

г. Новосибирск, 2025 г.

ОТЧЕТ №25/236-1178

об оценке объекта оценки

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: Здание (магазин), назначение: нежилое. Площадь: 73,1 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 65:25:0000007:528.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, пгт Южно-Курильск, ул 60 лет ВЛКСМ

ДАТА ОЦЕНКИ: 22 декабря 2025 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ
ОТЧЕТА:** 26 декабря 2025 г.

Резолютивная часть отчета об оценке объекта оценки

Исх. №25/236-1178
от 26 декабря 2025 г.

Финансовому управляющему
Черниковой С.Н. (ИНН 651800013369)
Лепёхину Г.К.

Уважаемый Геннадий Константинович!

На основании Договора об оценке объекта оценки №25/263Ф/упр-1540 от 09.12.2025 г., заключенного между ООО Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник» и Финансовым управляющим Черниковой Светланы Николаевны (ИНН 651800013369) – Лепёхин Геннадий Константинович (ИНН 220418317234, СНИЛС: 160-209-675 41, член Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления» (ИНН 5406245522, ОГРН 1035402470036), действующий на основании решения Арбитражного суда Сахалинской области от 17.02.2025 г. по делу №А59-4305/2024 (далее основание для проведения оценки), произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 22 декабря 2025 г.

Проведенные исследования и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений рыночная стоимость объекта оценки составляет, округленно:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Здание (магазин), назначение: нежилое. Площадь: 73,1 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 65:25:0000007:528. Местоположение (адрес): Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, пгт Южно-Курильск, ул 60 лет ВЛКСМ	2 780 000 (Два миллиона семьсот восемьдесят тысяч) руб.

Оценка была проведена, а отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ; Федеральных стандартов оценки ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО №IV, ФСО №V, ФСО №IV утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611; Свода стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – СРОО «Экспертный совет».

Все исходные материалы, использованные оценщиком при составлении настоящего Отчета об оценке, хранятся в архиве ООО НЭК «Бизнес Советник». Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике, примененной в рамках настоящего отчета об оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам, по тел.: +7(383) 381-28-27; +7-913-734-53-00; e-mail: nek.bs@bk.ru

Благодарим Вас за доверие и возможность оказать услуги!

С уважением,

Генеральный директор ООО НЭК «БИЗНЕС СОВЕТНИК»..... / Крутых А.В. /



Оглавление

Резолютивная часть отчета об оценке объекта оценки	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Дата составления отчета об оценке, порядковый номер отчета об оценке	6
1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	6
1.3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	6
1.4. Сведения об оценщиках и исполнителе	12
1.4.1. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора	12
1.4.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	13
1.4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	13
1.5. Сведения о заказчике оценки	14
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	14
1.7. Основные этапы процесса оценки	15
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в том числе не отраженные в задании на оценку	15
1.9. Используемая терминология и основные понятия	18
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
2.1. Характеристика местоположения объекта оценки	22
2.1.1. Общая характеристика Сахалинской области	22
2.1.2. Краткие сведения о Южно-Курильском р-не (Сахалинская обл.)	23
2.1.3. Местоположение Объекта оценки	24
2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки	26
2.2.1. Сведения о физических свойствах объекта оценки	26
2.2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	30
2.3. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	30
2.4. Другие факторы и характеристики	31
2.5. Сведения о юридическом лице (собственнике объекта оценки), балансовая стоимость объекта оценки	31
2.6. Перечень использованных документов при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	32
2.6.1. Перечень документов, полученных от Заказчика оценки	32
2.6.2. Перечень документов, полученных из других источников	32
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	33
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	33
3.1.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за 3 кв 2025 г.	33
3.1.2. Основные показатели социально-экономического развития Сахалинской обл. за октябрь 2025 г.	35
3.2. Анализ наиболее эффективного использования	36
3.2.1. Наиболее эффективное использование земельного участка, как свободного	37
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	38
3.3.1. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки	38
3.3.2. Анализ фактических данных о ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект	40
3.3.2.1. Купля-продажа объектов недвижимости	40
3.3.2.1. Аренда объектов недвижимости	43
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	46
3.5. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	49
3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, к которому относится объект оценки	49
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	50
4.1. Выбор методов оценки в рамках различных подходов (или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки)	50
4.1.1. Затратный подход	50
4.1.2. Доходный подход	50

