7 (499) 261-44-96 E-mail: <a href="mailto:info@sraroo.ru">info@sraroo.ru</a> Адрес сайта: <a href="http://sraroo.ru/">http://sraroo.ru/</a>
<u>Сведения о независимости оценщика</u>	ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм&Ко» и Оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный

	<p>интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p><u>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</u></p>	<p>Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались</p>

### **ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ, ИНЫЕ НЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ И НЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ**

На основании Задания на оценку и в соответствии с содержанием основных нормативных актов в сфере оценочной деятельности, а также с учетом состава и особенностей данных, которыми располагают Оценщики, в составе процедуры настоящей оценки могут быть выделены следующие дополнительные, к указанным в Задании на оценку, допущения, использовавшиеся Оценщиками при проведении оценки:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;

- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

- в ходе расчетов Оценщики использовали площадь и планировку, указанную в экспликации и выписках из ЕГРН

- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;

- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;

- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;

- оценщики исходили из предположения, что физическое состояние Объектов оценки на дату оценки соответствовало состоянию - рабочее. Осмотр объектов не проводился. Информация от заказчика – помещение пригодно к использованию, используется как офисное (административное).

- в случае выявления незаконных перепланировок, переоборудования, переустройства, реконструкции объекта оценки, затраты на его приведение в первоначальное состояние не учитываются.

- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете. Оценщику известно, что ограничение не зарегистрировано.

- в отчете использованы достоверные источники информации;

- оценщики не берут на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов;

- оценщики не изучали вопрос о правовом статусе и исходили из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. Собственность считается свободной от каких-либо обременений, претензий и исков со стороны третьих лиц;
- оценщики исходят из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу;
- владелец Объектов оценки управляет ими исходя из наилучших интересов;
- информация, используемая в настоящем Отчете об оценке, соответствует принципам существенности, подтвержденности, однозначности, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки;
- сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации;
- оценщики не несут ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления Отчета об оценке;
- использованная в Отчете информация, предоставленная Заказчиком, приложена в приложении к Отчету в виде справок, подписанных уполномоченным на то представителем Заказчика оценки. Данная информация считается достоверной, за исключением отдельных случаев, когда у Оценщиков есть основания считать иначе;
- при наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщиков информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщиков;
- ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете об оценке, и предоставляют пользователю Отчета об оценке возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа;
- допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных подходов и методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в касающихся их разделах Отчета об оценке;
- итоговая величина стоимости, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с рассмотренными Объектами;
- оценщики не несут обязательств по обновлению настоящего Отчета об оценке или сделанной ими оценки с учетом событий, произошедших после даты оценки;
- итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых Оценщиками параметров, используемых для расчета результата оценки. Расчеты производятся посредством программы Microsoft Excel;
- в рамках данного отчета об оценке не требуется определение возможных границ интервала, в котором могут находиться стоимости объектов оценки.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

**Заявление о соответствии**

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;

- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

## **ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки :
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки:
  - Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;
  - ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.;
  - ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.;
  - ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.;

А также, в части им не противоречащей, стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков.

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

**Тип оцениваемого объекта:** недвижимое имущество – коммерческая недвижимость свободного назначения.

**Наименование объектов:**

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, площадь 180,1 кв.м, кадастровый номер: 65:12:0000027:1703 Адрес объекта: Сахалинская область, г. Томари, ул. Ломоносова, д. 9, пом. 1-16	180,1

**Месторасположение объектов:** РФ, Сахалинская область, Томаринский р-н, г.Томари, ул.Ломоносова, д.9, пом.1-16.;

**Описание объектов:** Подробное описание количественных и качественных характеристик объектов представлены в разделе "Точное описание объектов оценки";

**Собственник:**

Собственность – муниципальное образование "Томаринский городской округ" Сахалинской области

Хозяйственное ведение - МУП «ТОМАРИ»

**Имущественные права на объект оценки:** Право собственности;

**Идентификация имущественных прав:** В целях настоящей оценки должна быть определена стоимость прав собственности на имущество.

**Основание для проведения оценки:** Договор №77/25 от 06 марта 2025 г.;

**Дата, по состоянию на которую проводится оценка (дата оценки):** 10.03.2025 г.;

**Дата составления отчета:** 18 марта 2025 года;

**Порядковый номер отчета:** 12019/25.

**Дата инспекции объекта оценки:** не проводился

**Цель оценки и вид стоимости:** Настоящая оценка проводится с целью определения рыночной стоимости прав собственности на объекты оценки. Таким образом, определяемый вид стоимости объекта оценки – рыночная стоимость.

**Предполагаемое использование результатов оценки:** Результат оценки может быть признан для обоснования стоимости Объекта оценки для обоснования стоимости Объекта оценки для установления цены сделки, связанной с его отчуждением в рамках конкурсного производства по делу №А59-2842/2021.

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

Заказчик может использовать результаты оказания услуг для других целей в случаях, если предпосылки и вид стоимости не противоречат предпосылкам и виду стоимости, указанным в настоящем Задании, при условии соблюдения требований к распространению и публикации отчета об оценке.

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:**

В составе настоящей оценки применялись сравнительный и доходный подход для определения рыночной стоимости объектов оценки. По результатам проведенной оценки Оценщиками были получены следующие значения итоговой величины стоимости объектов оценки, приведенные в таблице.

**Результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки с применением подходов**

Наименование показателя	Единица измерения	Наименование объекта оценки
		Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, площадь 180,1 кв.м, кадастровый номер: 65:12:0000027:1703 Адрес объекта: Сахалинская область, г. Томари, ул. Ломоносова, д. 9, пом. 1-16
Стоимость по доходному подходу с НДС	руб.	2 611 526
<i>Весовой коэффициент</i>		<i>0,50</i>
Стоимость по сравнительному подходу с НДС	руб.	4 730 507

<i>Бесовой коэффициент</i>		<i>0,50</i>
Рыночная стоимость с НДС	руб.	<b>3 671 016</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без НДС</b>	руб.	<b>3 059 167</b>

### **Итоговая величина стоимости объектов оценки**

**Рыночная стоимость:**

**3 671 000**

**(Три миллиона шестьсот семьдесят одна тысяча) рублей.**

**в том числе:**

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости без НДС, (руб.)	в том числе НДС, рублей	Итоговая величина рыночной стоимости с НДС, (руб.)
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, площадь 180,1 кв.м, кадастровый номер: 65:12:0000027:1703 Адрес объекта: Сахалинская область, г. Томари, ул. Ломоносова, д. 9, пом. 1-16	180,1	3 059 167	611 833	3 671 000

### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

Итоговая величина стоимости, указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для обоснования стоимости Объектов оценки с целью заключения договора купли-продажи и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки и Заданием на оценку.

Полученные в результате исследований Оценщиками выводы о стоимости Объектов оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с целью данной оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

**Оценщик**

**Л.А. Бутенко**

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ «РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ»**

Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках данного Отчета об оценке, соответствует определению, приведенному в п 3 Федерального закона от 29.07.1998 года №77/2535-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объекта 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.

## **ФОРМА ОТЧЕТА. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Оценка проведена, а полный отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ (в действующей редакции) и общих стандартов оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).

Порядковый номер отчета: 12019/25 по состоянию на 10 марта 2025 г.

### **Основные термины и определения:**

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

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

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

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

**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.

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

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

**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.

**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 выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе

собранный информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки**, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – 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.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату

оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка (поправка)** представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

## **МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

### **Описание процесса оценки объектов оценки**

**Оценка** – это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объекты оценки. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлению) сумму денег. Процесс оценки стоимости объектов оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объектов оценки. Он должен состоять из следующих основных этапов.

**а) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.** Идентификация объектов оценки. Определение целей и задач оценки, оцениваемых прав, вид оцениваемой стоимости, способа возможного использования и границ применимости результатов оценки. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений. В данном случае проводится оценка рыночной стоимости объектов оценки;

**б) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** Были проанализированы данные, характеризующие, экономические, социальные и другие факторы,

влияющие на рыночную стоимость объектов оценки в масштабах региона. Была собрана более детальная информация, относящаяся как к объекту оценки, так и к сопоставимыми с ними аналогичными объектами. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, визуального осмотра (выезд оценщиков на место нахождения объектов оценки, его осмотр и исследование). Был проведен анализ наиболее эффективного способа использования объектов оценки. Под наиболее эффективным использованием понимается «наиболее вероятное использование объектов оценки, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость объектов оценки будет максимальной»;

**в) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.** Для оценки рыночной стоимости объектов оценки используются три традиционных подхода: затратный, сравнительный и доходный, которые определены федеральными стандартами оценки. На основании федеральных стандартов оценки Оценщики самостоятельно выбирают подходы и методы в рамках подходов, которые должны быть применены при проведении оценки.

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 п. 24).

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 п. 4).

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 п. 11).

**г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.** Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объектов оценки является составление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости.;

**д) составление отчета об оценке.** сводятся воедино данные, полученные на всех вышеперечисленных этапах, и излагаются в форме краткого отчета об оценке.

### **Выбор используемых при проведении оценки подходов и методов**

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

#### **Сравнительный подход.**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Для применения данного подхода требуется достоверная и достаточная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Так как данный рынок развит и предложений достаточно оценщики приняли решение применить сравнительный подход.

### **Доходный подход.**

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Выгодным источником информации для доходного подхода является сдача помещений в аренду. Доходный подход применялся для нежилых помещений, так как данный рынок развит и предложений достаточно.

### **Затратный подход.**

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Так как оценивается встраиваемое помещение и нет информации о земельном участке, выделенном под оцениваемым зданием, и объект не является специализированным, то затратным подходом можно пренебречь.

**Выводы:** Целью данной оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки для обоснования стоимости Объектов оценки для обоснования стоимости Объекта оценки для установления цены сделки, связанной с его отчуждением.

Цели данной оценки, с учетом вида объектов оценки, наиболее соответствуют сравнительный подход (дает наибольшее представление о рынке аналогичных объектов) и доходный подход.

## **ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

### **Источники информации, позволяющие установить основные характеристики объекта оценки**

<b>Тип данных об объекте оценки</b>	<b>Характеристика объекта оценки, наименование документа</b>
<i>Количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	Количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены на основании документации, предоставленной Заказчиком и поименованной ниже: 1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках от 11.02.2025 года №КУВИ-001/2025-36558328, Собственность, 65-65-09/004/2011-852 23.08.2011 00:00:00; Хозяйственное ведение 65:12:0000027:1703-65/027/2025-2 07.02.2025 00:41:12
<i>Описание территориального расположения объектов оценки</i>	Описание объекта оценки представлено в таблицах ниже, по данным документации, предоставленной Заказчиком и приведенной в приложении.
<i>Имущественные права</i>	Объекты оценки находятся на праве собственности муниципального образования, на праве хозяйственного ведения МУП «Томари»
<i>Реквизиты лица, правообладателя объектов оценки</i>	Данные сведения приведены в таблице ниже.
<i>Балансовая стоимость объектов оценки</i>	Данные о балансовой стоимости не имеются
<i>Информация о разрешенном использовании объектов оценки и текущем использовании объектов оценки</i>	Описание объектов оценки представлено в таблицах ниже, по данным документации, предоставленной Заказчиком и приведенной в приложении.
<i>Преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий</i>	Не выявлены

Обременения и обязательства в отношении объектов оценки, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки

Описаны в соответствующем пункте отчета на основании представленных документов

Источник информации: Данные Заказчика

Информация о правах на объекты оценки, количественные и качественные характеристики объектов оценки, документация на объекты оценки получены от Заказчика.

Информация о рынке продаж аналогичных объектов (данные по объектам-аналогам) получена из периодических изданий, а также материалы сети «Интернет». В оценке использовались как цены по совершившимся фактам продажи объектов, так и цены предложений объектов к продаже.

#### **Сведения о Правообладателе объектов оценки**

Муниципальное унитарное предприятие «Томари» муниципального образования «Томаринский городской округ» Сахалинской области  
(ОГРН 1176501000940, ИНН 6516008766)

Юридический адрес: 694820, Сахалинская обл, р-н Томаринский, г. Томари, ул. им М.И. Калинина д.35

Источник информации: данные Заказчика

#### **Территориальное расположение и характеристики окружения объектов оценки**

Объектом оценки является Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, площадь 180,1 кв.м, кадастровый номер: 65:12:0000027:1703 Адрес объекта: Сахалинская область, г. Томари, ул. Ломоносова, д. 9, пом. 1-16.

Томари́ (с 1905 по 1946 — Томариору; яп. 泊居) — город в России, административный центр Томаринского городского округа Сахалинской области.

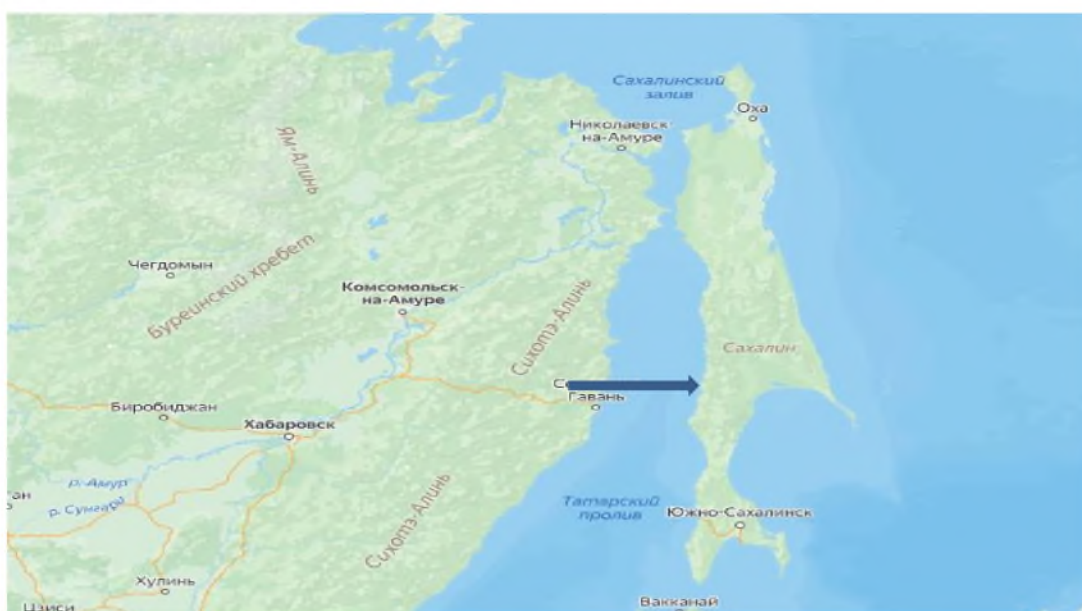
Город расположен на юго-западном побережье Сахалина, в 180 км от Южно-Сахалинска, в горной приморской долине реки Томаринка. Город Томари приравнен к районам Крайнего Севера.

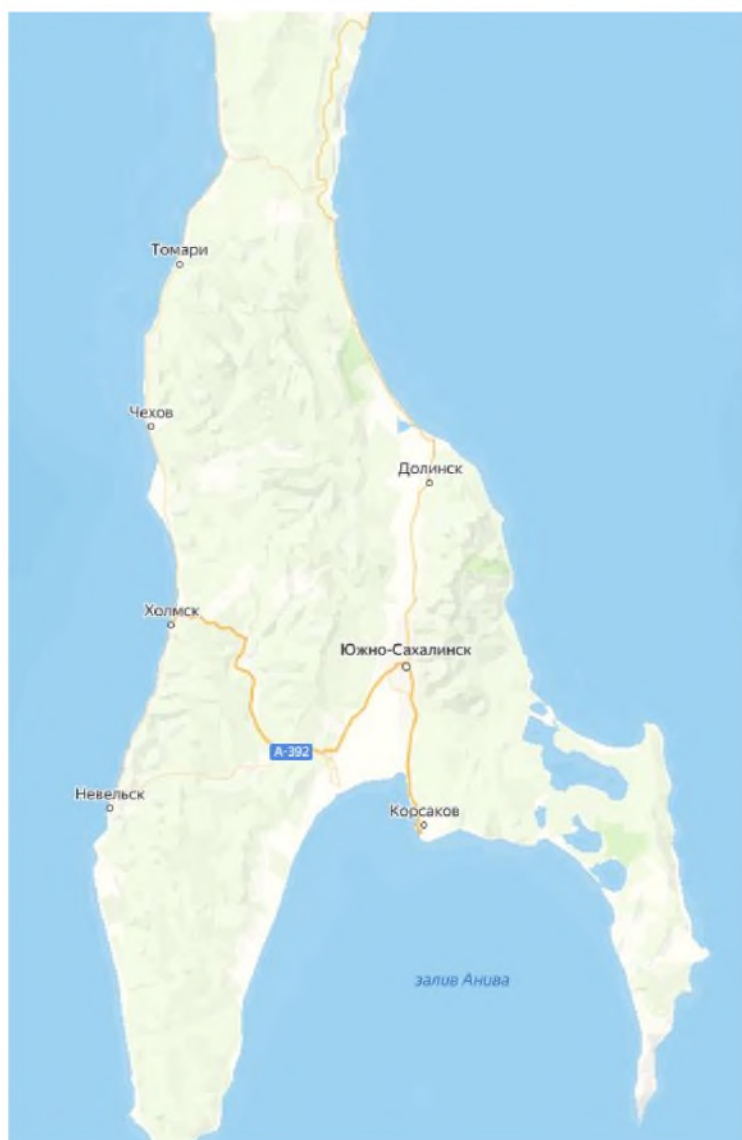
До 1946 года назывался Томариору (яп. 泊居) — «в заливе» (айнское: tomari «залив, бухта», ого «быть на или на»). С японского "Томари ору" переводится как "ночлег". При переводе местных топонимов специалистами Южно-Сахалинского областного управления по гражданским делам временной военной администрации Южного Сахалина в 1946 году было сделано упрощение произношения наименования данного населённого пункта, отброшено окончание «-ору» как труднопроизносимое для русского населения. Современное название утверждено 5 июня 1946 года

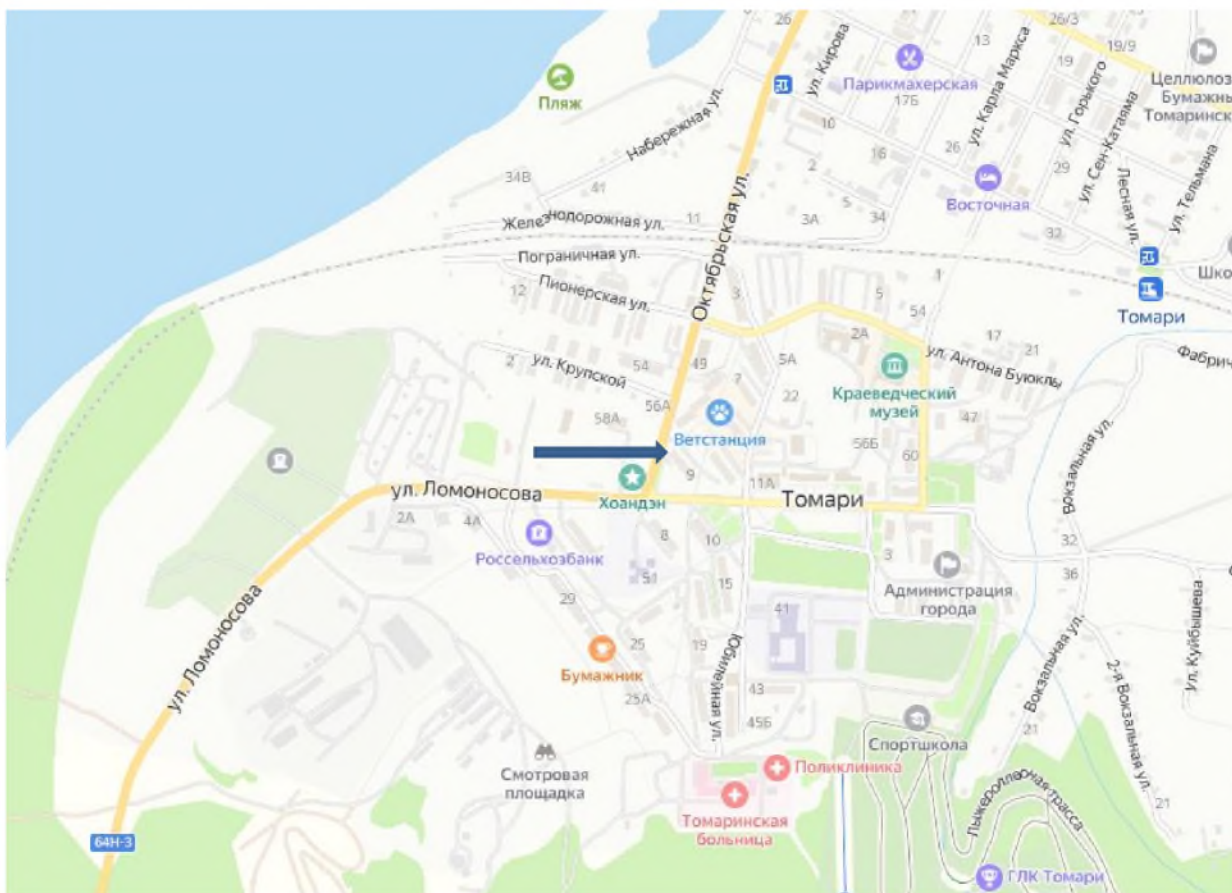
Основные виды деятельности: рыбодобыча и рыбообработка, угледобыча, лесозаготовка.

Население года на 2023 год составляет 4,3 тыс.человек. Находится в 200 км от Южно-Сахалинска.

Местоположение объекта относительно карты города.







Объекты оценки находится в жилом квартале в центре города. К объектам оценки имеется подъезд с улицы Ломоносова и Октябрьская. Объект оценки находится в многоэтажном жилом доме по «красной линии» улицы Ломоносова.

Доступность до общественных транспортных средств средняя: Людские потоки, в месте расположения объекта, средние.

В коммерческом отношении объект привлекателен для помещения свободного назначения (офисное, услуги). На данной улице располагаются многоэтажные дома, преимущественно высокоэтажной застройки до 5 этажей. Микрорайон обеспечен всей необходимой инфраструктурой как социальной, общественной, так и технической. Также в ближайшей окрестности есть территория промзоны.

Степень застройки района высокая. Динамика застройки - стабильная.

Район обеспечен всеми необходимыми коммуникациями. К объекту оценки подведены электроосвещение, водопровод, канализация, центральное отопление.

Имеется отдельный вход (оформленная входная группа) рядом с подъездом.

Удобство подъезда, наличие свободной парковки, асфальтированная территория. Динамика застройки – стагнация, большую часть составляют жилые многоэтажные дома, школа, торговый центр, административные здания

### **Сведения об имущественных правах**

Объект оценки находится на праве собственности.

Согласно представленным документам, собственником объектов оценки является муниципальное образование. Право хозяйственного ведения – МУП «Томари»

Оценщику предоставлены следующие документы:

Выписка из ЕГРН об основных характеристиках от 11.02.2025 года №КУВИ-001/2025-36558328

Экспертиза представленной Заказчиком документации Оценщиками не проводилась. Соответствующая информация применяется Оценщиками в предположении ее объективности и достоверности на дату оценки.

### Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

В качестве источника информации использовались документы, предоставленные Заказчиком на проведение оценки.

На основании представленной Заказчиком документации, а также общедоступных источников были определены данные, позволяющие установить основные характеристики объектов оценки для их точного описания. Полученная информация сведена в таблицы ниже.

#### Характеристики оцениваемого строения:

<b>Наименование объекта оценки</b>
<i>Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, площадь 180,1 кв.м, кадастровый номер: 65:12:000027:1703 Адрес объекта: Сахалинская область, г. Томари, ул. Ломоносова, д. 9, пом. 1-16</i>
<b>Адрес объекта оценки</b>
РФ, Сахалинская область, Томаринский р-н, г.Томари, ул.Ломоносова, д.9, пом.1-16
<b>Документы основания</b>
ыписка из ЕГРН об основных характеристиках от 11.02.2025 года №КУВИ-001/2025-36558328, Собственность, 65-65-09/004/2011-852 23.08.2011 00:00:00; Хозяйственное ведение 65:12:000027:1703-65/027/2025-2 07.02.2025 00:41:12
<b>Балансодержатель</b>
МУП «ТОМАРИ»
<b>Кадастровая стоимость</b>
1 246 290,94
<b>Общие описание объекта оценки</b>
<b>Год постройки</b>
1968
<b>Физический износ, %</b>
47,5%
<b>Площадь по внутреннему обмеру, м<sup>2</sup></b>
180,1
<b>Высота, м</b>
2,50 – 1 этаж
<b>Объем, м<sup>3</sup></b>
----
<b>Этажность</b>
1 этаж – 5 этажного дома
<b>Конструктивные системы</b>
Фундаменты -ленточный; стены- из мелких блоков, искусственных и естественных камней ; перегородки - бетонные; перекрытия - железобетонные; кровля - мягкая; полы - бетонные. Заполнение проемов: окна – пластиковые, деревянные; двери входные - металлические. Внутренняя отделка: офисная – окраска стен, побелка, керамогранит, потолки - побелка . Инженерное обеспечение: электроосвещение, отопление, водоснабжение.
<b>Техническое состояние</b>
Хорошее
<b>Заполнение проемов</b>
Окна деревянные; двери входные – металлические, внутренние - деревянные.
<b>Внутренняя отделка</b>
Полы - бетонные, керамогранит; стены – оштукатурены, покрашены, керамическая плитка; потолки – побелка
<b>Инженерное обеспечение</b>
Электроосвещение; отопление, водоснабжение.
<b>Общие сведения об использовании объекта оценки</b>
<b>Текущее использование</b>
Помещение свободного назначения - административное
<b>Использование исходя из анализа наиболее эффективного использования</b>
Помещение свободного назначения

Помещение		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 23.12.2024		
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Помещение	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	65:12:0000027:1703	
Дата присвоения кадастрового номера	30.06.2012	
Форма собственности	Муниципальная	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	Сихвалинская область, р-н. Томаринский, г. Томари, ул. Ломоносова, д. 9, пом. 1-16	
Площадь, кв. м	180.1	
Назначение	Нежилое	
Этаж	1	
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>		
Кадастровая стоимость (руб)	2768158.61	
Дата определения	01.01.2023	
Дата внесения	08.11.2023	
<b>Ранее присвоенные номера</b>		
Инвентарный номер	64:248:001:001428800:0001:20001	
Условный номер	65-65-09/004/2011-852	
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 65-65-09/004/2011-852 от 23.08.2011 Хозяйственное ведение № 65:12:0000027:1703-65/027/2025-2 от 06.02.2025	

Общее техническое состояние здания можно оценить как хорошее. На дату оценки объект может использоваться в качестве помещения свободного назначения.

Основные конструктивные элементы здания в хорошем состоянии, короткоживущие элементы в хорошем состоянии.



#### **Информация о текущем использовании объектов оценки**

На дату оценки объекты используются. Объект оценки относится к сегменту рынка – помещения свободного назначения (офисного назначения, услуги).

#### **Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Дополнительных факторов, влияющих на стоимость, не выявлено.

### Идентификация сегмента рынка объекта оценки

Объект оценки относится к сегменту рынка – помещения свободного назначения (административно - офисного характера).

По данным Заказчика обременения на объекты оценки (недвижимости) на дату оценки не зарегистрированы.

## АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

### ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИИ. 2024 ГОД

Важнейшими условиями развития национальной экономики, включая рынок недвижимости, являются прочность государства, стабильность законодательства, защита права собственности и развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция).

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км<sup>2</sup>, примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов.

Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

#### Основные экономические показатели России

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % r/r	+/- % r/r	+/- % r/r	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1/2 2024 г – 139,1 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,2
2.	Инвестиции в основной капитал (1/2 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+8,6
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+8,6

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-ноябрь 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+4,6
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства – 8,45 трлн. руб.	-0,3	-2,6
7.	Строительство (объем СМР) – 14,22 трлн. руб.	+8,7	+2,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий		
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 87,6 млн. кв.м.	+7,5	+0,7
9.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования – 488,4 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,5
10.	Грузооборот транспорта – 5,08 трлн. т-км.	-0,6	+0,1
11.	Оборот розничной торговли – 49,9 трлн. руб.	+6,4	+7,4
12.	Объем платных услуг населению – 15,64 трлн. руб.	+4,4	+3,4
13.	Оборот общественного питания – 3,1 трлн. руб.	+10,2	+8,8
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+12,5
	- <b>потребительская</b>	+5,9	+8,9

(изменение в рублях)

	23/22г., %	Янв-октябрь 24/23, %
15. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
- номинальная	+14,1	+17,9
- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+8,9

(изменение в рублях в текущих ценах)

	24/23г., %	ноябрь 24/23г., %	
16. Задолженность по кредитам физических лиц на 01.11.24	+23,4	+11,3	
- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+9,8	
17. Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.11.24	+23,9	+17,6	
18. Международные резервы (ЗВР) на 20.12.24г.: 609,8 млрд. долл. США	-1,7	+2,8	
19. Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0	
20. Государственный внешний долг на 01.12.24г.: 52,09 млрд. долл. США	0,0	-2,3	
<b>Другие показатели</b>			
21. Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
22. Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 14.01.2025	61,91	85,75	102,7
23. Нефть Brent на 13.01.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	80,77

## Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей:

станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало изменение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно влияет на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и 11 месяцев 2024 года макроэкономические показатели

России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП. Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные **федеральные программы** развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

#### **Тенденции на рынке недвижимости**

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после остановки роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижается из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен некоторым ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития социально-культурной сферы.

#### **Перспективы рынка недвижимости**

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья,

складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов.

Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и низкой насыщенности рынка новым жильем востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой.

Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и остановило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: сократился спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к незначительной коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег. Поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернетторговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, благоустройство населенных пунктов).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергозатратных и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки в условиях снижения спроса на

жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoj-i-sotsialno-ekonomicheskij-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoj-i-sotsialno-ekonomicheskij-obstanovki>

## Анализ региона

Важнейшими факторами, влияющими на рыночную стоимость имущества являются: экономические, политические и социальные условия, характерные для региона, в котором оно расположено. Существует тесная взаимосвязь между экономическим развитием региона и доходами от использования имущества. Таким образом, текущий анализ и прогноз социально-экономической ситуации региона оказывает существенное влияние на величину рыночной стоимости имущества.

Сахалинская область – единственный регион в России, полностью расположенный на островах. В её состав входят остров Сахалин с прилегающими небольшими островами Монерон и Тюлений, а также Курильские острова. Омывается водами Охотского, Японского морей и Тихого океана.

Сахалинская область расположена на Дальнем Востоке Российской Федерации, у восточных берегов Евразийского материка в переходной зоне от континента к Тихому океану. Граничит с Камчатским, Хабаровским и Приморским краями, на юге - с Японией.

Как субъект Российской Федерации Сахалинская область входит в состав Дальневосточного федерального округа.

Разница во времени между Южно-Сахалинском и Москвой составляет 8 часов.

Общая площадь территории Сахалинской области составляет 87,1 тыс. кв. км.

Сахалинская область – единственный в стране островной регион, расположенный на 87 островах и включающий в себя остров Сахалин с прилегающими к нему территориями островов Уш, Зенковича, Монерон, Тюлений и две гряды Курильских островов (Большой и Малой).

Основным климатообразующим фактором на Сахалине служат окружающие его Охотское и Японское моря. Их влияние выражается в смягчении зимних холодов, особенно в прибрежных районах, в обилии зимних осадков, делающих остров одним из наиболее многоснежных районов России, в муссонном характере ветров и очень высокой влажности воздуха.

Запасы полезных ископаемых области разнообразны и по отдельным видам достаточно велики. Минерально-сырьевая база Сахалинской области включает 35 видов различных полезных ископаемых, из которых нефть, газ, каменный и бурый уголь, золото и серебро, строительные материалы, торф, пресные подземные воды имеют промышленное значение и разрабатываются. Кроме того, имеются россыпи титаномагнетитовых песков, минеральные и термальные воды, проявления ртути, рения, марганца, вольфрама, меди, свинца, цинка, хрома, талька, асбеста.

По состоянию на 01 января 2025 года численность населения Сахалинской области оценивается в количестве 457,6 тыс. человек (на долю городского населения приходится 82,9%, сельского – 17,1%).

Транспортная инфраструктура Сахалинской области представлена воздушным, морским, железнодорожным, автомобильным и трубопроводным транспортом.

Ведущими отраслями промышленности в Сахалинской области являются нефтегазодобывающая отрасль, угольная отрасль, рыбопромышленный комплекс, энергетика.

Доминирующее положение в экономике региона занимает нефтегазовый сектор, на долю которого приходится около 80% общего объема промышленного производства.

Электроэнергетика Сахалинской области является базовой отраслью экономики. От эффективности ее функционирования в условиях географической изолированности островного региона зависит нормальная жизнедеятельность граждан и устойчивое социально-экономическое развитие региона.

Электроэнергетическая система региона является технологически изолированной энергосистемой, не связанной с Единой национальной электрической системой России и ОЭС «Восток» и делится на отдельные автономные энергорайоны: «Северный»; «Центральный»; изолированные энергорайоны на территориях Курильских островов и отдаленных населенных пунктов ряда муниципальных образований Сахалинской области.

В рыбохозяйственном комплексе Сахалинской области основными объектами промысла традиционно являются: минтай, треска, сельдь, камбала, навага, терпуг, тихоокеанские лососи, а также морепродукты, ракообразные и моллюски.

На территории Сахалинской области по состоянию на 01.01.2025 года зарегистрировано 704 предприятия с основными видами деятельности «Рыболовство, рыбоводство» и «Переработка и консервирование рыбы, ракообразных и моллюсков».

Добыча угля осуществляется в четырех муниципальных образованиях Сахалинской области, в том числе:

- Углегорский муниципальный округ - 89%;
- Невельский муниципальный округ - 6%;
- Смирныховский муниципальный округ - 4%;
- Александровск-Сахалинский муниципальный округ - 1%.

Объем добываемого угля полностью обеспечивает потребности предприятий жилищно-коммунального комплекса, населения и объектов генерации электроэнергии.

В отраслях пищевой и перерабатывающей промышленности (кроме рыбоперерабатывающей) производственную деятельность в 2024 году осуществляли 208 предприятий разных форм собственности, в том числе: в хлебобулочной и кондитерской отраслях - 128 предприятий, мясомолочной - 48, пивобезалкогольной - 21, в прочих отраслях - 11 предприятий.

Комплекс предприятий перерабатывающей отрасли обеспечивает производство мясной и молочной продукции, хлеба, хлебобулочных и кондитерских изделий, пивобезалкогольных напитков.

Сельское хозяйство Сахалинской области специализируется на производстве картофеля, овощей открытого и защищенного грунтов, мяса, молока, яиц, грубых и сочных кормов.

На развитие экономики Сахалинской области напрямую влияет инвестиционная деятельность. Вложение инвестиций в основной капитал - это увеличение производственных мощностей, повышение эффективности производства, создание новых рабочих мест, увеличение налогооблагаемой базы и строительство новых объектов.

Объем инвестиций в основной капитал по итогам 9 месяцев 2024 года составил 221,9 млрд рублей (123,3% к январю-сентябрю 2023 г. в сопоставимой оценке). Основным объемом инвестиций приходится на сферу добычи полезных ископаемых (более 46%).

Динамика инвестиций Сахалинской области складывается, исходя из реализуемых и планируемых к реализации инвестиционных проектов, по которым решения в силу разных причин могут быть не приняты.

На территории Сахалинской области действуют три преференциальных режима осуществления предпринимательской деятельности – территории опережающего развития (далее – ТОР) «Сахалин» и «Курилы», режим свободного порта Владивосток (далее – СПВ) на территориях Корсаковского и Углегорского муниципальных округов и особый экономический режим Курильских островов.

По итогам Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации (далее – Рейтинг) за 2024 год Сахалинская область сохранила свою позицию, заняв 4 место. При этом по ряду показателей регион продемонстрировал положительную динамику по сравнению с предыдущим периодом и сохранил своё лидерство среди субъектов Дальневосточного федерального округа.

## **ИТОГИ социально-экономического развития Сахалинской области за январь-декабрь 2024 года**

За январь-декабрь 2024 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 1779,3 млрд рублей, или 101,1% к январю-декабрю 2023 года.

Объем промышленного производства сложился в размере 1362,9 млрд рублей, или 97,2% к январю-декабрю 2023 года.

За отчетный период добыча газа составила 30,1 млрд куб. м, что ниже января-декабря 2023 года на 4,3%.

Угольными предприятиями Сахалинской области добыто 17 млн тонн угля, или 109,5% к аналогичному периоду 2023 года.

Улов рыбы и морепродуктов (данные СКТУ Росрыболовства) составил 792,1 тыс. тонн, или 101,8% к январю-декабрю 2023 года, переработано 537,5 тыс. тонн, или 116,5% к соответствующему периоду 2023 года.

За отчетный период, в целом по области, отмечался рост производства электроэнергии, лесоматериалов необработанных, хвойных пород и продольно распиленных, мебели, масла сливочного, сыров и творога, мяса крупного рогатого скота, субпродуктов пищевых крупного рогатого скота, хлеба и булочных изделий длительного хранения, кондитерских изделий, минеральной воды.

В сельском хозяйстве области (в хозяйствах всех категорий) за январь-декабрь 2024 года увеличилось производство мяса (скота и птицы на убой в живом весе) на 3,9%.

Производство молока сократилось на 4,5%, яиц – на 67,3%.

Валовой сбор овощей (открытый и закрытый грунт) составил 33 тыс. тонн, или 87,8% к аналогичному периоду 2023 года, картофеля – 41,5 тыс. тонн, или 69,7% к уровню предыдущего года.

За 2024 год увеличилось поголовье свиней на 10,3%.

Поголовье коров сократилось на 3,3%, птицы - на 29,9%.

Средний надой молока на 1 корову снизился на 4,2%, яйценоскость кур-несушек – на 49,3%.

В 2024 году в целом по области введено в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства) 463 тыс. кв. м, или 90,3% к 2023 году, из них 249 тыс. кв. м (53,8% от общего объема) построено населением за счет собственных и привлеченных средств, или 129,3% к январю-декабрю 2023 года.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-декабре 2024 года составил 130,4 млрд рублей, или 94,3% к январю-декабрю 2023 года.

Индекс потребительских цен в январе-декабре 2024 года к аналогичному периоду 2023 года сложился на уровне 107,53% (данные Росстата).

На потребительском рынке в январе-декабре 2024 года оборот общественного питания к январю-декабрю 2023 года возрос на 12%, розничной торговли – на 3,3%.

Объем платных услуг населению на 1,7% ниже уровня 2023 года.

Среднемесячная заработная плата в расчете на одного работника в январе-ноябре 2024 года составила 127,1 тыс. рублей и по сравнению с январем-ноябрем 2023 года выросла на 13,5%.