4.1.3.	Сравнительный подход.....	50
4.1.4.	Обоснование отказа или выбора подходов к оценке (затратного, доходного и сравнительного подходов)	51
4.2.	Оценка сравнительным подходом.....	52
4.2.1.	Общие положения.....	52
4.2.2.	Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества методом сравнения продаж	54
4.2.3.	Вывод по разделу	65
4.3.	Оценка доходным подходом — метод капитализации дохода.....	65
4.3.1.	Общие положения и основные формулы	65
4.3.2.	Установление периода прогнозирования	65
4.3.3.	Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования.....	65
4.3.4.	Анализ дохода. Арендная плата по сопоставимым объектам.....	65
4.3.5.	Поправки на возможную недозагрузку площадей	75
4.3.6.	Анализ расходов	75
4.3.7.	Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования.....	76
4.3.8.	Определение ставки капитализации	76
4.3.9.	Расчёт чистого операционного дохода	77
4.3.10.	Вывод по разделу	78
4.4.	Согласование результатов	78
5.	ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ	82
6.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	83
7.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ	84
8.	ПРИЛОЖЕНИЯ	85
8.1.	Документы, предоставленные Заказчиком оценки (устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы)	85
8.2.	Рыночная информация	97
8.3.	Другая информация	106
8.4.	Заключения специальных экспертиз.....	106
8.5.	Прочие документы	106
8.6.	Копии документов, содержащие сведения об Оценщике и Исполнителе.....	106

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Дата составления отчета об оценке, порядковый номер отчета об оценке

В соответствии с п. 1 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться: дата составления и порядковый номер отчета»:

Порядковый номер отчета об оценке: 25/236-1178

Дата составления отчета об оценке: 26 декабря 2025 г.

1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

В соответствии с п. 2 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должно содержаться основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки»:

Договор об оценке объекта оценки №25/263Ф/упр-1540 от 09.12.2025 г., заключенный между ООО Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник» и Финансовым управляющим Черниковой Светланы Николаевны (ИНН 651800013369) – Лепёхин Геннадий Константинович (ИНН 220418317234, СНИЛС: 160-209-675 41, член Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления» (ИНН 5406245522, ОГРН 1035402470036), действующий на основании решения Арбитражного суда Сахалинской области от 17.02.2025 г. по делу №А59-4305/2024.

1.3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «оценка объекта оценки выполняется оценщиком на основе задания на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку объекта оценки».

В соответствии с п. 3 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должна содержаться информация, содержащаяся в задании на оценку»:

Таблица 1.1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Объект оценки	Здание (магазин), назначение: нежилое. Площадь: 73,1 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 65:25:0000007:528. Местоположение: Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, пгт Южно-Курильск, ул 60 лет ВЛКСМ
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки	Не имеет составных частей
Идентификация объекта оценки	<p>Количественные и качественные характеристики объекта оценки:</p> <p>Тип объекта: здание Назначение: нежилое Наименование: магазин Кадастровый номер: 65:25:0000007:528 Площадь: 73,1 кв.м. Количество этажей: 1 Материал стен: Из прочих материалов Год постройки: 2002 Кадастровая стоимость: 3289611.65 руб. Дата определения: 01.01.2023 г.</p> <p>Существующие имущественные права на объект оценки:</p> <ul style="list-style-type: none">право собственности: Черникова Светлана Николаевна, 23.08.1970 г.р. <p>Иные права на объекты оценки, кроме указанных в графе «Имущественные права на объекты оценки» – н/д.</p> <p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none">право собственности <p><u>Ограничения и обременения прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки:</u></p> <p>Ограничения (обременения) вышеуказанных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – н/д.</p>
Характеристики объекта	Согласно приложению №2 к Договору об оценке объекта оценки №25/263Ф/упр-

<p>оценки и его оцениваемых частей или <u>ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</u></p>	<p>1540 от 09.12.2025 г. (информация подтверждается Заказчиком оценки путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов. Также Заказчик оценки подтверждает, что информация соответствует известным ему фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика), оценщику были предоставлены следующие документы от Заказчика оценки:</p> <table border="1" data-bbox="512 286 1487 439"> <thead> <tr> <th data-bbox="512 286 1225 320">Наименование</th> <th data-bbox="1225 286 1487 320">Вид документа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="512 320 1225 376">Решение Арбитражного суда Сахалинской области от 17.02.2025 г. по делу №А59-4305/2024</td> <td data-bbox="1225 320 1487 376">Копия</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 376 1225 439">Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-222868491 от 08.12.2025 г.</td> <td data-bbox="1225 376 1487 439">Копия</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование	Вид документа	Решение Арбитражного суда Сахалинской области от 17.02.2025 г. по делу №А59-4305/2024	Копия	Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-222868491 от 08.12.2025 г.	Копия
Наименование	Вид документа						
Решение Арбитражного суда Сахалинской области от 17.02.2025 г. по делу №А59-4305/2024	Копия						
Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-222868491 от 08.12.2025 г.	Копия						
<p>Осмотр объекта оценки</p>	<p>Поскольку имущество находится в другом регионе, Заказчик оценки не смог обеспечить доступ к осмотру объекта оценки. Оценка проводится на основании документов и частично фотографий, предоставленных Заказчиком оценки.</p>						
<p>Цель оценки (необходимость проведения оценки)</p>	<p>Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки с применением общепринятых подходов к оценке. Результаты оценки предполагается использовать для проведения процедуры банкротства (процедура реализации имущества должника).</p>						
<p>Нормативная база оценки (используемые стандарты оценки)</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ, а также в соответствии с:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Общими стандартами оценки: <ul style="list-style-type: none"> • федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; • федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; • федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; • федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; • федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; • федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. 2) Специальными стандартами оценки: <ul style="list-style-type: none"> • федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г. 3) иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области оценочной деятельности. 4) стандартами и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоят физические лица (оценщики), выполняющие настоящую оценку и у которых с Исполнителем заключены трудовые Договоры. 5) а также положениями методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвитии России (с момента разработки и принятия таких методических рекомендаций Минэкономразвитии России). <p>До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. №884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI.</p>						
<p>Вид стоимости и предпосылки стоимости</p>	<p>В соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный управляющий привлекает оценщика для определения стоимости имущества должника. Начальная цена продажи предприятия, иного имущества должника устанавливается на основании рыночной стоимости такого имущества, определенной в соответствии с отчетом об оценке. Рыночная стоимость (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ).</p>						

	<p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки – неопределенные лица; 3. дата оценки – текущая; 4. предполагаемое использование объекта: для проведения процедуры банкротства (процедура реализации имущества должника); 5. характер сделки: сделка в условиях вынужденной продажи.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	22 декабря 2025 г.
Срок проведения оценки	09 декабря 2025 г. – 26 декабря 2025 г.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>Результаты оценки действительны лишь для проведения процедуры банкротства (процедура реализации имущества должника).</p> <p>Результаты оценки и отчет об оценке не могут использоваться Заказчиком оценки в каких-либо других целях.</p> <p>Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.</p> <p>В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г., оценка, данная имуществу оценщиком, <u>носит лишь рекомендательный характер</u>, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя отчет лишь как консультационную услугу.</p> <p>В связи с этим, Исполнитель не принимают на себя ответственность за решения, принятые Заказчиком или третьими лицами по распоряжению оцениваемым имуществом.</p> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
Специальные допущения, иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. • Все расчеты выполнены Оценщиками в табличном процессоре Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой программы, если иное прямо не указывается в отчете. • При проведении расчетов допускается округление некоторых значений по математическим правилам округления. Округление может несущественно повлиять на результат оценки. • Результаты оценки, содержащиеся в отчете об оценке, относятся к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке. • Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей. • Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем.