Реальная заработная плата сложилась на уровне 105,5%.

Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, на конец декабря 2024 года составила 813 человек, что на 19,7% ниже аналогичной даты 2023 года.

В январе-ноябре 2024 года в области число родившихся составило 4086 человек, число умерших – 5942 человека. Естественная убыль населения составила 1856 человек (январь-ноябрь 2023 года – 1302 человека).

Миграционный прирост за январь-ноябрь 2024 года составил 1286 человек (январь-ноябрь 2023 года – миграционная убыль 1247 человек).

<https://sakhalin.gov.ru/index.php?id=378>

***Анализ рынка объектов оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость.***

Различная законодательная база в области приватизации земли, жилых и нежилых объектов недвижимости послужила причиной образования, как минимум, трех сегментов на этом рынке:

- **рынок жилья** — с подразделением на городское и загородное жильё;
- **рынок нежилых помещений** (в том числе коммерческой недвижимости) — с выделением в его составе рынков офисов, торговых площадей, складских помещений и промышленной недвижимости;
- **рынок земельных участков.**

***Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.***

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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

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

Рынком считается совокупность организационных, технических, правовых и других механизмов, обеспечивающих взаимодействие и совершение сделок между продавцами и покупателями.

Специфическими особенностями рынка недвижимости являются:

1. Локальный характер. В силу того, что недвижимость привязана к конкретному местоположению, покупателем с наибольшей степенью вероятности станет человек, живущий или осуществляющий деятельность в этой местности.

2. Слабая взаимозаменяемость и стандартизированность. Каждый объект недвижимости уникален, поэтому редко можно найти два объекта, обладающих одинаковым набором характеристик.

3. Соотношение спроса и предложения. В отличие от рынков, на которых соотношение спроса и предложения определяется большим количеством участников, на некоторых сегментах рынка может насчитываться всего несколько покупателей или продавцов. Кроме того, в силу уникальности объектов недвижимости некоторые события на этом рынке происходят из-за эмоций или недостаточной информированности отдельных участников.

4. Частный характер сделок. Сделки на этом рынке носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длинных переговоров. Открытая публичная информация часто бывает неполной и неверной.

Рынок недвижимости может быть сегментирован по следующим признакам:

- По функциональному назначению: жилая, коммерческая, промышленная, сельскохозяйственная недвижимость и т.д.

- По географическому фактору - в различных частях города и области существуют различные рыночные условия.

- По цене.

- По качеству (классу) недвижимости.

- По инвестиционной мотивации. Инвестор может приобретать недвижимость для защиты от инфляции, для получения дохода от сдачи в аренду, для использования в бизнесе или для других целей.

- По типу прав в собственности - для различных прав на недвижимость существуют различные рынки.

Основными ценообразующими факторами рынка нежилой недвижимости являются:

- Местоположение.
- Назначение
- Отделка и состояние.
- Площадь.
- Близость к объектам, улучшающим экологические условия.

Согласно п.10 ФСО №7, для определения стоимости недвижимости, эксперт исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта.

С учетом имеющейся информации об Объекте оценки, Эксперт проводит анализ рынка нежилых помещений Сахалинской области.

**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.**

В данном случае с учетом типа объектов оценки Экспертом проводится анализ рынка нежилой недвижимости на территории Сахалинской области (офисной недвижимости).

Так как объект оценки – нежилое встроенное помещение офисного назначения, для объектов-аналогов были взяты аналогичные офисные помещения в многоэтажных жилых домах с выделенным отдельным входом для коммерческого использования.

### Обзор рынка коммерческой недвижимости

**Коммерческая недвижимость** – это недвижимость, которая работает на Вас, путем поступления постоянного дохода своему хозяину. Ее чаще всего используют под офисы, магазины, производственные предприятия и предприятия сферы услуг.

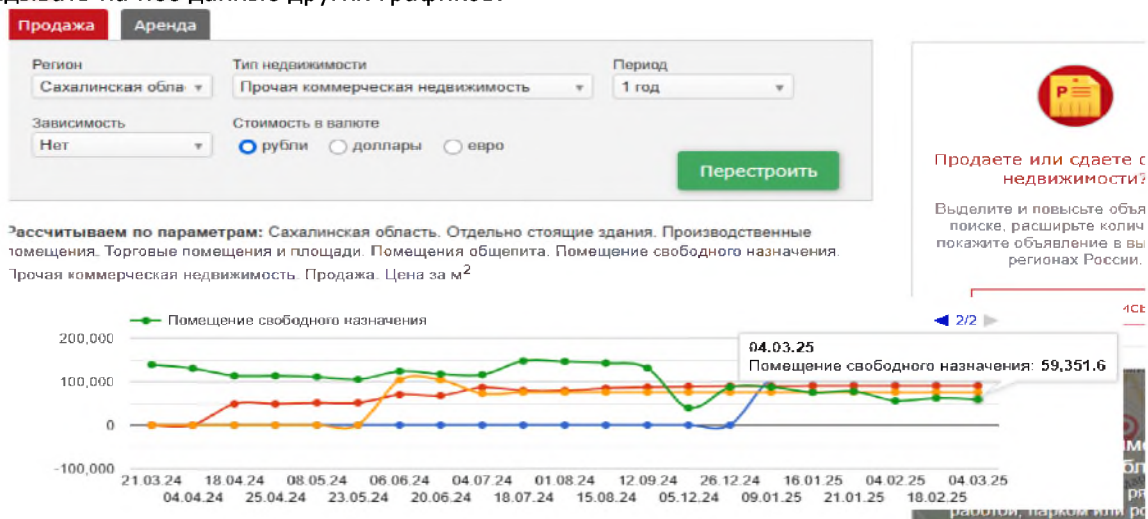
**Коммерческая недвижимость** делится на три большие группы:

- **Торговая коммерческая недвижимость**, которая включает в себя магазины, торговые палатки, торговые центры, тоннары, отделы магазинов и другое.

- **Офисная коммерческая недвижимость** вобрала в себя огромное количество типов зданий: офисные здания, административные здания, бизнес центры, особняки, отдельно стоящие здания, помещения на первых нежилых этажах жилых домов, сдающиеся в аренду помещения в бывших или действующих предприятиях, цокольные этажи зданий, помещения свободного назначения и т.д.

- **Складская коммерческая недвижимость** содержит в себе как специально оборудованными складскими комплексами, так и складскими площадками в промзонах и на территориях предприятий.

Индекс недвижимости Сахалинской области. Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в области и позволяют накладывать на неё данные других графиков.



Аренда:

Продажа Аренда

Регион: 
 Тип недвижимости: 
 Период:

Зависимость: 
 Стоимость в валюте:
  рубли
  доллары
  евро

Перестроить

**Рассчитываем по параметрам:** Сахалинская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м<sup>2</sup>



Анализ предложений продажи аналогичных объектов в районе объекта оценки:

Дата предложения	Тип предложения	Цена (₽)	Цена (₽/м <sup>2</sup> )	Площадь объекта (м <sup>2</sup> )	Адрес из источника	Заголовок	Текст объявления	Источник	ID на источнике	URL
10.02.2025 19:47:28	продажа	15000000	53572,00	280	Сахалинская область, Корсаков, Нагорная ул., 19	Продается здание, 280 м <sup>2</sup>	Арт. 68642322 Позвоните, рекомендуем не тянуть с просмотром. Предлагается к продаже нежилое двухэтажное помещение, под магазин, сферу услуг или как офисное здание. Коммуникации: Все коммуникации подведены, документы готовы к продаже. Позвоните, отвечу на все вопросы. Гарантия юридической чистоты сделки от компании Звоните Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас Рады будем ответить на все ваши вопросы с 9:00 до 21:00.	ЦИАН	55215380	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/255215380/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/255215380/</a>
10.02.2025 19:47:28	продажа	14700000	19116,00	769	Сахалинская область, Южно-Сахалинск, ул. Лермонтова, 71	Продается здание, 769 м <sup>2</sup>	Арт. 71159961. Предлагается к продаже коммерческое помещение, расположенное у первой линии центральной развязки ул. Сахалинская-Лермонтова. Первый этаж ранее использовался в качестве столовой, назначение не жилое, второй этаж назначение жилое. Земельный участок в собственности. Отличное предложение, для тех кто планирует вести коммерческую деятельность, различного назначения. Газ подведен, заезд и придомовая территория, обустроены. Документы готовы к сделке.	ЦИАН	06814924	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/306814924/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/306814924/</a>
10.02.2025 19:47:28	продажа	7590500	13478,00	563,2	Сахалинская область, Оха, ул. Энтузиастов	Продается здание, 563,2 м <sup>2</sup>	Данные в объявлении обновляются раз в сутки. Подробные параметры объекта, актуальные данные и НДС посмотрите на сайте электронных торгов.	ЦИАН	11271169	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/311271169/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/311271169/</a>
10.02.2025 19:44:59	продажа	7999000	195098,00	41	Сахалинская область, Холмск, Морская ул., 5	Продается свободное назначение, 41 м <sup>2</sup>	Помещение в собственности, проведена охрана, солнечная сторона (весь день), большая проходимость (центр), отдельно подсобное помещение, С/У Вложений не требует, подробности W/a	ЦИАН	12527669	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/312527669/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/312527669/</a>

10.02.2025 19:44:56	продажа	3500000	38462,00	91	Сахалинская область, Корсаков, Невельская ул., 16А	Продается свободное назначение, 91 м <sup>2</sup>	Предлагается к продаже помещение свободной планировки с общими квадратами, 91,1 кв.м. Имеет отдельный вход и коммуникации. Окна выходят на восточную сторону. Удобный подъезд и возможность благоустройства парковочных мест. В этом же здании есть и второе помещение на продажу с общей площадью 133 кв.м., так же с отдельным входом и коммуникациями. Хорошее вложение для вашего бизнеса. Номер объекта: #1/539046/13121	ЦИАН	82324939	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/282324939/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/282324939/</a>
10.02.2025 19:44:56	продажа	162660	2574,00	63,2	Сахалинская область, Поронайск, Театральная ул., 59А	Продается свободное назначение, 63,2 м <sup>2</sup>	Данные в объявлении обновляются раз в сутки. Подробные параметры объекта, актуальные данные и НДС посмотрите на сайте электронных торгов.	ЦИАН	09278103	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/309278103/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/309278103/</a>
10.02.2025 19:44:56	продажа	55154	4521,00	12,2	Сахалинская область, Смирных пгт, ул. Горького, 6	Продается свободное назначение, 12,2 м <sup>2</sup>	Данные в объявлении обновляются раз в сутки. Подробные параметры объекта, актуальные данные и НДС посмотрите на сайте электронных торгов.	ЦИАН	13331622	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/313331622/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/313331622/</a>
10.02.2025 19:44:56	продажа	52476	4564,00	11,5	Сахалинская область, Смирных пгт, ул. Горького, 6	Продается свободное назначение, 11,5 м <sup>2</sup>	Данные в объявлении обновляются раз в сутки. Подробные параметры объекта, актуальные данные и НДС посмотрите на сайте электронных торгов.	ЦИАН	13332249	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/313332249/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/313332249/</a>
10.02.2025 19:44:56	продажа	111759	3594,00	31,1	Сахалинская область, Макаровский район, Макаров, Ленинградская ул., 5	Продается свободное назначение, 31,1 м <sup>2</sup>	Данные в объявлении обновляются раз в сутки. Подробные параметры объекта, актуальные данные и НДС посмотрите на сайте электронных торгов.	ЦИАН	13332062	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/313332062/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/313332062/</a>
10.02.2025 19:44:56	продажа	700000	56452,00	12,4	Сахалинская область, Поронайск, Октябрьская ул., 64	Продается свободное назначение, 12,4 м <sup>2</sup>	Продается офис в торговом центре на 2-ом этаже, находящийся в центре города, на пересечении улиц Октябрьской и Комсомольской на красной линии.	ЦИАН	04983493	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/304983493/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/304983493/</a>
10.02.2025 19:44:56	продажа	3100000	58491,00	53	Сахалинская область, Поронайск, Сахалинская ул., 21	Продается свободное назначение, 53 м <sup>2</sup>	Продается торговое помещение на красной линии в центре города. Отдельный вход с улицы, дополнительный со двора. Помещение состоит из двух частей: торговый зал и подсобное помещение. В помещении имеется туалет. Окна пвх, на окнах и двери защитные рольставни. Помещение подходит под любые виды деятельности.	ЦИАН	03651609	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/303651609/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/303651609/</a>

10.02.2025 19:43:48	продажа	70000000	89629,00	781	Сахалинская область, Невельск, ул. Ленина, 48А	Продается торговая площадь, 781 м <sup>2</sup>	<p>Уникальное предложение! Продаётся перспективное помещение, подходящее под большинство видов деятельности!</p> <p>Устали от бесконечного поиска подходящего помещения? У меня есть идеальное решение специально для Вас. Если рассматриваете покупку коммерческой недвижимости в качестве инвестиции, данный объект уже нашел своего арендатора и приносит ежемесячную прибыль более 6 лет!</p> <p>Помещение оборудовано как розничный магазин и арендатор работу наладил полностью, что гарантирует Вам стабильный, ежемесячный доход.</p> <p>А если у Вас есть свои интересные идеи для предпринимательства, то в договоре прописаны условия расторжения аренды, не нужно будет ломать голову и вести длительные переговоры!</p> <p>Площадь помещения 781 кв. м. и земельный участок под зданием площадью 948 кв.м. все в собственности на физ.лица, удобная планировка позволит рассмотреть множество вариантов использования: торговля, сфера услуг, офис и все, что придет Вам в голову. А также очень важен тот факт, что помещение отдельно стоящее, есть парковка и расположено в центре города Невельск.</p> <p>Помещение подходит по всем требуемым законом параметрам, обладает всеми необходимыми разрешениями и документами для законной и безопасной продажи алкогольной продукции.</p> <p>Благодаря этому, Вы можете быть уверены что при покупке и / или продлении лицензии не возникнет никаких проблем.</p> <p>Не упускайте эту уникальную возможность!</p> <p>Обратитесь ко мне прямо сейчас, и я предоставлю Вам всю необходимую информацию о помещении, его характеристиках и условиях продажи. Начните свой прибыльный бизнес сегодня и будьте уверены в его устойчивом будущем вместе со мной!</p>	ЦИАН	94683387	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/294683387/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/294683387/</a>
------------------------	---------	----------	----------	-----	--	--	---	------	----------	---

10.02.2025 19:43:48	продажа	12500000	77161,00	162	Сахалинская область, Корсаков, Окружная ул., 15	Продается торговая площадь, 162 м <sup>2</sup>	Код объекта: 1249836. Продается помещение в первой линии от улицы Окружной, общей площадью 162 м <sup>2</sup> , в цокольном этаже которого расположен бар "Погребок". В шаговой доступности расположены жилые дома, кафе, магазины, супермаркеты, аптеки, торговые павильоны, остановки городского и междугороднего транспорта. Есть парковка для клиентов. Отопление от электрического котла и кондиционеров, центральное водоснабжение и канализация. Здание состоит из 6 комнат (два торговых зала, два складских помещений, кабинет, туалет) Отличное вложение ваших средств, Звоните!	ЦИАН	07740605	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/307740605/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/307740605/</a>
10.02.2025 19:43:02	продажа	3500000	12590,00	278	Сахалинская область, Анива, ул. С.Н. Пудова, 42А	Продается офис (В)	КН "Кварталы"- живая недвижимость представляет к продаже Объект не законченного строительства. Общая площадь 278 кв.м площадь участка 1450 сот. Всё в собственности. Начало строительства здания в 2021 году. Помещение класса В. Имеется несколько входов. Участок правильной формы, имеется место под парковку. Территория ограждена металлическим забором, находится на проезжей части. В шаговой доступности: автомойка, гостиница, магазины. Форма расчета любая. КН "Кварталы"- только живая недвижимость. Любые виды сделок, любой сложности, подача и оформление ипотеки. Индивидуальный подход к каждому Клиенту.	ЦИАН	60567931	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/260567931/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/260567931/</a>
10.02.2025 19:43:02	продажа	6700000	121819,00	55	Сахалинская область, Корсаков, Советская ул., 29	Продается офис, 55 м <sup>2</sup>	Продается офисное помещение, в центре города, отличное расположение, просторное помещение на высоком 1 этаже, высокие потолки, сделан хороший ремонт, 5 окон, мокрые точки. Под помещением есть подвал около 9м, высотой 1.5 метра, доступ к нему только из этого помещения (можно использовать как склад) Собственник, звоните, пишите на whatsapp. Отвечу на все вопросы. Просмотр по договорённости.	ЦИАН	63046411	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/263046411/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/263046411/</a>

10.02.2025 19:43:02	продажа	30000000	51814,00	579	Сахалинская область, Корсаков, Нагорная ул., 3	Продается офис, 579 м <sup>2</sup>	<p>К продаже предлагается готовый бизнес, приносящий стабильный доход: "Магазин Центральный" расположенный в районе улицы Нагорной, успешно функционирует с 2019 года.</p> <p>Находится на самой оживленной улице города Корсакова.</p> <p>Магазин 2-х этажный, 1 надземный и 1 подземный этажи где расположено кафе "Харбин", общей площадью 578,7 кв.м. расположен на земельном участке с общей площадью 485 кв.м. Сделан капитальный ремонт Объекта.</p> <p>Все в собственности.</p> <p>Коммуникации: Центральное водоснабжение и отопление.</p> <p>Идеальное решения для начинающего предпринимателя.</p> <p>Рядом автобусная остановка, парковка.</p>	ЦИАН	92688612	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/292688612/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/292688612/</a>
10.02.2025 19:43:02	продажа	4100000	73477,00	55,8	Сахалинская область, Поронайск, Октябрьская ул., 88	Продается свободное назначение, 55,8 м <sup>2</sup>	Продается помещение коммерческого назначения расположенного на красной линии в центре города Поронайска. Помещение подходит под различные виды деятельности. Помещение имеет отдельный вход с красной линии.	ЦИАН	13450162	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/313450162/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/commercial/313450162/</a>

30.01.2025 1:58:39	продажа	7500000	85034,00	88,2	Сахалинская обл., Холмский г.о., Холмск, ул. 60 лет Октября, 31Б	Торговая площадь, 88.2 м <sup>2</sup>	<p>Действующий мини-маркет, работающий по системе самообслуживания. Расположен в спальном районе, на первом этаже жилого дома. В помещении сделан качественный ремонт, заменена вся электрика.</p> <p>О магазине:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- три торговых помещения: алкогольный отдел, пиво в розлив, мясной, бакалея;</li> <li>- большое складское помещение с морозильными ларями и стеллажами;</li> <li>- холодильное помещение пож скоропорт и пиво в кегах;</li> <li>- два входа;</li> <li>- офис руководителя. Все оборудование, в том числе холодильные и морозильные витрины, лари, банеты, кондиционер, система охлаждения и тд. - новое.</li> </ul> <p>В магазине ведется товарный учет (1С бухгалтерия), установлены компьютеры, весы с термопечатью, принтер для печати этикеток на немаркированный товар, сканеры, принтеры, кассы.</p> <p>Установлено видеонаблюдение, пожарная сигнализация. Магазин на обслуживании охранной организации, имеется два тревожные кнопки.</p> <p>Все налажено на 100% - ЭДО, честный знак, маркированная продукция, лицензия.</p> <p>Штат сотрудников - укомплектован! Имеются отчетные документы о продажах за все периоды.</p> <p>Остальные вопросы - по телефону.</p>	Авито	119048521	<a href="https://www.avito.ru/holmsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_88.2_m_4119048521">https://www.avito.ru/holmsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_88.2_m_4119048521</a>
30.01.2025 1:58:39	продажа	150000	16667,00	9	Сахалинская обл., Долинский г.о., Долинск, ул. Севастьянова, 3	Торговая площадь	<p>Продам готовое помещение под ваш бизнес. Высокий трафик проходимости. В здании находится "КрасноеБелое" Помещение находится на 1 этаже, возле входа в здание, что дает преимущество увидеть вашу точку сразу. В стоимость входит: 4 стеллажа, 3 полки, витрина, ресепшн, светодиодные вывески и ленты, денежный ящик, электрический конвектор, камера видеонаблюдения, кресло, модем МТС. Возможен торг при определенных условиях</p>	Авито	690600645	<a href="https://www.avito.ru/dolinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4690600645">https://www.avito.ru/dolinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4690600645</a>