	<ul style="list-style-type: none"> • Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю. • Отчет об оценке представляет собой <u>профессиональное суждение оценщика</u> без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми. • Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг. • Согласно ст. 146 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения является реализация. При расчёте рыночной стоимости объекта исполнителем является Оценщик. Положениями статей 14 и 15 ФЗ-135 не предусмотрены ни права, ни обязанности Оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки. • В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС. • Поскольку имущество находится в другом регионе, Заказчик оценки не смог обеспечить доступ к осмотру объекта оценки. Оценка проводится на основании документов и частично фотографий, предоставленных Заказчиком оценки. • В виду того, что осмотр объекта оценки не проведен из-за удаленности объекта оценки и не предоставлении доступа к объекту оценки, то при оценке может быть введена дополнительная корректировка на наличие возможно неучтенных элементов (см. ФСО № 7: ч. III п.5: «...В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра).
<p>Ограничения оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Для определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки. • По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта. • Исполнитель не занимается измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. • При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и на оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. • Оценщик не учитывал присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления. При составлении настоящего отчета, оценщик исходит из того, что на территории объекта оценки нет вредоносных почв, ограничивающих его наилучшее и наиболее

эффективное использование.

- Оценщик не принимает на себя ответственность в случае обнаружения каких-либо загрязнений, ни за отсутствие экспертизы или научных знаний, необходимых для выявления загрязнений. Если впоследствии будет установлено, что загрязнение существует на оцененном объекте или на любом соседнем участке, или что возникли ограничения на использование объекта, которое может вызвать загрязнения, то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться.
- Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
- При проведении оценки предполагалось, что объект недвижимости соответствует всем санитарным и экологическим нормам, соблюдены все правила и нормы противопожарной безопасности, охраны помещений и ценностей, безопасности проведения работ и иные аналогичные нормы.
- Исполнитель не принимает на себя ответственность, если после составления Отчета станет известно, что имелась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Исполнитель исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации, фотоматериалов и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Исполнителя, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Исполнитель не принимает на себя ответственности:
 - а) за выводы, сделанные на основе документов, фотоматериалов и информации, содержащих недостоверные сведения;
 - б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки;
 - в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место).
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Объект оценки свободен от каких-либо дополнительных сервитутов, кроме указанных в правоустанавливающих документах и отраженных в отчете. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.
- Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.
- В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
- В рамках отчета об оценке некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложений к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком могут проводиться телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов аналогов. В отчете могут указываться уточненные данные по объектам аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Информация, оценки и мнения, полученные из открытых источников, отвечают критериям надежности. Достаточность и достоверность

	<p>полученной информации анализируется с использованием доступных оценщикам Исполнителя для этого средств и методов.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Информация, используемая оценщиком, считается достаточной</u>, использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. • <u>Информация, используемая оценщиком, считается достоверной</u>, она соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. • <u>Информация об объекте оценки предоставленная Заказчиком оценки является существенной</u>. • Оценщик вправе использовать цены предложения рынка недвижимости РФ. • При отсутствии достоверной и доступной для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, допускается отказ от сравнительного подхода. • При отсутствии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, допускается отказ от доходного подхода. • Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (п. 2 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.). • Все допущения и ограничения, отраженные в Отчёте, были согласованы с Заказчиком оценки.
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</p>	<p>Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.</p> <p>Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия исполнителя (оценщика).</p> <p>В соответствии со ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ сведения об отчете об оценке имущества должника, указанные в абзаце 5 пункта 5.1 статьи 110 Федерального закона, с приложением копии такого отчета об оценке в форме электронного документа подлежат включению арбитражным управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты поступления копии такого отчета об оценке в форме электронного документа. Таким образом, в рамках проведения процедуры банкротства допускается публикация отчета об оценке объекта оценки (его копия) на ЕФРСБ Заказчиком с соответствующим указанием авторства.</p>
<p>Форма составления отчета об оценке</p>	<p>Отчет об оценке составляется в <u>электронном виде</u>.</p> <p>При необходимости (по запросу Заказчика) Исполнитель подготавливает отчет об оценке в количестве 1 (одного) экземпляра на бумажном носителе. При этом, отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно для приложений). Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью. На бумажном носителе отчет передается Заказчику оценки вместе с сопроводительным письмом, в котором подробно указано из скольких частей состоит отчет об оценке, а также кол-во листов.</p>
<p>Выражение итогового результата оценки стоимости объекта оценки (форма представления итоговой стоимости)</p>	<p><u>Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)</u> 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 и представлен в виде числа без интервала значений, является результатом математического округления.</p>