30.01.2025 1:57:33	продажа	60000000	41812,00	1435	Сахалинская обл., г.о. Ногликский, пгт. Ноглики, Советская ул., 19	Продам здание	Предлагаем вашему вниманию прекрасный вариант для инвестиций или размещения офиса компании — трехэтажное здание с подвалом и гаражными боксами по адресу ул. Советская, 19. Объект располагается в центре, на собственном земельном участке площадью 1200 кв. м, на первой линии, что обеспечивает отличную видимость и доступность. Здание полностью готово к эксплуатации, и в нем уже имеются действующие арендаторы, что обеспечивает гарантированный доход с момента покупки. Это идеальное решение как для инвесторов, так и для компаний, планирующих расширение своего бизнеса. Основные преимущества: - Удобное местоположение в центре города - Собственный земельный участок - Арендаторы с ежемесячным доходом - Возможности для дальнейшего развития и увеличения доходности - Продажа от собственника - Чистота сделки гарантирована Не упустите шанс приобрести объект, который может стать надежным источником дохода или базой для вашего бизнеса! Для получения дополнительной информации и организации просмотра, пожалуйста, свяжитесь с нами. Цена указана с НДС 20%. Предложение не является публичной офертой.	Авито	785775689	<a href="https://www.avito.ru/nogliki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_4785775689">https://www.avito.ru/nogliki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_4785775689</a>
17.01.2025 14:29:15	продажа	16837364	24026,00	700,8	Сахалинская обл., Холмский г.о., Холмск, Советская ул., 93А	Продам помещение свободного назначения, 700.8 м²	☐Звонить с 07:00 до 19:00 по Московскому времени. Нежилое помещение свободного назначения, этаж: 4, общая площадь 700,8 кв. м. Адрес: Сахалинская область, г. Холмск, ул. Советская, д. 93А. ☐Быстрый выход на торги. Профессиональный брокер (экспертиза недвижимости, экспертиза торговой процедуры, снятие арестов и обременений, юр.сопровождение, госрегистрация сделки). ☐Подробнее о процедуре торгов, график снижения и другая информация по участию: <a href="https://torgi-ru.ru/katalog/kommercheskaya/ofisnye/ofisy/nezhiloe-pomeshchenie-700-8-kv-m/">https://torgi-ru.ru/katalog/kommercheskaya/ofisnye/ofisy/nezhiloe-pomeshchenie-700-8-kv-m/</a> .	Авито	527036397	<a href="https://www.avito.ru/holmsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svolobodnogo_naznacheniya_700.8_m_4527036397">https://www.avito.ru/holmsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svolobodnogo_naznacheniya_700.8_m_4527036397</a>

17.01.2025 14:29:14	продажа	25000000	24438,00	1023	Сахалинская обл., Корсаковский г.о., Корсаков, Октябрьская ул., 7	Свободного назначения, 1023 м <sup>2</sup>	Объявление от собственника. Продается часть здания с отдельным входом 1023 кв.м. и земельный участок 1679 кв.м. Здание расположено в центре города, с хорошей пешей и транспортной доступностью. Подробнее по телефону. Торг уместен.	Авито	685026848	<a href="https://www.avito.ru/korsakov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1023_m_3685026848">https://www.avito.ru/korsakov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1023_m_3685026848</a>
17.01.2025 14:28:31	продажа	120000000	60456,00	1984,9	Сахалинская обл., Долинский г.о., Долинск, пр-т Победы, 34	Гостиница, 1984.9 м <sup>2</sup>	Продаётся действующий гостиничный бизнес.Здание:1984,9 м2 в собственности.Кадастровый номер:65:11:0000011:26540 номер разной площади и категоричности. На 1 этаже сауна с бассейном и кафе вместительностью до 100 человек.На 2 по 4 этаж номера гостиницы.Крыша скатная.Имеется чердак и подвал.Земельный участок: 2055 м2.Собственность. Кадастровый номер:65:11:0000011:83	Авито	490357168	<a href="https://www.avito.ru/dolinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_1984_m_2490357168">https://www.avito.ru/dolinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_1984_m_2490357168</a>

---

Средняя цена продажи помещений свободного назначения в районе объекта оценки на дату оценки составляет от 2 575 до 121 819 руб./кв.м., что говорит о том что рынок является депрессивным, неактивным, так как очень большой разброс цен.

**Аренда помещений:**

Характерной чертой офисного рынка стал существенный рост площадей, предлагаемых в субаренду. IT-компании перестали быть самым активным игроком на этом рынке, теперь надежды офисных девелоперов связаны с государственными структурами и компаниями.

Ситуация на офисном рынке довольно необычна: «официальные» ставки не снижаются, но заключается много субарендных договоров на условиях ниже рынка. «Прямая вакансия не сильно увеличилась, но появилась конкуренция в виде множественных субаренд. По таким субарендам мы часто видим готовность к заключению сделок на условиях ниже рыночных, что обусловлено естественным желанием сократить затраты на неиспользуемые помещения.

Свободных площадей на рынке все больше.

## Анализ рынка предложений аренды офисных помещений и помещений свободного назначения:

Тип предложения	Цена (₽)	Цена (₽/м <sup>2</sup> )	Площадь объекта (м <sup>2</sup> )	Адрес из источника	Заголовок	Текст объявления	Источник	ID на источнике	URL
аренда	400000	1000,00	400	Сахалинская область,Макаровский район,Макаров,ул. Милютина,21	Сдается свободное назначение, 400 м <sup>2</sup>	Сдается второй этаж в здании. Площадь примерно 400 квадратов.  Готовы рассмотреть сдачу первого этажа по цене 1500 рублей за кв/м, под продуктовый, хоз товары и тому подобное.  Пишите, звоните, договоримся.	ЦИАН	301155769	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/rent/commercial/301155769/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/rent/commercial/301155769/</a>
аренда	369420	1301,00	284	Сахалинская область,Невельск,ул. Яна Фабрициуса,19	Сдается торговая площадь, 284 м <sup>2</sup>	Сдается коммерческая площадь в центральной части г. Невельска. Идеально подойдет для открытия любого вида коммерческой деятельности (магазин, бизнес, услуги). Помещение расположено на одной из центральных улиц города, что обеспечит предприятию высокий пеший и автомобильный трафик. В шаговой доступности городской парк и школа	ЦИАН	283667259	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/rent/commercial/283667259/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/rent/commercial/283667259/</a>
аренда	5846	731,00	8	Сахалинская область,Ноглики пгт	Сдается торговая площадь, 8 м <sup>2</sup>	ОАО "РЖД" сдает в аренду часть нежилого помещения (8, 00 кв. м) на первом этаже железнодорожного вокзала на ст. Ноглики Сахалинской области. Возможное использование - торговая деятельность, пункт общественного питания (буфет). Есть возможность реализации готовой продукции без приготовления пищи. Удачное расположение в здании вокзала гарантирует высокий клиентский поток за счет проходящих поездов дальнего следования. Расходы на содержание (коммунальные и эксплуатационные услуги) не входят в арендную плату и оплачиваются отдельно. Об организации осмотра и подробных условиях продажи Вы можете узнать по указанному телефону. Ссылка на объявление на сайте "Недвижимость РЖД". <a href="https://property.rzd.ru/ru/7395/page/14897?id=32471">https://property.rzd.ru/ru/7395/page/14897?id=32471</a>	ЦИАН	306860551	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/rent/commercial/306860551/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/rent/commercial/306860551/</a>
аренда	100000	1000,00	100	Сахалинская область,Корсаковский городской округ,Охотское село,пер. Солнечный,4	Сдается торговая площадь, 60 – 100 м <sup>2</sup>	На въезде в село Охотское, перед входной группой Супермаркета "Столичный", сдается в аренду коммерческая площадь с возможностью размещение товаров или услуг. В непосредственной близости от проезжей части большая удобная парковка.	ЦИАН	283667112	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/rent/commercial/283667112/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/rent/commercial/283667112/</a>

аренда	80000	953,00	84	Сахалинская область, Холмск, Школьная ул., 54	Сдается свободное назначение, 84 м <sup>2</sup>	Сдаются в аренду торговые и офисные помещения в центральном районе города Холмска, в торговом центре Гермес по ул. Школьная 54, под любой вид деятельности. Помещения от 10 до 150 м <sup>2</sup> . Арендная ставка от 800 рублей за 1 м <sup>2</sup> . Арендные каникулы. Если не дозвонились пишите в WhatsApp.	ЦИАН	305562618	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/rent/commercial/305562618/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/rent/commercial/305562618/</a>
аренда	80000	756,00	105,9	Сахалинская область, Корсаков, ул. Калинина, 18	Сдается офис, 105,9 м <sup>2</sup>	Сдаются в аренду коммерческие помещения свободного назначения (торговля, офисы) на первом этаже многоквартирного жилого дома. Дом введен в эксплуатацию в 2022 году, заселен. Каждое помещение индивидуально (отдельный вход, собственные коммуникации). Помещения сдаются в сером ключе, для возможности собственного дизайна. На время ремонта предоставляются арендные каникулы. Коммунальные услуги в ежемесячный платеж не включены.	ЦИАН	293966652	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/rent/commercial/293966652/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/rent/commercial/293966652/</a>
аренда	41400	2300	18	Сахалинская обл., Корсаковский г.о., Корсаков, Советская ул., 22	Торговая площадь, 18 м <sup>2</sup>	Предлагаем к аренде помещение 18 кв. м, на данный момент таких помещений два. Расположены они по улице Советской, 22 в г. Корсаков Сахалинской области. Помещение находится в здании ТЦ "Час пик". У объекта хорошая пешая проходимость, т.к. расположен он на центральной улице города. Удобная транспортная развязка, так же имеется собственная вместительная парковка. В непосредственной близости расположены банки, аптеки, магазины продуктов и других товаров народного потребления. Цена аренды одного помещения площадью 18 кв. м 41 400 рублей ежемесячно, коммунальные и прочие услуги оплачиваются отдельно.	Авито	3685472921	<a href="https://www.avito.ru/korsakov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_18_m_3685472921">https://www.avito.ru/korsakov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_18_m_3685472921</a>
аренда	70800	1200	59	Сахалинская обл., Корсаковский г.о., Корсаков, Нагорная ул., 4	Торговая площадь, 59 м <sup>2</sup>	Сдаются в аренду торговое или офисное помещение на 2 этаже, площадью 59 кв. м. Стоимость 1200 руб./кв. метр+ коммунальные услуги. Возможно индивидуальное коммерческое предложение. По соседству расположены магазин сети KARI, ХОЗмарт. В шаговой доступности такие магазины как Экономыч, Фортуна и прочие. Хорошая транспортная развязка и проходимость. Имеются и другие варианты сдаваемых в аренду торговых площадей для Вас и Вашего бизнеса. По вопросам звоните на нижеуказанный номер.	Авито	4069026866	<a href="https://www.avito.ru/korsakov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_59_m_4069026866">https://www.avito.ru/korsakov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_59_m_4069026866</a>

аренда	213600	1526	140	Сахалинская обл., Корсаковский г.о., Корсаков, Окружная ул., 56	Торговая площадь, 178 м <sup>2</sup>	Сдается в аренду помещения, расположенное на втором этаже, площадью 18, 20 и 140 кв. м. Возможно деление на меньшие площади по запросу. Вместительная парковка, удобная транспортная развязка, остановки общественного транспорта. В шаговой доступности остановки городского и междугороднего транспорта. Возможно индивидуальное коммерческое предложение. На первом этаже расположен магазин Первый Семейный и кафе Мельница.	Авито	3684657533	<a href="https://www.avito.ru/korsakov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_178_m_3684657533">https://www.avito.ru/korsakov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_178_m_3684657533</a>
аренда	480000	800,00	600	Сахалинская обл., Холмский г.о., Холмск, пл. Ленина, 5	Свободного назначения, 600 м <sup>2</sup>	Сдается в аренду офисные помещения от 20 квм до 600 квм. Находиться на площади, в центре города, рядом супер маркет, администрация города Холмска. Внутри евро ремонт. В здании длительное время присутствую арендаторы. Лицевая часть здания с видом на море. Вся инфраструктура рядом!	Авито	2457926408	<a href="https://www.avito.ru/holmsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_600_m_2457926408">https://www.avito.ru/holmsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_600_m_2457926408</a>
аренда	1000	1000,00	2000	Сахалинская обл., г.о. Охинский, Оха, Советская ул., 26	Сдается офисное помещение в центре г.Оха	Сдаются офисные помещения в трехэтажном административном здании в центре г. Оха. Имеется парковка. Охрана. Видеонаблюдение. Под офис, салон красоты, пункт выдачи товаров маркетплейса. Возможен общепит. Имеется полуподвальное помещение, гараж. Офисы от 9м <sup>2</sup> . Имеется кладовые 5-7 м <sup>2</sup> без окон.	Авито	4306832166	<a href="https://www.avito.ru/oha/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_ofisnoe_pomeshchenie_v_tsentre_goha_4306832166">https://www.avito.ru/oha/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_ofisnoe_pomeshchenie_v_tsentre_goha_4306832166</a>

---

Средняя ставка арендной платы офисных помещений оценки на дату оценки составляет 800 руб./кв.м.

## **АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость, определенную на дату проведения оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

*Физическая возможность:* рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

*Закондательная разрешенность:* рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т.п.

*Финансовая осуществимость:* рассмотрение того, какое физически осуществимое и юридически возможное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

*Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):* рассмотрение того, какое из физически осуществимых, правомочных, финансово-оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

– Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).

– На втором этапе рассматривают физическую осуществимость выбранных вариантов. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

– На третьем этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.

– На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.

– Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.

– На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью.

При анализе наиболее эффективного использования под максимальной продуктивностью объекта оценки понимается максимальное значение его чистой текущей стоимости. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования имущества и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов. Анализ НЭИ базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае

необходимости) существующих улучшений под рассматриваемую функцию и строительства дополнительных объектов при сохранении существующих.

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

1. Рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. Рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с улучшениями.

*Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного*

В соответствии с Заданием на оценку, поскольку снос существующих улучшений земельного участка не планируется, анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как свободного не проводился.

*Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями*

Таким образом, на дату оценки наилучшее использование объекта может быть для расположения помещения свободного назначения торгово-офисного назначения. Согласно анализа рынка земельных участков, их стоимость под аналогичные коммерчески привлекательные объекты фактически не отличаются и зависит только от местоположения.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовый доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Наиболее эффективное использование помещения - одна из физически реализуемых, разумно оправданных, юридически законных и экономически целесообразных альтернатив использования – помещение свободного назначения.

#### **Вывод:**

В результате проведенного анализа установлено, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование по текущему функциональному назначению в качестве объектов офисного назначения, услуги.

## **ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

### **Описание процесса оценки объектов оценки**

**Оценка** – это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объекты оценки. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлению) сумму денег. Процесс оценки стоимости объектов оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объектов оценки. Он должен состоять из следующих основных этапов.

**а) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.** Идентификация объектов оценки. Определение целей и задач оценки, оцениваемых прав, вид оцениваемой стоимости, способа возможного использования и границ применимости результатов оценки. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений. В данном случае проводится оценка рыночной стоимости объектов оценки;

**б) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** Были проанализированы данные, характеризующие, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов оценки в масштабах региона. Была собрана более детальная информация, относящаяся как к объекту оценки, так и к сопоставимыми с ними аналогичными объектами. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, визуального осмотра (выезд оценщиков на место нахождения объектов оценки, его осмотр и исследование). Был проведен анализ наиболее эффективного способа

использования объектов оценки. Под наиболее эффективным использованием понимается «наиболее вероятное использование объектов оценки, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость объектов оценки будет максимальной»;

**в) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.** Для оценки рыночной стоимости объектов оценки используются три традиционных подхода: затратный, сравнительный и доходный, которые определены федеральными стандартами оценки. На основании федеральных стандартов оценки Оценщики самостоятельно выбирают подходы и методы в рамках подходов, которые должны быть применены при проведении оценки.

**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 п. 24).

**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 п. 4).

**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 п. 11).

**г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.** Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объектов оценки является составление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости.;

**д) составление отчета об оценке.** сводятся воедино данные, полученные на всех вышеперечисленных этапах, и излагаются в форме краткого отчета об оценке.

## **ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА)**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объектов оценки путем сравнения объектов оценки с объектами-аналогами. Сравнительный подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных объектов, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов с типичной мотивацией, не находящихся под посторонним давлением. Также подразумевается, что Объекты оценки будут приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

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

**С учетом информации, имеющейся в распоряжении, Оценщики приняли решение проводить расчет рыночной стоимости Объектов оценки на основании сравнительного подхода, используя метод количественных корректировок.**

### **Метод количественных корректировок**

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемых. Информационной базой сравнительного

подхода является вторичный рынок продаж коммерческой недвижимости офисного назначения. При отсутствии информации о ценах сделок с объектами недвижимости допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Подбор объектов-аналогов;
2. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение Объектов оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
3. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от Объектов оценки;
4. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен объектов-аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемых объектов недвижимости;
5. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта-аналога, сглаживающая их отличия от Объектов оценки;
6. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

#### ***Описание проведенных расчетов рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода***

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

При более детальном анализе могут выявляться те или иные предпочтения тех или иных мест, например, связанные с различием в обеспеченности электроэнергией вблизи или на удалении от тех или иных подстанций. Однако само проведение такого анализа требует сбора информации об энергообеспеченности районов в этой части города, что является недоступной информацией. Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

В этом случае Оценщик отказывается от использования таких единиц сравнения, поскольку выбранные аналоги достаточно точно соответствуют объекту оценки и шкала корректировок не используется и не создается.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- местоположение и окружение: Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выразить эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц: насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось;
- физические характеристики (износ, материал, площадь и др.) – поправка на износ вносилась при проведении прямого сравнения продаж, по методике, описанной ниже, единица

сравнения – процент износа. Поправка на площадь вносилась самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр.

- Объем СМР – объекты могут различаться объемом проведенных строительно-монтажных работ вследствие двух основных причин: а) незавершенности СМР для строящихся объектов; б) отсутствия тех или иных конструктивных элементов зданий и сооружений вследствие их разбора, разрушения или незавершенной реконструкции.

Во всех случаях, когда аналог отличается по объему СМР от объекта оценки, единицы сравнения корректируются на отличие от объекта оценки по данному элементу сравнения по весам конструктивных элементов, согласно сборникам УПВС с учетом доли отсутствующего элемента в прибыли предпринимателя;

- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

*К характеристикам сделок относятся:*

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

В дальнейшем расчете, рыночная стоимость объекта оценки будет рассчитываться на основании стоимости 1 кв.м. основного строения.

Чтобы применить сравнительный подход Оценщики провели исследование рынка, на котором находятся объекты оценки, с тем, чтобы найти недавно осуществленные факты продажи либо предложения похожих объектов. Был выявлен ряд предложений на продажу объектов-аналогов, близких по функциональному назначению и конструктивным элементам к объектам оценки.

В результате исследования рынка нами были выделены данные по предложению объектов, аналогичных объектам оценки. Для расчетов по сравнительному подходу были использованы данные, полученные из сети Интернет (все распечатки приведены в приложении к настоящему отчету об оценке).

Оцениваемый объект представляет собой офисные помещения.

Анализ рынка показал, что для рынка не существует разницы между покупателями плательщиками НДС и неплательщиками НДС. Цена предложения (или цена оферты) одинакова для тех и других. Таким образом, бремя уплаты НДС ложится на продавца – плательщика НДС, и в таком контексте может рассматриваться как его убыток, в том случае если его возмещение будет невозможно. Но на цене предложения на открытом рынке данное обстоятельство не отразится. Таким образом, считаем, что найденные цены предложения фактически включают в себя все особенности налогообложения и отдельно НДС в цены предложений не вводится.

*Аналоги помещений свободного назначения*

## Объект-аналог №1

Томари

Мои объявления

Мой блокнот

Добавить объявление

Недвижимость &gt; Продам коммерческую недвижимость &gt; Объявление № 384167



## О здании

Этаж: 1/4  
 Общая площадь: 116 м²  
 Материал стен: шлакоблок  
 Отопление: центральное  
 Коммуникации: кабельное ТВ, интернет  
 Парковка: открытая

## Об участке

Водоснабжение: центральное  
 Канализация: центральная  
 Электричество: 220 В

## Описание

продам помещение или сдам в аренду под любой вид деятельности а также под жилье два отдельных выхода ремонт санузел большой подвал удобная парковка теплые помещения сдано в аренду продам.аренду по желанию можно оставить.

## Расположение

Томари, улица Калинина, 60

[https://domik65.ru/business/sell/384167?search\\_query=9e86101d4f7b7380f66c340a72ea6404](https://domik65.ru/business/sell/384167?search_query=9e86101d4f7b7380f66c340a72ea6404)

Продам бизнес, другое, 116 м²,  
этаж: 1/4

4 800 000 Р 41 379 Р/м²

ПОДХОДИТ ПОД ИПОТЕКУ

Томари, улица Калинина, 60 На карте

Объявления пользователя (2)

Показать контакты

В блокнот

Добавлено: 26.05.2017, изменено: 9.12.2024.  
8511 просмотров, интересовались контактами 596 раз, в блокноте у 10 человек.

Реклама

biz65.ru

**Страхование жизни и имущества**

800-500-000  
 ОГРН: 504500642384-Холдинг «Ситимат»

## Объект-аналог №2

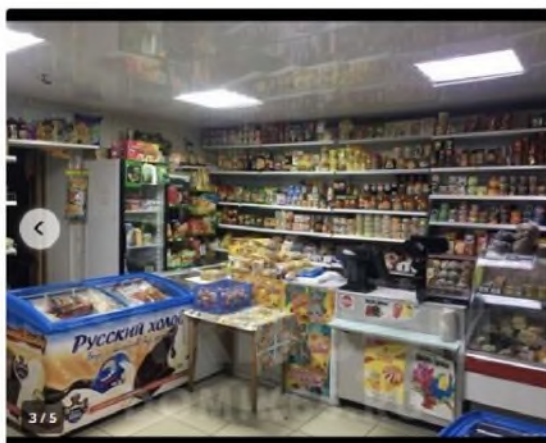
Томари

Мои объявления

Мой блокнот

+ Добавить объявление

Недвижимость &gt; Продам коммерческую недвижимость &gt; Объявление № 761625



Продам магазин, 79 м², этаж: 1/5

2 700 000 ₽ 34 177 ₽/м²

поддержка под ипотеку

Томари, улица Юбилейная, 5 На карте

Объявления пользователя (2)

Контакты

89147564944 / 2 объявления

В блокнот

Добавлено: 13.03.2024, изменено: 22.02.2024  
 1277 просмотров, интересовались контактами 10 раз, в блокноте у 7 человек.

## О здании

Этаж: 1/5  
 Общая площадь: 79 м²  
 Отопление: центральное  
 Парковка: открытая

## Об участке

Водоснабжение: центральное  
 Канализация: центральная  
 Электричество: 220 В

## Описание

Магазин полностью в рабочем состоянии! Полностью автоматизирован по нормативам! Оборудование зал: Смарт терминал (кассовый экран) Сканеры штрих кодов. Весы программируемые. Ноутбук. Процессор. Роутер. Видеонаблюдение. Холодильная витрина -5 +5 (колбасный) Витрины, полки, стеллажи. Подсобное помещение: Весы напольные. Холодильник обычный (домашний). Кондиционер. Подвальное помещение большое. Выручка достойная. Район жилой. Служебный вход. Все собственности. Очень жалко магазин так как не уделяю ему должного времени. Надеюсь продать в хорошие руки. Возможен обмен.

[https://domik65.ru/business/sell/761625?search\\_query=9e86101d4f7b7380f66c340a72ea6404](https://domik65.ru/business/sell/761625?search_query=9e86101d4f7b7380f66c340a72ea6404)

Реклама: biz65.ru  
 Страхование жизни и имущества

Объект-аналог №3

3 500 000 ₽

цена за м²  
38 462 ₽

Корсаковский р-н г. Корсаков ул. Невельская д. 16 А

★ Добавить в избранное

руб дол евро



12 января 2023 55 (+1 за сегодня) Обновлено 12 марта

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Ольга Багаева  
Клиент плюс

+7 (914) 750-78-62

Показать телефон

**СЕРВИС works** НАИБОЛЬШЕЕ КОЛИЧЕСТВО КОМПАНИЙ В КАТЕГОРИИ

**2800 Вт** мощность

**500 л/ч** расход воды

**160 бар** максимальной давления

**Алюминиевая** помпа с ватунной головкой

**Скидки до -25%**

Телефон: 8800 3366666, 110000, г. Москва, Нов. Рязанский д. 5, 3791115/3488982, 8 (495) 9250533

**СЕРВИС** НАИБОЛЬШЕЕ КОЛИЧЕСТВО КОМПАНИЙ В КАТЕГОРИИ

**НОВЫЕ СТИЛЬНЫЕ ВАРИАНТЫ ОТДЕЛКИ САЛОНА**

Узнайте больше, просмотрев подборку вариантов отделки салона. Выбирайте из множества вариантов и комплектаций. Позвоните нам.

**РЕКЛАМА**

**АВТОМОБИЛИ SOLLERS**

Практичные решения для перевозки грузов

**sollers**

ИДЕАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

## ПСН в продажу

Цена:	3 500 000 ₽	Общая площадь:	91 м²
Цена за м²:	38 462 ₽	Дата публикации:	12 января 2023
Этаж:	1/5	Дата обновления:	12 марта
Тип объекта:	псн	ID:	925-620-463-8

## Дополнительная информация

Online-показ: да

---

## Информация о доме

Адрес:	<a href="#">обл. Сахалинская, р-н. Корсаковский, г. Корсаков, ул. Невельская, Дом 16 А</a>
Управляющая компания:	ООО "Александрит"
Год постройки:	1970
Количество подъездов:	3
Количество этажей:	5
Серия:	крупноблочный
Тип дома:	Многоквартирный дом
Количество жилых помещений:	60
Тип фундамента:	Ленточный
Тип перекрытия:	Железобетонные

## Описание

Предлагается к продаже помещение свободной планировки с общими квадратами, 91,1 кв. м. Имеет отдельный вход и коммуникации. Окна выходят на восточную сторону. Удобный подъезд и возможность благоустройства парковочных мест. В этом же здании есть и второе помещение на продажу с общей площадью 133 кв.м., так же с отдельным входом и коммуникациями.

Хорошее вложение для вашего бизнеса.

Номер объекта: #1/539046/13121

[https://yuzhno-sahalinsk.move.ru/objects/prodaetsya\\_psn\\_ploshchadyu\\_91\\_kvm\\_sahalinskaya\\_oblast\\_korsakovskiy\\_rayon\\_korsakov\\_9256204638/](https://yuzhno-sahalinsk.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchadyu_91_kvm_sahalinskaya_oblast_korsakovskiy_rayon_korsakov_9256204638/)

Признак сопоставимости основан, прежде всего, на совпадении функционального использования сравниваемых объектов.

Сведения об аналогах сформируем в таблицу:

Характеристика	Объект оценки	Сравнимый объект № 1	Сравнимый объект № 2	Сравнимый объект № 3
Адрес	РФ, Сахалинская область, г. Томари, ул. Ломоносова, д. 9, пом. 1-16	РФ, Сахалинская область, г. Томари, ул. Калинина, 60	РФ, Сахалинская область, г. Томари, ул. Юбилейная, 5	РФ, Сахалинская область, г. Корсаков, ул. Невельская, д. 16А
Удобство местоположения	дом по красной линии	дом по красной линии	дом по красной линии	дом по красной линии
Назначение	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения
Конструктивное решение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Группа капитальности	1	1	1	1
Описание	Встроенное помещение в многоквартирном доме с выделенной входной группой	Встроенное помещение в многоквартирном доме с выделенной входной группой	Встроенное помещение в многоквартирном доме с выделенной входной группой	Встроенное помещение в многоквартирном доме с выделенной входной группой
Благоустройство	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Условия продажи	рыночные	предложение	предложение	предложение
Дата продажи	2025г.	2025г.	2025г.	2025г.
Цена продажи, руб.	?	4 800 000	2 700 000	3 500 000
Площадь, кв.м.	180,1	116,0	79,0	91,0
Цена 1 кв.м.		41 379	34 177	38 462
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Источник информации		<a href="https://domik65.ru/business/sell/384167?search_query=9e86101d4f7b7380f66c340a72ea6404">https://domik65.ru/business/sell/384167?search_query=9e86101d4f7b7380f66c340a72ea6404</a>	<a href="https://domik65.ru/business/sell/761625?search_query=9e86101d4f7b7380f66c340a72ea6404">https://domik65.ru/business/sell/761625?search_query=9e86101d4f7b7380f66c340a72ea6404</a>	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_91_kv_m_sahalinskaya_oblast_korsakovskiy_rayon_korsakov_9256204638/">https://yuzhno-sahalinsk.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_91_kv_m_sahalinskaya_oblast_korsakovskiy_rayon_korsakov_9256204638/</a>

Расчет стоимости объектов:

**ДАТА ПРОДАЖИ.** Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени. Корректировка не вводилась.

**УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ.** Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Корректировка на "цены предложений" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Сравнительный подход под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024. Вся информация для неактивного рынка, так как случаи предложений редки и не равномерны.

границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,3%	11,8% - 14,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,4%	12,1% - 15,8%
3. Объекты свободного назначения	14,3%	12,7% - 15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	15,0% - 17,5%

Таким образом, скидка на "цены предложений" принята на уровне рекомендуемой для офисных помещений: - 14,3%, корректировка отрицательная.

**УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ.** Предусматривается оплата всех объектов денежными средствами покупателей. Корректировка отсутствует.

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.** Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его рыночную стоимость. На корректировку по месту положения влияют в первую очередь такие факторы, как размер населённого пункта, активность инвестиций, местоположение в населённом пункте, удобство местоположения.

Анализ рынка коммерческой недвижимости позволил выделить следующие существенные факторы, определяющие рыночную стоимость объектов, находящихся в отдаленных районах области:

- A. Статус района (промышленный потенциал, уровень заработной платы и т.д.)
- B. Характеристика местонахождения внутри района (районный центр, небольшое поселение вне районного центра).
- C. Функциональное назначение коммерческого объекта (офисно – торговые площади, производственно – складские площади).
- D. Площадь земли, относящаяся к строению (измеряется плотностью застройки).
- E. Общая площадь строения.

Эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. Основные характеристики местоположения объекта оценки и аналогов приведены в таблице сравнения. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка коммерческой недвижимости в регионе, в котором расположен объект-аналог, расположение объектов в деловой зоне, близость объектов к центральной части, близость к «красной линии», наличие развитой инфраструктуры, престижность района, проходимость, транспортная доступность и т.д.

А также вводится корректировка на местоположение в зависимости от численности населения в населенном пункте, так как объекты аналоги находятся в разных городах.

Величина корректировки на "местоположение" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Сравнительный подход под ред.Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024.

На основании данных об удельных ценах предложений были выведены уравнения в зависимости от численности населения. Данная зависимость выражается так:

Уравнение	Граница применимости	
	min, тыс.чел.	max, тыс.чел.
$y = 0,6966x^{0,0505}$	60	1620

Местоположение	РФ, Сахалинская область, г. Томари, ул. Ломоносова, д. 9, пом. 1-16	РФ, Сахалинская область, г. Томари, ул. Калинина, 60	РФ, Сахалинская область, г. Томари, ул. Юбилейная, 5	РФ, Сахалинская область, г. Корсаков, ул.Невельская, д.16А
Население	4,3 тыс.чел.	4,3 тыс.чел.	4,3 тыс.чел.	33,2 тыс.чел.
Коэффициент	0,751572191	0,751572191	0,751572191	0,831382624
Процентная поправка	--	0,0%	0,0%	-9,6%

#### КОРРЕКТИРОВКА НА УДОБСТВО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.

Расположение относительно остановок транспорта, а также относительно автомагистралей влияет на стоимость объектов. В связи с отсутствием принципиальных различий между объектом оценки и объектами аналогами поправки не вводятся.

#### КОРРЕКТИРОВКА НА ЭТАЖ.

Корректировка на «этаж» не вводится, так как все объекты находятся на 1 этаже.

#### КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА.

Наличие отдельного входа влияет на стоимость объекта для помещений свободного назначения, в нашем случае объекты сопоставимы по данному параметру.

В данном случае поправка не вносится, все объекты сопоставимы.

**БЛАГОУСТРОЙСТВО.** Все объекты имеют необходимый для нормального функционирования набор инженерных коммуникаций. Корректировка отсутствует.

#### ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировки не вводятся.

#### ТИП ПОМЕЩЕНИЙ.

Корректировка на "тип площади" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Сравнительный подход под ред.Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельных арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,46	1,67	3,25
Отношение удельных арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,39	1,55	3,22
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,76	0,92
Отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,65	0,47	0,83

Корректировка вводится и составит 16%.

**ПЛОЩАДЬ.** Как показывает анализ рынка недвижимости, объекты меньшей площади всегда дороже крупных объектов (имеется в виду ст-ть 1 кв.м.).

Поправка на "масштаб" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Сравнительный подход под ред.Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024

Площадь, кв.м	аналог					
	до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000	
объект оценки	до 100	1,00	1,19	1,33	1,51	1,77
	от 100 до 200	0,84	1,00	1,10	1,27	1,48
	от 200 до 400	0,75	0,90	1,00	1,14	1,33
	от 400 до 1000	0,66	0,79	0,88	1,00	1,17
	от 1000	0,56	0,67	0,75	0,85	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по данному параметру. Корректировки вводятся.

Параметры корректировок	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь, кв.м.	180,1	116	79	91
Корректировка %		0,0%	-19,0%	-19,0%

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ИЗМЕРИТЕЛЯ.

Стоимость измерителя для оцениваемого объекта определим как средневзвешенное скорректированных цен сравнимых объектов. При расчете весов учитываем два фактора достоверности: количество корректировок (отличий) и величину введенных поправок.

Поскольку объекты с наименьшим количеством корректировок являются наиболее близким аналогом, их достоверность наиболее высока. При увеличении количества корректировок (отличий) достоверность результата снижается. Исходя из теории математической статистики выбрана гиперболическая модель зависимости «вес - количество корректировок», то есть используем формулу:  $K = 1/N$ ; где N – количество корректировок.

По мере увеличения величины корректировок достоверность результата также снижается. Скорректированная цена равна  $СЦ = ЦА * K_1 * K_2 * \dots * K_n = ЦА * ВК$ ;

Где  $K_1, \dots, K_n$  = коэффициенты корректировки определяемые по формуле  $K_i = (1 + |P_i|)$ ;

$|P_i|$  = абсолютное значение i-той поправки;

ЦА – цена продажи аналога на измеритель (1 кв. метр);

ВК = валовой коэффициент корректировки.

Соответственно, отбросив слагаемые высших порядков, относительная погрешность скорректированной цены составит:  $dСЦ \approx dЦА * K_1 * K_2 * \dots * K_n = dЦА * ВК$ .

Если цены продаж аналогов определены с равной степенью достоверности, имеем:

$dЦА = const$  или  $dСЦ / ВК = const$ .

Тогда для обеспечения наибольшей достоверности в качестве весов следует выбрать величину  $1/ВК$ .

Считая, что факторы количество корректировок и размер корректировок являются независимыми, получим:  $Вес = 1/(N * ВК) = 1/(N * K_1 * K_2 * \dots * K_n)$ .

Полученные веса должны быть пронормированы (то есть их сумма приведена к единице). Для чего каждый вес следует разделить на сумму весов всех сравнимых объектов.

Все расчеты запрограммированы и сведены в таблицы ниже.

Таблица корректировок данных:

#### Нежилое помещение, общая площадь: 180,1 кв.м.

Корректировка	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3
Цена сравнимого объекта	41 379,31р.	34 177,22р.	38 461,54р.
Дата продажи	0%	0%	0%
Скорректированная цена	41 379,31р.	34 177,22р.	38 461,54р.
Условия продажи	-14,3%	-14,3%	-14,3%
Скорректированная цена	35 462,07р.	29 289,87р.	32 961,54р.
Условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	35 462,07р.	29 289,87р.	32 961,54р.
Местоположение	0,0%	0,0%	-9,6%
Скорректированная цена	35 462,07р.	29 289,87р.	29 797,32р.

функциональное назначение	-16,0%	-16,0%	0,0%
Скорректированная цена	29 788,14р.	24 603,49р.	29 797,32р.
Техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	29 788,14р.	24 603,49р.	29 797,32р.
Физическое состояние здания	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	29 788,14р.	24 603,49р.	29 797,32р.
Площадь	0,0%	-19,0%	-19,0%
Скорректированная цена	29 788,14р.	19 928,83р.	24 135,83р.
Этаж	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	29 788,14р.	19 928,83р.	24 135,83р.
Наличие отдельного входа	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	29 788,14р.	19 928,83р.	24 135,83р.
Тип помещений	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	29 788,14р.	19 928,83р.	24 135,83р.
Количество корректировок	2	3	3
Валовая корректировка	1,3259	1,5778	1,4907
Вес	0,3771	0,2113	0,2236
Сумма весов			0,8120
Нормированный вес	46,44%	26,02%	27,54%
Вклад	14 034,59р.	5 385,21р.	6 846,54р.
Расчётная стоимость измерителя.	26 266,00р		
Площадь, кв.м.	180,1		
Стоимость объекта, руб. округленно	4 730 506,60 р.		

## ВЫВОДЫ:

рыночная стоимость имущества определенная по сравнительному подходу по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость определенная сравнительным подходом, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, площадь 180,1 кв.м, кадастровый номер: 65:12:0000027:1703 Адрес объекта: Сахалинская область, г. Томари, ул. Ломоносова, д. 9, пом. 1-16	4 730 507

## ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА)

### Описание последовательности определения рыночной стоимости в рамках доходного подхода

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.

Сдаваемое в аренду имущество приносит собственнику гарантированный рентный доход. На развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по присущей данному сегменту рынка ставке дисконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски.

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход оценки подразумевает, что цена объектов оценки на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в

течение будущих лет, т.е. сдачи недвижимости в аренду или размещения на ее территории доходного бизнеса.

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или анализа дисконтированных потоков наличности.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Так как в основе метода капитализации дохода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж после окончания владения.