1.4. Сведения об оценщиках и исполнителе

1.4.1. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

В соответствии с п. 4 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков».

В соответствии с п. 7 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения о независимости оценка»:

Таблица 1.2. Сведения о специалистах-оценщиках, работающих на основании трудового договора, выполнивших настоящий Отчет об оценке

Наименование	Характеристика
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Руденко Сергей Константинович
Почтовый адрес	630087, г. Новосибирск, проспект Карла Маркса, д. 30, офис 511-1
Фактический адрес	630087, г. Новосибирск, проспект Карла Маркса, д. 30, офис 511-1
Номер контактного телефона	+7 913 480-28-05
Адрес электронной почты	irbis_92@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации Саморегулируемая организация «Экспертный совет» дата вступления 08.12.2023 г. регистрационный номер в реестре №3128, дата включения в реестр 08 декабря 2023 г.
Наименование и место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Полное наименование: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Сокращенное наименование: Ассоциация «СРОО ЭС» ИНН 7709443904, ОГРН 1107799012584. Место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1.
Членство в других саморегулируемых организациях и союзах	Отсутствуют
Образование оценщика (номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний)	2019 г. – Диплом о высшем образовании: ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ» г. Новосибирск. Квалификация: магистр, по специальности: экономика. Серия диплома 105424 номер 4345564, дата выдачи 27.03.2019 г.; 2015 г. – Диплом о профессиональной подготовке НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» г. Новосибирск. Профессиональная переподготовка «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Серия диплома 54AE номер 000159, дата выдачи 29.04.2015 г.; 2014 г. – Диплом бакалавра: НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» г. Новосибирск. Квалификация: бакалавр, по специальности: экономика. Серия диплома 135405 номер 0016897, дата выдачи 30.06.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховщик – СПАО «Ингосстрах», Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-722-261276/25 от 18.11.2025 г. Страховая сумма: 5 100 000 (пять миллионов сто тысяч) руб. Период страхования: с 30.11.2025 г. по 29.11.2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет (с 2015 г.)
Квалификация	Оценщик: - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №035318-1, выдан на основании решения ФБУ ФРЦ, от 20.10.2023 г. №319. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №046335-2, выдан на основании решения ФБУ ФРЦ, от 13.12.2024 г. № 384 (015957-КА2).
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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 интерес в объекте оценки. Оценщик не

Наименование	Характеристика
	<p>состоит с Заказчиком оценки и собственником недвижимости (объекта оценки) 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 за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке объекта оценки.</p> <p>Таким образом, требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости оценщика выполнены.</p>

1.4.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

В соответствии с п. 6 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения».