Типичный владелец имуществом имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен вернуть вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств. В соответствии с этим, возврат вложенных инвестиций будет складываться из возврата вложенного капитала и получения дохода на капитал.

#### Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для объектов-аналогов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой (тарифом).

2. Оценка потерь. Производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к объекту оценки. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

3. Расчет издержек по эксплуатации объектов оценки. Основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из потенциального валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объектов оценки рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

#### **Описание доходов**

Доходы от владения объектом оценки могут поступать в следующем виде:

- текущих и будущих денежных поступлений (в т.ч. периодических платежей);
- текущей и будущей экономии на налогах;
- доходов от прироста стоимости объектов оценки, получаемых от продажи этого объекта в будущем и/или при его залоге под кредит;
- налоговых сбережений от продажи, обмена или дарения объектов оценки в будущем;
- других возможных денежных поступлений.

При использовании доходного подхода анализ доходов обычно проводят в следующей последовательности:

1. Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при ее 100%-ной загрузке, без учета всех потерь и расходов.

2. Действительный (эффективный) валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидок на простой и неполучение платежей.

3. Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧЭД) – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов, но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

4. Поток денежных средств до уплаты налогов – ЧЭД за вычетом псевдо расходов: амортизации (т.к. не является расходом, а, наоборот, служит для уменьшения налогооблагаемой прибыли) и расходов по обслуживанию кредита (т.к. эти прибыли увеличивают стоимость прав инвестора).

5. Поток денежных средств после выплаты налогов – сумма денежных средств, которую ежегодно получает собственник после вычета всех денежных выплат.

За показатели дохода обычно принимают ЧОД или поток денежных средств после уплаты налогов.

### **Описание расходов**

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются *операционными расходами*.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы, или издержки;
- условно-переменные, или эксплуатационные расходы;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К расходам на замещение относят амортизационные отчисления в счет расходов, которые либо имеют место один-два раза за несколько лет или сильно варьируются от года к году.

### **Описание проведенных расчетов рыночной стоимости в рамках доходного подхода**

Оценка объектов оценки по доходу основана на предположении, что стоимость объектов оценки на дату оценки равна текущей (сегодняшней) стоимости чистых доходов которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от сдачи объектов оценки в аренду. В данном случае для расчета рыночной стоимости использовался метод капитализации дохода.

Для полноценной реализации данного метода необходимо определить две основные величины:

- чистый операционный доход при наиболее эффективном использовании объектов оценки за год (сдача объектов оценки в аренду);
- определение коэффициент капитализации к данному доходу.

Метод прямой капитализации дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения). По данному методу стоимость объектов оценки рассчитывается как частное от деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где

**V** – текущая стоимость объектов оценки;

**NOI** – чистый операционный доход;

**R** – ставка капитализации.

### **Анализ доходов и расходов**

#### *Определение арендопригодной площади*

Для определения арендопригодной площади воспользуемся данными технической документации на объекты оценки и данными фактического исследования с выявлением функционального использования площадей объектов оценки. На основании проведенного анализа, как объектов оценки, так и рыночных предложений, установлено, что в качестве **арендопригодной площади будет использоваться общая площадь**.

### **Анализ доходов и расходов**

Расчет арендной платы

При определении рыночной ставки годовой арендной платы был применен метод прямого сравнения ставок арендной платы. Для реализации этого метода были отобраны и проанализированы объекты-аналоги, предложенные к сдаче в аренду.

В процессе анализа были выявлены все существенные особенности и отличия объектов-аналогов, которые влияют на определяемый признак (в данном случае – рыночная ставка годовой арендной платы).

После введения всех корректировок в месячную ставку арендной платы аналогичных объектов недвижимости определяется искомая рыночная ставка годовой арендной платы по объекту оценки.

Характеристика используемых в расчете арендной платы объектов-аналогов представлена в следующей таблице. Следует отметить, что месячные ставки арендной платы по объектам-аналогам приведены с НДС и без учета расходов по коммунальному обслуживанию.

Так как в настоящем отчете определяется стоимость офисных площадей и в качестве основной количественной характеристики в объектах-аналогах указана площадь последних, в настоящем случае единицей сравнения для определения стоимости ставки арендной платы является 1 кв.м. Иные вышеуказанные единицы сравнения использовать нецелесообразно.

Для определения рыночной величины ставки арендной платы нами была проанализирована информация <https://cian.ru/>, <http://cmlt.ru>, или <http://www.avito.ru/voronezh> и имеющаяся в распоряжении оценщика собственная информация. Для расчетов рыночной ставки арендной платы были использованы данные, полученные из сети Интернет.(см.Приложения).

*Помещения свободного назначения:*

*Объект аналог №1*

Недвижимость > Сдам коммерческую недвижимость > Объявление № 784216



#### О здании

Этаж: 1/5  
Общая площадь: 100 м²  
Парковка: открытая

#### Описание

Сдам помещение под любой вид деятельности. На данный момент продуктовый магазин, работающий и зарабатывающий. Нет времени и заниматься.

#### Расположение

Томари, улица Юбилейная, 5

[https://domik65.ru/business/lease/784216?search\\_query=18c90f9d4bf135e2d35039494ba7e939](https://domik65.ru/business/lease/784216?search_query=18c90f9d4bf135e2d35039494ba7e939)

Сдам магазин, 100 м², этаж: 1/5

50 000 Р ежемесячно 500 Р/м²

Томари, улица Юбилейная, 5 [На карте](#)

[Объявления пользователя \(2\)](#)

[Показать контакты](#)

[В блокнот](#)

Добавлено: 11.09.2024, изменено: 11.02.2024  
369 просмотров, интересовались контактами 2 раза, в блокноте у 4 человек.

Реклама

biz65.ru

**Страхование жизни и имущества**

ОБЕСПЕЧИТЕ СВОЮ БУДУЩУЮ СВОБОДУ СЧАСТЬЯ

## Объект аналог №2

Недвижимость > Сдам коммерческую недвижимость > Объявление № 734971



**Сдам бизнес, сфера услуг, 94 м²,  
этаж: 1/5**

**64 461 Р** ежемесячно 686 Р/м²

**СОБСТВЕННИК**

Холмск, улица Победы, 24-А На карте

Объявления пользователя (11)

Контакты

А. ПАО "Эм-тел-Коммуникации", с.о. Холмский

(42433) 66-236 / 11 объявлений

7(984) 181 71 77 / 11 объявлений

7(902)810 39 33 / 10 объявлений

В блокнот

Добавлено: 11.07.2023, изменено: 20.02.  
2230 просмотров, интересовались контактами 29 раз, в  
блокноте у 12 человек.

### О здании

Этаж: 1/5

Общая площадь: 94 м²

Парковка: открытая

### Об участке

Кадастровый номер: [65:09:000023:488](#)

### Описание

ПАО «СахМП» сдает в аренду объект недвижимого имущества:

- нежилое помещение, общей площадью 94,0 кв. м;

объект расположен на 1-ом, этаже здания по ул. Победы, 24А, г.Холмск.

Ставка арендной платы составляет 685,75 рублей за 1 кв.м и включает в себя стоимость коммунальных услуг: тепло- водо-снабжение, водоотведение. Электроэнергия оплачивается по показаниям прибора учета.

### Расположение

Холмск, улица Победы, 24-А

[https://domik65.ru/business/lease/734971?search\\_query=61bebf90cdc66587d63da3672a911de5](https://domik65.ru/business/lease/734971?search_query=61bebf90cdc66587d63da3672a911de5)

## Объект аналог №3

Обновлено: вчера, 18:40 • 2 просмотра, нет за сегодня, 1 уникальный

Аукцион

### Сдается свободное назначение, 76,7 м<sup>2</sup>

Сахалинская область, Анивский городской округ, Троицкое село, ул. Матросова, 23 [На карте](#)

[📞](#) [📄](#) [📷](#) [📱](#) [📍](#) [🔔](#) Показать все



Площадь  
76,7 м<sup>2</sup>

Помещение  
Свободно

Данные получены с сайта ГИС Торги.

Нежилое помещение: 12, общей площадью 76,7 кв.м, расположенное: Анивский район, с. Троицкое, ул. Матросова, 23

Аукцион

Объект продается на сайте электронных торгов. В объявлении указана стартовая цена

Начальная цена, аукцион i

**35 792 ₺/мес.** ❤️

Цена за метр 5 600 ₺ в год

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

[Принять участие в торгах](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ГИС Торги**

<https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/rent/commercial/31433353/>

Сведения об аналогах сформируем в таблицу:

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	<b>Помещения свободного назначения</b>		
Источник информации	<a href="https://domik65.ru/business/lease/784216?search_query=18c90f9d4bf135e2d35039494ba7e939">https://domik65.ru/business/lease/784216?search_query=18c90f9d4bf135e2d35039494ba7e939</a>	<a href="https://domik65.ru/business/lease/734971?search_query=61bebf90cdc66587d63da3672a911de5">https://domik65.ru/business/lease/734971?search_query=61bebf90cdc66587d63da3672a911de5</a>	<a href="https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/rent/commercial/31433353/">https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/rent/commercial/31433353/</a>
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Местоположение	РФ, г. Томари, ул.Юбилейная, 5	РФ, г. Холмск, ул.Победы, 24А	РФ, Анивскийг.о, с.Троицкое
Месячная арендная ставка с НДС, руб./м <sup>2</sup>	500	686	467
Общая площадь помещений, сдаваемых в аренду, м <sup>2</sup>	100,0	94,0	76,7
Объем передаваемых прав	право аренды	право аренды	право аренды
Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Наличие парковки	есть	есть	есть
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние подъездных путей	асфальтовое покрытие	асфальтовое покрытие	асфальтовое покрытие
Этаж расположения помещений	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее

### Обоснование корректировок

Различия в условиях договоров аренды и существенные особенности сравниваемых объектов, делают необходимым введение соответствующих поправок, на основе которых определяется рыночная ставка годовой арендной платы по оцениваемому объекту недвижимости. Используемые для расчетов поправки приведены в *таблице*.

**ДАТА ПРОДАЖИ.** Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение.

Объекты – аналоги выставлены на продажу в различное время, но представлены на рынке и на дату оценки по той же стоимости, что и на дату размещения. Никаких резких изменений за период экспозиции объектов не происходило, поэтому корректировка не вводилась.

**УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ.** Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Корректировка на "цены предложений" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Сравнительный подход под ред.Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024. Вся информация для неактивного рынка, так как случаи предложений редки и не равномерны.

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,1%	14,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,1%	11,7%	14,5%
3. Объекты свободного назначения	13,5%	12,1%	14,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,6%	14,4%	16,8%

Таким образом, скидка на "цены предложений" принята на уровне рекомендуемой для офисных помещений: - 13,5%, корректировка отрицательная.

**УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ.** Предусматривается оплата всех объектов денежными средствами покупателей. Корректировка отсутствует.

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.** Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его рыночную стоимость. На корректировку по месту положения влияют в первую очередь такие факторы, как размер населённого пункта, активность инвестиций, местоположение в населённом пункте, удобство местоположения.

В данном случае корректировка применялась, так как объект оценки и объекты аналоги относятся к различным диапазонам по местоположению.

Величина корректировки на "местоположение" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Сравнительный подход под ред.Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024.

На основании данных об удельных ценах предложений были выведены уравнения в зависимости от численности населения. Данная зависимость выражается так:

Уравнение	Граница применимости	
	min, тыс.чел.	max, тыс.чел.
$y = 0,6838x^{0,0531}$	60	1620

Местоположение	РФ, Сахалинская область, г. Томари, ул. Ломоносова, д. 9, пом. 1-16	РФ, Сахалинская обл., г. Томари, ул.Юбилейная, 5	РФ, Сахалинская обл., г. Холмск, ул.Победы, 24А	РФ, Сахалинская обл., Анивскийг.о, с.Троицкое
Население	4,3 тыс.чел.	4,3 тыс.чел.	25,0 тыс.чел.	9,6 тыс.чел.
Коэффициент	0,74065282	0,74065282	0,811259342	0,771059157
Процентная поправка	--	0,0%	-8,7%	-3,9%

КОРРЕКТИРОВКА НА УДОБСТВО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.

Расположение относительно остановок транспорта, а также относительно автомагистралей влияет на стоимость объектов. В связи с имеющимися различиями между объектом оценки и объектами аналогами поправки вводятся.

Величина корректировки на "удобство местоположения" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Сравнительный подход под ред.Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.84	0.77	0.91

В данном случае поправка не вносится.

**ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ, ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ, УРОВЕНЬ ИНФРАСТРУКТУРЫ.** Корректировка не вводится, так как различия по данным параметрам учтены, при введении корректировки на местоположение.

**ТИП ПОМЕЩЕНИЯ.** Объекты – аналоги, как и объект оценки, помещения свободного назначения. Объекты сопоставимы по данному параметру.

Корректировка не вводится.

**БЛАГОУСТРОЙСТВО И КОММУНИКАЦИИ.** Объекты аналоги имеют аналогичное оцениваемому объекту благоустройство территории и стандартный для такого типа объектов набор коммуникаций. Корректировка не вводится из-за отсутствия принципиальных отличий.

**ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ И КАЧЕСТВО ОТДЕЛКИ.**

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировки не вводятся.

**СОСТАВ АРЕНДНЫХ СТАВОК.** В данном случае корректировка не вводится, из-за отсутствия принципиальных отличий, поскольку, арендная ставка объектов-аналогов как и оцениваемых объектов включает в себя все платежи, включая НДС, кроме коммунальных услуг.

**КОРРЕКТИРОВКА НА ЭТАЖ.**

Корректировка на "этаж" не вводится.

**КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА.**

Наличие отдельного входа влияет на стоимость объекта для помещений свободного назначения, в нашем случае, объекты не сопоставимы по данному параметру.

В данном случае поправка не вносится.

**ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ.**

Корректировка на "техническое состояние" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2023». «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Сравнительный подход под ред.Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.00	1.20	1.29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.92	1.00	1.10	1.19
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0.83	0.91	1.00	1.08
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0.77	0.84	0.93	1.00

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка не вводится.

**ПЛОЩАДЬ.** Как показывает анализ рынка недвижимости, объекты меньшей площади всегда дороже крупных объектов (имеется в виду ст-ть 1 кв.м.).

Поправка на "масштаб" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Сравнительный подход под

ред.Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024

Таблица 217. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м	аналог				
	до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
до 100	1,00	1,14	1,19	1,26	1,38
от 100 до 200	0,88	1,00	1,05	1,13	1,21
от 200 до 400	0,84	0,95	1,00	1,08	1,15
от 400 до 1000	0,78	0,88	0,93	1,00	1,07
от 1000	0,73	0,83	0,87	0,94	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по данному параметру. Корректировки вводятся.

Параметры корректировок	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь, кв.м.	180,1	100,0	94,0	76,7
Корректировка %		-14,0%	-14,0%	-14,0%

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ИЗМЕРИТЕЛЯ.

Стоимость измерителя для оцениваемого объекта определим как средневзвешенное скорректированных цен сравнимых объектов. При расчете весов учитываем два фактора достоверности: количество корректировок (отличий) и величину введенных поправок.

Поскольку объекты с наименьшим количеством корректировок являются наиболее близким аналогом, их достоверность наиболее высока. При увеличении количества корректировок (отличий) достоверность результата снижается. Исходя из теории математической статистики выбрана гиперболическая модель зависимости «вес - количество корректировок», то есть используем формулу:  $K = 1/N$ ; где N – количество корректировок.

По мере увеличения величины корректировок достоверность результата также снижается. Скорректированная цена равна  $СЦ = ЦА * K_1 * K_2 * \dots * K_n = ЦА * ВК$ ;

Где  $K_1, \dots, K_n$  = коэффициенты корректировки определяемые по формуле  $K_i = (1 + |Pi|)$ ;

$|Pi|$  = абсолютное значение i-той поправки;

ЦА – цена продажи аналога на измеритель (1 кв. метр);

ВК = валовой коэффициент корректировки.

Соответственно, отбросив слагаемые высших порядков, относительная погрешность скорректированной цены составит:  $dСЦ \approx dЦА * K_1 * K_2 * \dots * K_n = dЦА * ВК$ .

Если цены продаж аналогов определены с равной степенью достоверности, имеем:

$dЦА = const$  или  $dСЦ / ВК = const$ .

Тогда для обеспечения наибольшей достоверности в качестве весов следует выбрать величину  $1/ВК$ .

Считая, что факторы количество корректировок и размер корректировок являются независимыми, получим:  $Вес = 1/(N * ВК) = 1/(N * K_1 * K_2 * \dots * K_n)$ .

Полученные веса должны быть пронормированы (то есть их сумма приведена к единице). Для чего каждый вес следует разделить на сумму весов всех сравнимых объектов.

Все расчеты запрограммированы и сведены в таблицу ниже:

#### Основные площади 180,1 кв.м.:

Корректировка	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена сравнимого объекта	500,00	686,00	467,00
Дата продажи	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	500,00	686,00	467,00
Условия продажи	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная цена	432,50р.	593,39р.	403,96р.
Условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	432,50р.	593,39р.	403,96р.
Местоположение	0,0%	-8,7%	-3,9%
Скорректированная цена	432,50р.	541,75р.	388,03р.

Качество местоположения	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	432,50р.	541,75р.	388,03р.
Функциональное назначение	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	432,50р.	541,75р.	388,03р.
Конструктивное решение	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	432,50р.	541,75р.	388,03р.
Техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	432,50р.	541,75р.	388,03р.
Площадь	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена	371,95р.	465,90р.	333,70р.
Этаж	0,0%	5,0%	0,0%
Скорректированная цена	371,95р.	465,90р.	333,70р.
Выход	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	371,95р.	465,90р.	333,70р.
Количество корректировок	2	3	3
Валовая корректировка	1,2939	1,4065	1,3449
Вес	0,3864	0,2370	0,2478
Сумма весов			0,8713
Нормированный вес	44,35%	27,20%	28,45%
Вклад	164,97р.	126,73р.	94,93р.
Расчётная стоимость измерителя.	<b>386,63 р.</b>		

Наиболее вероятной ценой предложения для арендной ставки в месяц для оцениваемых помещений будет 387 руб./кв.м. в месяц с НДС.

#### *Анализ и расчет чистого операционного дохода*

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого Объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где

S - арендопригодная площадь, м<sup>2</sup>;

C<sub>a</sub> – арендная ставка, руб./кв.м.

**Эффективный валовой доход (ЭВД)** - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площади и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта.

$$\text{ЭВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к ПВД.

Определение коэффициента недоиспользования осуществляется на базе ретроспективной и текущей информации, следовательно, для расчета предполагаемого ЭВД полученный коэффициент должен быть скорректирован с учетом возможной загрузки в будущем, которая зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- соотношение спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости.

Коэффициент загрузки зависит от различных типов недвижимости.

Для определения величины эффективного валового дохода потенциальный валовой доход должен быть скорректирован на величину предполагаемой недозагруженности.

Коэффициент загрузки принимается в размере 68,2%. Данный показатель определяется на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода под ред.Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высокотренсовые офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	10,1%	27,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	23,4%	13,9%	33,0%
3. Объекты свободного назначения	22,5%	13,2%	31,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	24,6%	14,5%	34,7%

В составе данной работы при оценке объектов оценки доходным подходом прочие доходы не прогнозируются.

*Определение чистого операционного дохода*

Чистый операционный доход (ЧОД) - эффективный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год.

**Операционные расходы** – все расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные (плата за землю, налог на имущество, затраты на страхование, расходы на управление, капитальные ремонты и т.д.), не зависящие от результатов деятельности, и переменные (коммунальные услуги), которые зависят от степени эксплуатации объектов.

Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами\*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

Под «типичными расходами собственника» понимаются расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости, которые должен нести собственник. К ним относятся:

- **эксплуатационные расходы**, в том числе:
  - содержание территории и вывоз мусора;
  - управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.).
- **Прочие расходы**, в том числе:
  - налоговые платежи (налог на имущество);
  - плата за землю (земельный налог или арендная плата)
  - страховые взносы (платежи по страхованию имущества)
  - заработная плата обслуживающего персонала с учетом налогов
  - резерв на замещение (расходы капитального характера)

Величину операционных расходов Оценщик принимает в размере 36,3% от ПВД. Данный показатель определяется на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024» «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	6,5%	4,2%	8,8%
Водоснабжение и канализация	2,8%	1,5%	4,0%
Отопление	5,0%	3,0%	6,9%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>14,3%</b>	<b>8,8%</b>	<b>19,7%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,1%	1,8%	4,4%
Интернет и средства связи	2,0%	1,1%	2,9%
Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	1,5%	3,6%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	1,6%	3,8%
Содержание территории и вывоз мусора	1,9%	1,0%	2,8%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	1,7%	4,9%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>15,6%</b>	<b>8,8%</b>	<b>22,4%</b>
<b>Прочие расходы</b>			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,6%	5,3%	13,9%

#### Определение ставки капитализации

##### **Экспертный метод**

Доходность от владения такого рода недвижимостью характерна для офисных помещений с эффективной концепцией, расположенных около центральных улиц, в месте сосредоточения административных и торговых зданий, что применимо к оцениваемому объекту недвижимости.

Объект оценки относится к группе «офисные и другие общественные помещения и здания», учитывая, что предложения объектов данного типа имеются, величина коэффициента капитализации принимается на уровне средней, равной 13,9% на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,3%	6,0%	12,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,8%	6,3%	13,4%
3. Объекты свободного назначения	10,1%	6,3%	13,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,0%	15,4%

Таким образом, величина коэффициента капитализации для помещений свободного назначения – 13,9%.

##### Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу:

**Основная площадь: 180,1 кв.м.**

Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	4 730 507	
Площадь помещений	180,1	
<b>Расчет дохода</b>	<b>ставка</b>	<b>сумма</b>
Ставка арендной платы, руб./в месяц	387	69 631,21
Потенциальный валовой доход в год, руб.		835 574,46
заполняемость,%	68,2%	
объем недополучения платежей,%	-	
<b>Действительный доход, руб.</b>		<b>569 862,00</b>
операционные расходы, руб.	36,3 %	206 859,91

<b>Расходы всего, руб.</b>		<b>206 859,91</b>
ЧОД, руб.		<b>363 002,09</b>
Ставка капитализации	0,139	
Округленно, руб.		<b>2 611 525,83</b>

## ВЫВОДЫ:

рыночная стоимость имущества определенная по доходному подходу по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость определенная доходным подходом, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, площадь 180,1 кв.м, кадастровый номер: 65:12:0000027:1703 Адрес объекта: Сахалинская область, г. Томари, ул. Ломоносова, д. 9, пом. 1-16	2 611 526

## ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На этом этапе оценки производится согласование результатов оценки, под которым понимается процедура выработки мнения оценщиков об итоговом результате оценки объекта оценки на основании данных, полученных с помощью различных подходов.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер объекта оценки, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подтверждающих каждый примененный подход. Кроме того, при расчете итоговой рыночной стоимости должны быть учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

В настоящем пункте отчета об оценке мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

Для оценки рыночной стоимости было использовано два подхода. Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки, дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: с позиции производителя, дилера, покупателя, инвестора.

Для согласования результатов нескольких подходов был использован метод рейтинговой оценки. Средневзвешенная итоговая величина стоимости рассчитывается по формуле:

$$S_p = V_{cp}S_{cp} + V_{зат}S_{зат} + V_{дох}S_{дох},$$

где  $S_{cp}$ ,  $S_{зат}$ ,  $S_{дох}$  – стоимость объектов, полученная с применением сравнительного, затратного, доходного подходов соответственно;

$V_{cp}$ ,  $V_{зат}$ ,  $V_{дох}$  – коэффициент доверия результата, полученного с применением сравнительного, затратного, доходного подходов. Причем,  $V_{cp} + V_{зат} + V_{дох} = 1$ .

Значимость каждого подхода определяется при помощи ранжирования в порядке возрастания их качества. Для ранжирования выбираются критерии качества, по которым сравниваются результаты использования применяемых подходов. Стандартные ранги переводят в коэффициенты весомости:

$$V_i = \frac{S_n m - R_i}{(n - 1)S_n m},$$

где  $S_n$  – сумма чисел натурального ряда, последний член которого равен количеству сравниваемых результатов;

$m$  – количество критериев;

$R_i$  – суммарный ранг у результата, полученного с помощью  $i$ -го подхода;

**Ранжирование результатов оценки стоимости, полученных с помощью разных подходов**

Показатель	Доходный подход	Сравнительный подход	Всего
Назначение оценки	5	5	10
Функциональное назначение объекта	5	5	10

Достаточность и достоверность данных	3	5	8
Способность учитывать конъюнктуру рынка	5	5	10
Способность учитывать доходность объекта	5	5	10
Возможность прогнозирования во времени	5	3	8
Особенности объекта	3	3	6
Ненормированный вес подхода	31	31	62
Нормированный вес подхода	0,50	0,50	1,00

Источник информации: собственные расчеты Оценщиков

Согласование результатов произведено в таблице.

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:**

Наименование показателя	Единица измерения	Наименование объекта оценки
		Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, площадь 180,1 кв.м, кадастровый номер: 65:12:0000027:1703 Адрес объекта: Сахалинская область, г. Томари, ул. Ломоносова, д. 9, пом. 1-16
Стоимость по доходному подходу с НДС	руб.	2 611 526
<i>Весовой коэффициент</i>		<i>0,50</i>
Стоимость по сравнительному подходу с НДС	руб.	4 730 507
<i>Весовой коэффициент</i>		<i>0,50</i>
Рыночная стоимость с НДС	руб.	<b>3 671 016</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без НДС</b>	руб.	<b>3 059 167</b>

**Итоговая величина стоимости объектов оценки**

Рыночная стоимость:

**3 671 000**

(Три миллиона шестьсот семьдесят одна тысяча) рублей.

в том числе:

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости без НДС, (руб.)	в том числе НДС, рублей	Итоговая величина рыночной стоимости с НДС, (руб.)
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, площадь 180,1 кв.м, кадастровый номер: 65:12:0000027:1703 Адрес объекта: Сахалинская область, г. Томари, ул. Ломоносова, д. 9, пом. 1-16	180,1	3 059 167	611 833	3 671 000

Оценщик

Л.А. Бутенко

---

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

- Гражданский кодекс РФ (в действующей редакции).
- Налоговый кодекс РФ (в действующей редакции).
- Земельный кодекс РФ (в действующей редакции).
- Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции).
- Общие стандарты оценки (Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Специальные стандарты оценки (Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.).
- Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. Москва, Финстатинформ, 1997.
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997. – 424 с.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
- Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 1998. – 224 с.
- Ю.В. Бейлизон «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций.
- Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой – 2-е изд., перераб. И доп. – М: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.
- Круглякова В.М. Современная оценка объектов недвижимости – теория и практика. Учебное пособие- Воронеж: Издательско-полиграфический центр Воронежского государственного университета, 2009. – 272 с.
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой. – М.: Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. – 1990. - 68 с.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

Документы от Заказчика:

Финанс-подконтрольная компания "Росаудит" по Саратовской области  
 филиал из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

4 сведения о характеристиках объекта недвижимости

18 оснований запроса от 10.02.2023, доступными на рассмотрение 10.02.2025, согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
11.02.2023г. № КУВМ-001/0025-36558328			
Кадастровый номер:	65-12/006027-1/03		
Номер кадастрового квартала:	65-12/006027		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.06.2012		
Выше присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 64-248-001-001-42/010-0001-20001; Условный номер 65-65-09-004-2011-852		
Муниципальность:	Саратовская область, р-н. Бумаринский, г. Усовка, ул. Звонковская, д. 9, пом. 1-16		
Площадь:	180,1		
Назначение:	Нежилое		
Назначение-тип:	нежилое		
Номер, тип этажа, на котором расположен помещене, и/или место:	Этаж № 1		
Есть ли выделенные помещения:	выделено отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2948156,61		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	65-12-006027-063		
Кадастровые номера объектов недвижимости, от которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав государственной или муниципальной территории:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого кадастрового контура:	данные отсутствуют		
Надо ли разрешенно использовать:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 14.07.2013		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 С помощью квалифицированного усиления  
 в объеме 402274 байт (ссылка на сертификат)  
 ИНН 6403013401, ИНН/ОГРН  
 6403013401/6403013401

Копия выписки А. Морозов

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
11.02.2023г. № КУВМ-001/0025-36558328			
Кадастровый номер:	65-12-006027-1/03		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенной категории помещений, находящихся в собственности физических лиц, в жилых помещениях частного жилищного использования или жилого дома индивидуального использования:	данные отсутствуют		
Сведения о статусе здания об объекте недвижимости:	4 сведения об объекте недвижимости имеют статус "эксплуатационное, ранее учтенное"		
Сведения о статусе объекта:	Сведения, необходимые для назначения раздела: 9 - Сведения о члене (членах) коммунального, отсутствуют		
Подчеркнуть записи:	Ирина Александровна Николаева		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 С помощью квалифицированного усиления  
 в объеме 402274 байт (ссылка на сертификат)  
 ИНН 6403013401, ИНН/ОГРН  
 6403013401/6403013401

Копия выписки А. Морозов







ДОГОВОР № 3  
о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за МУП  
«Томари» МО «Томаринский городской округ»

Томари

от 05 июня 2017 года

Комитет по управлению муниципальной собственностью МО «Томаринский городской округ» Сахалинской области, именуемый в дальнейшем «Комитет», в лице исполняющего обязанности председателя Комитета *Карнаухова Владимира Николаевича* действующего на основании Положения, с одной стороны и муниципальное унитарное предприятие «Томари» МО «Томаринский городской округ» (далее – МУП «Томари»), именуемое в дальнейшем Предприятие, в лице и.о. директора *Новаки Игоря Анатольевича*, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании распоряжения КУМС МО «Томаринский городской округ» от 05.06.2017 года № 1255 «О закреплении на праве хозяйственного ведения за МУП «Томари» муниципального имущества», Комитет закрепляет за Предприятием муниципальное имущество, согласно приложению № 1 балансовой стоимостью 102910,00рублей, для выполнения видов деятельности, определенных Уставом, возложенных на Предприятие.

1.2. Целью настоящего договора является создание экономических условий, обеспечивающих повышение эффективности использования имущества, находящегося в муниципальной собственности.

1.3. Имущество, указанное в п. 1.1 договора считается переданным с момента подписания акта передачи сторонами (приложение 2).

1.4. Имущество Предприятия, закрепленное за ним Комитетом на праве хозяйственного ведения, является муниципальной собственностью муниципального образования «Томаринский городской округ».

1.5. Предприятие владеет, пользуется, распоряжается закрепленным за ним на праве хозяйственного ведения муниципальным имуществом в пределах, определяемых действующим законодательством Российской Федерации, Уставом предприятия и настоящим договором, исключительно в соответствии с целевым назначением имущества. Списание имущества, пришедшего в негодность в результате эксплуатации, срока давности, стихийных бедствий и т.д. в обязательном порядке согласовывается с Комитетом.

1.6. Комитет не отвечает по обязательствам Предприятия, а Предприятие не отвечает по обязательствам Комитета.

1.7. В случае расторжения договора по законным основаниям, либо ликвидации Предприятия, Предприятие возвращает Комитету полученное в хозяйственное ведение имущество в исправном и пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии, с учетом износа в пределах действующих единых норм амортизационных отчислений за период эксплуатации.

1.8. Предприятие не вправе отчуждать полученное в хозяйственное ведение имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества или товарищества или иным способом распоряжаться таким имуществом без согласия Комитета.

1.9. Действие настоящего договора распространяется также на имущество, приобретенное Предприятием после заключения настоящего договора за средства, выделенные из бюджета. Указанное имущество подлежит учету на балансе Предприятия и в Реестре муниципального имущества МО «Томаринский городской округ» (далее Реестр).



*Карне Серге Александрович*  
АИ

## 2. ПРАВА СТОРОН

### 2.1. Предприятие имеет право:

2.1.1. Владеть, пользоваться закрепленным за ним имуществом в соответствии с его назначением, целями деятельности, законодательством Российской Федерации, Уставом Предприятия и настоящим договором.

### 2.2. Комитет имеет право:

2.2.1. Осуществлять контроль за использованием по назначению и сохранностью имущества. Факты нарушения Предприятием своих договорных обязательств (угрозы причинения материального ущерба имуществу) устанавливаются Комитетом в письменной форме в виде соответствующих актов.

2.2.2. На получение части прибыли, в размере, предусмотренном Уставом, от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении Предприятия.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Комитет обязуется:

3.1.1. В течение 3 рабочих дней после подписания настоящего договора передать Предприятию имущество по акту приема - передачи (приложение 3).

3.1.2. Не вмешиваться в финансово-хозяйственную деятельность Предприятия кроме случаев, предусмотренных Уставом МО «Томаринский городской округ», действующим законодательством и условиями договора.

3.1.3. Рассматривать и принимать решения по предложениям Предприятия, касающимся закрепленного за ним имущества.

3.1.4. Письменно информировать Предприятие о принятом решении.

### 3.2. Предприятие обязуется:

3.2.1. По акту приема - передачи принять закрепленное за ним имущество.

3.2.2. Эффективно использовать имущество.

3.2.3. Вести техническую документацию, соблюдать нормы противопожарной безопасности, обеспечивать сохранность, нормальные условия эксплуатации и использование закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения имущества по целевому назначению.

3.2.4. Осуществлять текущий и капитальный ремонт, реконструкцию и восстановление закрепленного имущества за счет собственных средств.

3.2.5. Не допускать ухудшения технического состояния имущества, за исключением случаев, связанных с нормальным износом этого имущества в процессе эксплуатации.

3.2.6. Вести бухгалтерский, налоговый и статистический учет имущества, результатов хозяйственного использования имущества по утвержденным формам и в порядке, установленном нормативными документами. Предоставлять ежеквартальную бухгалтерскую отчетность в отдел экономики администрации МО «Томаринский городской округ».

3.2.7. Предоставлять в отдел по управлению муниципальной собственностью КУМО МО «Томаринский городской округ» сведения об имуществе для ведения Реестра.

3.2.8. Исполнять все действующие правовые акты, касающиеся сферы деятельности благоустройства территории МО «Томаринский городской округ».

3.2.9. Выполнять распоряжения, постановления главы администрации, решения Собрания городского округа, принятые в пределах их компетенции и касающиеся вопросов имущества.

3.2.10. Регистрировать право хозяйственного ведения на объекты недвижимого имущества в Росреестре и транспорт в Государственной ОМВД России по Томаринскому городскому округу и в 1 отделении по Томаринскому району.

## 4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

4.2. Срок действия договора: пять лет.



*[Handwritten signature]*  
А Морозов

4.3. В случае если по истечению срока договора Предприятие продолжает пользоваться муниципальным имуществом, а Комитет против этого не возражает, договор считается возобновленным на тех же условиях и на срок действия настоящего договора.

#### 5. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор может быть изменен и/или дополнен сторонами в период его действия, досрочно расторгнут на основе их взаимного согласия. Любые соглашения сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны и скреплены печатями сторон договора.

5.2. По одностороннему требованию Комитета или Предприятия настоящий договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Комитета в следующих случаях, признаваемых сторонами существующими нарушениями условий договора:

- а) при несоблюдении Предприятием условий договора;
- б) по другим законным основаниям.

#### 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Споры, возникающие между Комитетом и Предприятием в процессе реализации настоящего договора, решаются по соглашению сторон, а в случаях невозможности достичь согласия - в арбитражном суде.

6.2. В случае наступления обязательства, за которые на одна из сторон не отвечает, (форс-мажор), стороны руководствуются в своих действиях законодательством РФ.

6.3. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности.

6.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются по правилам и в порядке действующего Гражданского кодекса РФ.

#### 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится по одному экземпляру в Комитете и у Предприятия.

#### 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

##### Комитет:

Комитет по управлению муниципальной собственностью МО «Томаринский городской округ»  
г. Томари, ул. им. М.И. Калинина, 49а, г.(42446)  
26-109, факс 2-61-88  
р/с 40204810200300000016, УФК по  
Сахалинской обл.  
Томаринское финуправление, КУМС МО  
«Томаринский городской округ» Сахалинской  
обл. № 02613000520-03905160570), Отделение  
Южно-Сахалинск, г. Южно-Сахалинск,  
ИНН 6516000968, КПП 651601001, БИК  
046401001

И.о. Председателя КУМС  
МО «Томаринский городской округ»

В.Н. Карпузов

*Кокорь Ольга*  
*А. Александров*



##### Предприятие:

МУП «Томари» МО «Томаринский  
городской округ» Сахалинской  
области  
Юридический адрес: 694820, г.  
Томари, ул. им. М.И. Калинина, д. 55,  
Почтовый адрес: 694820, г. Томари,  
ул. Калинина, д. 54  
Сахалинский РФ ОАО  
«Россельхозбанк» г. Южно-Сахалинск  
г. Южно-Сахалинск, БИК 046401747  
р/с 40702810772020000037  
к/с 3010181050000000747  
ИНН КПП 6516008760/651601001

И.о. директора МУП «Томари»  
МО «Томаринский городской округ»

Н.А. Полик



Приложение № 1  
к договору от 03.06.2017 г. № 3

ПЕРЕЧЕНЬ

муниципального имущества закрепляемого за МУП «Томари» на праве хозяйственного ведения

№ п/п	Наименование муниципального имущества	Адрес местонахождения	Площадь в кв.м.	Количество шт	Балансовая стоимость (руб. коп.)	Начислена амортизация (износ) (руб. коп.)
1	Пробитые/использованные нежилые помещения	694820, Сахалинская область, г. Томари, ул. Ляховосова, 9	180,1		51077,00	
2	Компьютер в сборе			1	21633,00	
3	Компьютер в сборе			1	10200,00	
4	Легковой автомобиль УАЗ 390945, 2013 года изготовления, категория В, мощность двигателя 112,2 (82,5 л. рабочий объем двигателя 2693 куб. см., тип двигателя бензиновый, цвет кузова (кабины, прицепа) белая перлам. масса без нагрузки 1995 кг			1	611500,00	260615,46
5	Универсальная фронтальная погрузчик, марка АНТ 3000; год производства 2018; заводской номер (VIN или PIN) 022; модель, номер двигателя 4045 DF 280, С1240451312167; рабочий объем двигателя 4500; мощность двигателя кВт (диз.) 74 (100,6); цвет желто-оранжевый; импорт самоходной машины R1 С/В 315666 выдан 08.10.2018.			1	522250,00	
6	Гараж (строение 21, расположенный по адресу: г. Томари, ул. Дзержинского, 16А, вид в эксплуатацию 1969 г., площадь 213,4 кв.м			1	166780,63	
<b>Всего:</b>			<b>180,1</b>	<b>5</b>	<b>881190,63</b>	<b>260615,46</b>

Копия  
верна





1433313153\_1534352



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ  
693000, г. Южно-Сахалинск, Коммунистический проспект, 28  
тел./факс. (4242) 460-945, 460-952, сайт <http://sakhalin.arbitr.ru>  
электронная почта - [info@sakhalin.arbitr.ru](mailto:info@sakhalin.arbitr.ru)

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Южно-Сахалинск  
28 августа 2023 года

Дело № А59-2842/2021

Резолютивная часть определения объявлена 21.08.2023, в полном объеме определение изготовлено 28.08.2023.