В соответствии с п. 7 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор»:

Таблица 1.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Характеристика
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник»
Реквизиты юридического лица (ИНН; КПП; ОГРН, дата присвоения ОГРН)	ИНН 5403045395, КПП 540301001 ОГРН 1185476090524 от 01.11.2018 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юр. адрес: 630048, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Покрышкина, 1 - 24 Факт. и почт. адрес: 630087, г. Новосибирск, проспект Карла Маркса, д. 30, офис 511-1
Контакты	телефон +7-913-734-53-00, +7 (383) 381-28-27, +7-953-889-89-93 e-mail: nek.bs@bk.ru
Сведения о страховании дополнительной ответственности юридического лица	Страховщик: СПАО «Ингосстрах». Договор страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-722-261271/25 от 18.11.2025 г. Страховая сумма 10 100 000 рублей. Период страхования с 23.11.2025 г. по 22.11.2026 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО НЭК «Бизнес Советник» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выполнены.

1.4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки

В соответствии с п. 8 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должна содержаться информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки»:

Таблица 1.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты	Квалификация	Степень участия в проведении оценки объекта оценки
не привлекались	—	—

1.5. Сведения о заказчике оценки

В соответствии с п. 5 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения о заказчике оценки: фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо; реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо»:

Таблица 1.5. Сведения о Заказчике оценки

Наименование	Характеристика
Заказчик оценки	Финансовый управляющий Черниковой Светланы Николаевны (ИНН 651800013369) – Лепёхин Геннадий Константинович (ИНН 220418317234, СНИЛС: 160-209-675 41, член Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления» (ИНН 5406245522, ОГРН 1035402470036), действующий на основании решения Арбитражного суда Сахалинской области от 17.02.2025 г. по делу №А59-4305/2024
ИНН	220418317234
СНИЛС	160-209-675 41
Членство в НП	член Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления» (ОГРН 1035402470036, ИНН 5406245522)
ФИО должника	Черникова Светлана Николаевна
ИНН / СНИЛС	ИНН: 651800013369 / СНИЛС: нет данных
Адрес регистрации/проживания	Сахалинская обл., Южно-Курильский р-н, пгт. Южно-Курильск, ул. Мира, д. 3, кв. 2

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

В соответствии с п. 9 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должно содержаться указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций»:

Таблица 1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Наименование	Обоснование применения
Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
Федеральные стандарты оценки: <ul style="list-style-type: none"> ▪ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; 	Обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности

Наименование	Обоснование применения
<ul style="list-style-type: none"> ▪ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г. 	
Свод стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – СРОО «Экспертный совет»	Оценщик, составивший настоящий отчет, является членом СРОО «Экспертный совет»

1.7. Основные этапы процесса оценки

Таблица 1.7. Этапы процесса оценки

Основные этапы процесса оценки	Отметка о выполнении
Согласование задания на оценку Заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку	Выполнено
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Выполнено
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Выполнено
Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости) и определение итоговой стоимости объекта оценки	Выполнено
Составление отчета об оценке объекта оценки	Выполнено

1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в том числе не отраженные в задании на оценку

В соответствии с п. 11 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку»:

Таблица 1.8. Допущения и ограничивающие условия, использованные при проведении оценки

Специальные допущения, иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. • Все расчеты выполнены Оценщиками в табличном процессоре Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой программы, если иное прямо не указывается в отчете. • При проведении расчетов допускается округление некоторых значений по математическим правилам округления. Округление может несущественно повлиять на результат оценки. • Результаты оценки, содержащееся в отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке. • Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об
---	--

	<p>оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем. • Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю. • Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми. • Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг. • Согласно ст. 146 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения является реализация. При расчёте рыночной стоимости объекта исполнителем является Оценщик. Положениями статей 14 и 15 ФЗ-135 не предусмотрены ни права, ни обязанности Оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки. • Согласно ст. 146 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения является реализация. При расчёте рыночной стоимости объекта исполнителем является Оценщик. Положениями статей 14 и 15 ФЗ-135 не предусмотрены ни права, ни обязанности Оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки. • В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС. • Поскольку имущество находится в другом регионе, Заказчик оценки не смог обеспечить доступ к осмотру объекта оценки. Оценка проводится на основании документов и частично фотографий, предоставленных Заказчиком оценки. • Поскольку дата оценки является ретроспективной и провести осмотр не предоставляется возможным состояние было определено, как среднее (стандартный ремонт). В случае предоставлении данных о состоянии, итоговые результаты могут измениться. • В виду того, что осмотр объекта оценки не проведен из-за удаленности объекта оценки и не предоставлении доступа к объекту оценки, то при оценке может быть введена дополнительная корректировка на наличие возможно неучтенных элементов (см. ФСО № 7: ч. III п.5: «...В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра).
<p>Ограничения оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Для определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки. • По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