Арбитражный суд Сахалинской области в составе судьи Поповой Н.И., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Лоциловой Е.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) муниципального образования «Томаринский городской округ» Сахалинской области (ОГРН 1176501000940, ИНН 6516008766), возбужденного по заявлению Федеральной налоговой службы России,

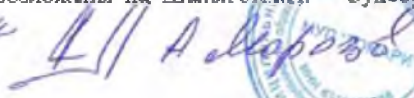

обособленный спор по заявлению конкурсного управляющего муниципального унитарного предприятия «Томари» Шалыго Александра Петровича об освобождении от обязанностей конкурсного управляющего, в отсутствие лиц, участвующих в деле,

### У С Т А Н О В И Л:

01.06.2021 Федеральная налоговая служба России в лице Управления Федеральной налоговой службы по Сахалинской области (далее – ФНС России, уполномоченный орган) обратилась в суд с заявлением о признании муниципальное унитарное предприятие «Томари» Муниципального образования «Томаринский городской округ» Сахалинской области (далее – должник, МУП «Томари») несостоятельным (банкротом). Определением суда от 08.06.2021 указанное заявление принято к производству суда, возбуждено производство по делу о банкротстве МУП «Томари».

Определением суда от 29.08.2022 (резолютивная часть от 22.08.2022) заявление ФНС России признано обоснованным, в отношении МУП «Томари» введена процедура наблюдения; временным управляющим должника утвержден Шалыго Александр Петрович (член Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Стратегия»), рассмотрение отчета временного управляющего о результатах наблюдения назначено на 28.11.2022. Указанные сведения опубликованы в газете Коммерсантъ № 167 от 10.09.2022.

Решением суда от 05.12.2022 (резолютивная часть от 28.11.2022) муниципальное унитарное предприятие «Томари» Муниципального образования «Томаринский городской округ» Сахалинской области признано банкротом, открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев до 28.05.2023, обязанности конкурсного управляющего возложены на Шалыго А.И. Судебное

*Копия верна*  

заседание по результатам процедуры конкурсного производства назначено на 22.05.2023. Указанные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» № 230 (7431) от 10.12.2022.

30.01.2023 конкурсным управляющим МУП «Томари» утвержден Шалыго А.П.

Определением суда от 22.05.2023 срок конкурсного производства в отношении муниципального унитарного предприятия «Томари» муниципального образования «Томаринский городской округ» Сахалинской области (ОГРН 1176501000940, ИНН 6516008766) и полномочия конкурсного управляющего Шалыго Александра Петровича продлен на шесть месяцев - до 28 ноября 2023 года, рассмотрение отчета о результатах проведения процедуры конкурсного производства назначить на 27 ноября 2023 года.

27.06.2023 в адрес суда от конкурсного управляющего МУП «Томари» А.П. Шалыго поступило ходатайство об освобождении от обязанностей конкурсного управляющего.

Определением суда от 11.07.2023 заявление принято к производству суда, судебное заседание назначено на 21.07.2023. Одновременно назначен к рассмотрению вопрос об утверждении конкурсного управляющего должника.

11.08.2023 от союза СРО АУ «Стратегия» поступили сведения о кандидатуре арбитражного управляющего Морозова Алексея Николаевича, изъявившего согласие быть утвержденным в качестве конкурсного управляющего должника.

Лица, участвующие в рассмотрении настоящего заявления, в судебное заседание не явились, извещены надлежаще, в том числе в порядке части 6 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса РФ (далее - АПК РФ) путем получения определения от 11.07.2023, что подтверждается сведениями полученными с официального сайта АО «Почта России».

Кроме того, в соответствии с абзацем 2 ч. 1 ст. 121 АПК РФ определение суда от 11.07.2023 и соответственно информация о времени и месте судебного заседания была опубликована на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в общедоступной электронной базе судебных документов <http://kad.arbitr.ru>.

В соответствии со статьей 156 АПК РФ суд определил рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, извещенных надлежащим образом.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), частью 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).

Согласно абзацу 8 пункта 1 статьи 20.3 Закона о банкротстве арбитражный управляющий в деле о банкротстве имеет право подать в арбитражный суд заявление об освобождении от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве.

В соответствии со ст. 144 Закона о банкротстве конкурсный управляющий может быть освобожден арбитражным судом от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве по его заявлению.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.05.2012 № 150 «Обзор практики рассмотрения

*Коние Верку  
А. Морозов*



арбитражными судами споров, связанных с отстранением конкурсных управляющих» заявление конкурсного управляющего является безусловным основанием для освобождения конкурсного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей. Учитывая отсутствие каких бы то ни было ограничений в реализации права конкурсного управляющего на освобождение от исполнения возложенных на него обязанностей, заявление об освобождении должно быть рассмотрено в минимально необходимый для его рассмотрения срок. Иное означало бы возможность принудительного осуществления возложенных на конкурсного управляющего обязанностей.

При таких обстоятельствах, суд освобождает Шалыго А.П. от исполнения обязанностей конкурсного управляющего муниципального унитарного предприятия «Томари» муниципального образования «Томаринский городской округ» Сахалинской области.

В силу п.2 ст.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.


На основании п.1 ст.127 Закона о банкротстве арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 настоящего Федерального закона.

В соответствии с п.п.1,4,6 ст.45 Закона о банкротстве при получении определения арбитражного суда о принятии заявления о признании должника банкротом, в котором указана кандидатура арбитражного управляющего, или протокола собрания кредиторов о выборе кандидатуры арбитражного управляющего заявленная саморегулируемая организация арбитражных управляющих, членом которой является выбранный арбитражный управляющий, представляет в арбитражный суд информацию о соответствии указанной кандидатуры требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона.

Не позднее чем в течение девяти дней с даты получения определения арбитражного суда о принятии заявления о признании должника банкротом или протокола собрания кредиторов о выборе кандидатуры арбитражного управляющего заявленная саморегулируемая организация арбитражных управляющих направляет в арбитражный суд, заявителю (собранию кредиторов или представителю собрания кредиторов) и должнику информацию о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона, способом, обеспечивающим доставку в течение пяти дней с даты направления, либо представляет кандидатуру арбитражного управляющего, а также при необходимости информацию о наличии допуска арбитражного управляющего к государственной тайне.

В случае, 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 статьёй,

*Конисей Гельк А. Лефевр*



кандидатуру арбитражного управляющего для утверждения в деле о банкротстве.

Согласно части 5 статьи 45 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения представленной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным пунктами 2 - 4 статьи 20 (в том числе требованиям, установленным саморегулируемой организацией арбитражных управляющих в качестве условий членства в ней) и статьей 20.2 настоящего Федерального закона, или кандидатуры арбитражного управляющего арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, соответствующего таким требованиям.

Собранием кредиторов должника решение о выборе иной саморегулируемой организации или арбитражного управляющего не представлено.

Саморегулируемой организацией союз «СРО АУ «Стратегия» представлены сведения о соответствии кандидатуры Морозова Алексея Николаевича требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве.

С учетом изложенного, суд утверждает в качестве конкурсного управляющего должника Морозова Алексея Николаевича и устанавливает ему размер ежемесячного денежного вознаграждения конкурсного управляющего 30 000 руб. за счет средств должника.

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

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

Освободить Шалыго Александра Петровича от исполнения обязанностей конкурсного управляющего муниципального образования «Томаринский городской округ» Сахалинской области.

Утвердить Морозова Алексея Николаевича (члена Союза «СРО АУ «Стратегия», адрес для направления корреспонденции: г.Екатеринбург, ул.Фурманова, д.103, кв.33) конкурсным управляющим муниципального образования «Томаринский городской округ» Сахалинской области, установив ему вознаграждение в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей ежемесячно за счет средств должника.

Копию настоящего определения направить конкурсному управляющему Морозову А.Н.

Определение подлежит немедленному исполнению, может быть обжаловано в течение десяти дней в Пятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Н.Н.Попова

*Консультант  
А. Морозов*

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России  
Дата 09.03.2023 1:40:00  
Кому выдана Попова Наталья Николаевна



06.03.2025, 14:56

Дом по адресу Томаринский р-н, Томари, ул. Ломоносова, 9

## дом.минжкх (<https://dom.mingkh.ru/>)

НАВИГАЦИЯ



Россия (7) / Сахалинская область (/sahalinskaya-oblast/) / Томари (/sahalinskaya-oblast/tomari/) / улица Ломоносова (/sahalinskaya-oblast/tomari/loмоносова-улица) / 9 (/sahalinskaya-oblast/tomari/354175)

### Анкета дома Томаринский р-н, г. Томари, ул. Ломоносова, 9

Жилый дом в Томари, Сахалинской области, по адресу ул. Ломоносова, 9 построен в 1968 году, 5-этажный, имеет общую площадь всех помещений 2535,2 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Благоустройство» с 14.07.2017.

Адрес	ул. Ломоносова, 9, Томари, Сахалинская область Накарда
Год постройки	1968
Количество этажей	5
Тип дома	Многokвартирный дом
Капитальный ремонт	см. сроки
Серия, тип постройки	Блочный
Тип перекрытий	Железобетон
Материал несущих стен	Стены из мелких блоков, искусственных и естественных камней
Тип мусоропровода	Отсутствует
Дом признан аварийным	Нет
Выписка из ЕГРН	<a href="#">Как получить выписку? (egrn_report)</a>
Кадастровый номер	65:12:0000027:763
Код ОКТМО	64748000001
Управляющая компания	УК «Благоустройство» с 14.07.2017

 [Оставить отзыв о доме или УК](#)

### Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию	1968
Дом признан аварийным	Нет
Состояние дома	Исправный
Количество балконов	48
Класс энергетической эффективности	D (Пониженный)
Количество подъездов	3
Наибольшее количество этажей	5
Наименьшее количество этажей	5
Подвальных этажей	1
Формирование фонда кап. ремонта	На счете регионального оператора
Площадь парковки м <sup>2</sup>	0
Тип дома	Многokвартирный дом
Износ здания, %	60
Площадь многоквартирного дома, кв.м	2535,2
Площадь жилых помещений м <sup>2</sup>	2361,6
Площадь нежилых помещений м <sup>2</sup>	180,3
Площадь помещений общего имущества м <sup>2</sup>	1475,90
Площадь зем. участка общего имущества м <sup>2</sup>	1350

<https://dom.mingkh.ru/sahalinskaya-oblast/tomari/354175>

1/4

06.03.2025, 14:56

Дом по адресу Томаринский р-н, Томари, ул. Ломоносова, 9

Серия, тип постройки здания	Блочный
Статус объекта культурного наследия	Нет

#### Инженерные системы

Вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция
Водоотведение	Центральное
Система водосточков	Наружные водосточки
Газоснабжение	Отсутствует
Горячее водоснабжение	Отсутствует
Система пожаротушения	Отсутствует
Теплоснабжение	Независимая (через теплообменники), двухтрубная, вертикальная, с нижней разводкой магистралей
Холодное водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Количество вводов в дом, ед.	1

#### Конструктивные элементы

Мусоропровод	Отсутствует
Несущие стены	Стены из мелких блоков, искусственных и естественных камней
Площадь подвала, кв. м	617,70
Фундамент	Ленточный
Перекрытия	Железобетон

#### Подробные сведения о конструктиве и инженерных сетях

<b>Система водоотведения</b>	
Тип системы водоотведения	Централизованная канализация
Материал сети	чугун
<b>Система электроснабжения</b>	
Количество вводов системы электроснабжения	1 единиц
<b>Фундамент</b>	
Тип фундамента	Ленточный
Материал фундамента	Бетон
Площадь отмостки	132,02 кв.м.
<b>Внутренние стены</b>	
Тип внутренних стен	Стены из мелких блоков, искусственных и естественных камней
<b>Фасад</b>	
Тип наружных стен	Стены из мелких блоков, искусственных и естественных камней
Тип наружного утепления фасада	Слой из минеральных плит
Материал отделки фасада	Сайдинг

06.03.2025, 14:56

Дом по адресу Томаринский р-н, Томари, ул. Ломоносова, 9

Год проведения последнего капитального ремонта	2013
<b>Перекрытия</b>	
Тип перекрытия	Железобетон
<b>Крыша</b>	
Форма крыши	Двускатная, Бальмовая
Утепляющие слои чердачных перекрытий	Керамзит или шлак
Вид несущей части	Деревянные, Стропильная
Тип кровли	Профнастил
<b>Окна</b>	
Материал окон	Пластиковые
<b>Система отопления</b>	
Материал сети	Металлополимер
Материал теплоизоляции сети	Нет
<b>Стойки системы отопления</b>	
Тип поквартирной разводки внутридомовой системы отопления	Вертикальная
Материал	Металлополимер
<b>Отопительные приборы</b>	
Тип отопительных приборов	Радиатор
<b>Система холодного водоснабжения</b>	
Материал сети	Полипропилен
<b>Стойки системы холодного водоснабжения</b>	
Материал сети	Полипропилен

#### Капитальный ремонт

Реализация региональной программы капремонта многоквартирных домов (общее имущество).

Вид услуги (работы)	Год проведения	Объем услуги (работы)	Ед. изм.
Ремонт крыши	2019	869,00	м кв.
Ремонт фасада	2043	Нет данных	м кв.
Ремонт систем электроснабжения	2022	1,00	м
Ремонт систем теплоснабжения	2019	1,00	м
Ремонт систем водоотведения	2025	1,00	м
Ремонт подвальных помещений	2034	Нет данных	м кв.
Ремонт систем водоснабжения	2025	1,00	м

#### Дом на карте



<https://dom.mingkh.ru/sahalinskaya-oblast/tomari/354175>

3/4

# ИНГОССТРАХ

Просто быть уверенным  
«12» марта 2024 г.

ДОГОВОР  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЩЕЗНИКА  
№ 433-524-433358-24

г. Воронеж

## 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Бутенко Лариса Александровна  
Паспортные данные: Паспорт Гражданнин РФ серия 20 19 №321431 выдан ГУ МВД России по Воронежской области 04.06.2019 г.  
Адрес регистрации: 394051 г. Воронеж, ул. Юлины Яновны, д.17А, кв.45

## 2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россиа, 115035, Москва, ул. Петлинка, 12 стр.2  
ИНН: 7705042179  
Финанс СПАО «Ингосстрах» в Воронежской области  
394036 г. Воронеж, ул. Козьмивская, д.9А

## 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ) И РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

3.1. С «01» апреля 2024 г. по «31» марта 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока страховой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

## 4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000,00 (три миллиона рублей)**.  
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **3 000 000,00 (три миллиона рублей)**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей)**.  
4.3. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

## 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. 2 167,50 (две тысячи сто шестьдесят семь рублей 50 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится своевременным платежом в соответствии с выставленным счетом с «01» апреля 2024 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

## 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности ошечзника от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подлинная настоящая Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется исполнять.

## ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникновению вследствие причинения ущерба залднику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением ошечзниками со Страхователем Расхода на защиту.

## 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является установленный актуальным в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов системы, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией ошечзника, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при решении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевшие место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

## 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.6. Правил страхования.  
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

## 10. УВЕДОМЛЕНИЯ:

10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефоны связи осуществляются по телефону, указанному в таблице.

Способ связи	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	rlnko@ingos.ru	Yuliya.Shiyayeva@ingos.ru
телефонная связь:	7903387910	(473)2509505

СТРАХОВАТЕЛЬ: Бутенко Лариса Александровна

От Страхователя:  
Бутенко Л.А.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика  
Ефимовская Ю.К.  
Начальник ОС/ИО филиала в Воронежской области  
Доверенность № 115735-524-24 от 22.01.2024 года

КОПИЯ ДЕЙСТВИТЕЛЬНА



Выдана копия  
Бутенко Л.А.



А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

**Бутенко Лариса Александровна**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 366504066640**

*(ИНН)*

включен в реестр членов РОО:

**16 сентября 2011 года, регистрационный № 007588**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



Ю.В. Козырь

0002143 \*

Приложения на оценщиков:

КОТОВА ДЕРЖА



Директор др. Бранислав Ј. А.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 037570-1 « 30 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан **Бутенко Ларисе Александровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » мая 20 24 г. № 350

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 30 » мая 20 27 г.

АО «ОЦЕНКА» №01/2011 - С. 13 № 872





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена в Единый государственный реестр некоммерческих организаций, являющихся юридическими лицами по форме организации, в соответствии с Федеральным законом от 05.05.2002 № 39-ФЗ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

№ 1334-07

Дата

Идентификационный номер

Настоящим подтверждается, что

**Бугенко Евгений Викторович**

Паспорт: 20 99 №141124 صادر

Северным ОВД Коммунарковского р-на гор. Воронежа

26.07.1999

Московский международный институт эстетической подготовки, фотостудия и права

диплом о профессиональной подготовке ПП006502

11.10.2003

свидетельство о государственной регистрации юридического лица

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 739

от « 21 декабря 2007 г.

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, и также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный директор НИ АРМО  
Делегированная полномочиями лица

Москва

*(Handwritten signature)*

Петровская Е.В.

И.О.И.О.



КОПИЯ ДЕРЖА



Директор г-н. Сырченко А.А.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041100-1 « 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Бутенко Евгению Викторовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор

  
А.С. Буикин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » июля 20 27 г.

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

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

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

9.5. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

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

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

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

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

12.2. Соглашаемыми способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

12.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

**10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

**12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**

**13. ПОДПИСИ СТОРОН**

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «Консультационно-аналитический центр "Ритм&Ко"»

От Страхователя:  
Бутышко Л.А.  
Директор  
Устав

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
Ефимовская Ю.Б.  
Начальник ОСНО филиала в Воронежской области  
Доверенность № 1187335-32424 от 21.01.2024 года

*Директор  
гг. Бутышко Л.А.*

КОПИЯ ДЕНГА



**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-524-021258/25

28.01.2025 г.

г. Воронеж

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. ООО "Консультационно-аналитический центр "Ритм&Ко"  
394006 г. Воронеж, ул. Свободы, д. 59, оф. 17  
ИНН: 3665043472  
E-mail: ritmko@mail.ru  
Тел.: (473)2771998

**2. СТРАХОВЩИК:**

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Лыткинская, д.12, стр.2  
ИНН: 7705042179  
E-mail: profit@infbox.ru  
Тел.: +7(495)973-91-03  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «11» февраля 2025 года по «10» февраля 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после 11.02.2015г.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА  
(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,  
ФРАНШИЗА):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 5 355,00 (пять тысяч триста пятьдесят пять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 11.02.2025 г.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиком от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия вручены ему разъяснены и понятны.

**7. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

7.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:  
7.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;  
7.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

8.1. 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.  
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на возмещение Страхователем понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и вступившего при осуществлении оценочной деятельности.

Страхователь

Страховщик





Форма №

Р 5 1 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесены запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью

"Консультационно-аналитический центр "Ритм & Ко"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Ритм & Ко"

(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью

"Консультационно-аналитический центр "Ритм & Ко"

(фирменное наименование)

14 января 2004 за основным государственным регистрационным номером  
(дата) (месяц прописью) (год)

1 0 4 3 6 0 0 0 0 2 1 1 5

Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по крупнейшим налогоплательщикам по Воронежской области  
(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя  
межрайонной инспекции

А.Н. Выуков

(подпись, ФИО)



36 № 001190825