- Исполнитель не занимается измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и на оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик не учитывал присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления. При составлении настоящего отчета, оценщик исходит из того, что на территории объекта оценки нет вредоносных почв, ограничивающих его наилучшее и наиболее эффективное использование.
- Оценщик не принимает на себя ответственность в случае обнаружения каких-либо загрязнений, ни за отсутствие экспертизы или научных знаний, необходимых для выявления загрязнений. Если впоследствии будет установлено, что загрязнение существует на оцененном объекте или на любом соседнем участке, или что возникли ограничения на использование объекта, которое может вызвать загрязнения, то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться.
- Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
- При проведении оценки предполагалось, что объект недвижимости соответствует всем санитарным и экологическим нормам, соблюдены все правила и нормы противопожарной безопасности, охраны помещений и ценностей, безопасности проведения работ и иные аналогичные нормы.
- Исполнитель не принимает на себя ответственность, если после составления Отчета станет известно, что имелась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Исполнитель исходит из достоверности и полноты письменной и устной информации, фотоматериалов и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Исполнителя, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Исполнитель не принимает на себя ответственности:
 - а) за выводы, сделанные на основе документов, фотоматериалов и информации, содержащих недостоверные сведения;
 - б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки;
 - в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место).
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Объект оценки свободен от каких-либо дополнительных сервитутов, кроме указанных в правоустанавливающих документах и отраженных в отчете. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.
- Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.
- В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта

	<p>по независящим от Оценщика причинам.</p> <ul style="list-style-type: none"> • В рамках отчета об оценке некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком могут проводиться телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов аналогов. В отчете могут указываться уточненные данные по объектам аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров. • <u>Информация, оценки и мнения, полученные из открытых источников, отвечают критериям надежности.</u> Достаточность и достоверность полученной информации анализируется с использованием доступных оценщикам Исполнителя для этого средств и методов. • <u>Информация, используемая оценщиком, считается достаточной,</u> использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. • <u>Информация, используемая оценщиком, считается достоверной,</u> она соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. • <u>Информация об объекте оценки предоставленная Заказчиком оценки является существенной.</u> • Оценщик вправе использовать цены предложения рынка недвижимости РФ. • При отсутствии достоверной и доступной для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, допускается отказ от сравнительного подхода. • При отсутствии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, допускается отказ от доходного подхода. • Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (п. 2 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.). • Все допущения и ограничения, отраженные в Отчёте, были согласованы с Заказчиком оценки.
--	---

1.9. Используемая терминология и основные понятия

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Отчет об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку [п.1 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Рыночная стоимость основана на предположении 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 [п.15 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Кадастровая стоимость — стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки [п.6 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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 [п.7 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки [п.8 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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 [п.9 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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 [п.10 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии [п.11 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки [п.12 Федерального стандарта оценки

«Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200».

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 [п.14 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200»].

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки [п.15 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200»].

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 [п.16 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200»].

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки [п.5 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200»].

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей [п.6 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200»].

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом [Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ, часть 1, ст. 209].

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе. [Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ, ст. 130].

Корректировка – представляет собой операцию (чисто-математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемыми объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объектов-аналогов к объекту оценки».

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом [Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ, часть 1, ст. 209].

Сервитут – признанное законом право ограниченного пользования чужим имуществом (объектом). Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от

собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком [Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ, часть 1, ст. 274].

Инженерно-геологические условия – условия, обуславливающие место размещения сооружения, его конструкцию, способы производства работ, а также выбор мероприятий по борьбе с неблагоприятными явлениями.

Земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки. [Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, ст. 6].

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано [п. 13, ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611].

Улучшения – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Износ – это уменьшение стоимости объекта под воздействием различных факторов.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 10 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки»:

2.1. Характеристика местоположения объекта оценки

2.1.1. Общая характеристика Сахалинской области

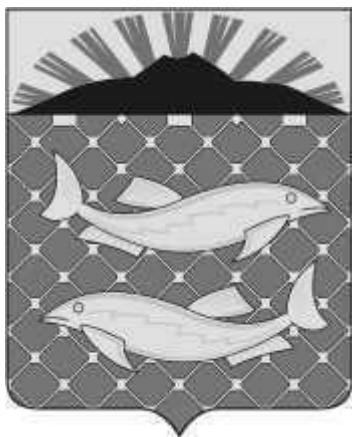
Таблица 2.1. Общая характеристика Сахалинской области

Административно-территориальное деление	Система административно-территориальных единиц Сахалинской области, согласно Областному Закону № 25-30 от 23 марта 2011 года, включает 1 город областного значения (Южно-Сахалинск) и 17 районов, включающих 1 город районного значения (Углегорск), 1 посёлок городского типа (Вахрушев) и 1 сельский округ (Бошняковский). В рамках муниципального устройства, согласно Областному Закону № 524 от 21 июля 2004 года, Сахалинская область включает 18 городских округов.
Географическое положение	Сахалинская область — единственный регион России, полностью расположенный на островах. Занимает третье место по количеству морских островов после Архангельской и Ленинградской областей. В состав области входят остров Сахалин с прилегающими небольшими островами Монерон и Тюлений (76,6 тыс. км ²), а также Курильские острова (10,5 тыс. км ²). Омывается водами Охотского, Японского морей и Тихого океана. Отделена от материковой части России Татарским проливом, а от Японии — проливами Лаперуза, Измены, Советским. Входит в часовой пояс Магаданского времени (UTC+11). Разница с московским временем составляет +8 часов. По территории примерно сопоставима с Азербайджаном, Сербией, Австрией, ОАЭ или Иорданией.
Климат	Климат умеренный, муссонный. Средняя температура января — от -6 °С (на юге) до -24 °С градусов (на севере), средняя температура августа — от +20 °С (на юге) до +15 °С (на севере); количество осадков: на равнинах — около 600 мм в год, в горах — до 1200 мм в год. На территории области распространены редкостойная лиственничная тайга (на севере), леса из аянской ели и сахалинской пихты (в центральной части), широколиственные леса с лианами (на юго-западе); в горах — заросли каменной берёзы и кедрового стланика.
Население	Численность населения области по данным Росстата составляет 457 597 чел. (2025). Плотность населения — 5,25 чел./км ² (2025). Городское население — 84% (2022).
Полезные ископаемые	Область изначально обладает высоким природно-ресурсным потенциалом, по которому занимает 39-е место в России. Помимо биологических ресурсов моря, по которым Сахалин находится на первом месте в России, главным ресурсом является наиболее востребованное экономикой углеводородное топливо. По объёму разведанных запасов газового конденсата Сахалинская область занимает 4-е место в России, газа — 7-е, угля — 12-е и нефти — 13-е место. По запасам древесины область занимает 26-е место в России, однако в Сахалинской области почти полностью отсутствует значительный спектр рудных минерально-сырьевых ресурсов, незначительны гидроэнергетические ресурсы, запасы нерудных полезных ископаемых, что в целом снижает общий ресурсный потенциал области. Но, по мере освоения углеводородных запасов шельфа Охотского моря (по объёму которых Сахалинская область занимает 9-е место в России), вырос производственный и финансовый потенциал области.
Промышленность	Промышленность занимает ведущее место в экономике Сахалинской области, в ней занято почти 20 % работающего населения Сахалинской области, создаётся более 60 % валового регионального продукта. В 2012 году индекс промышленного производства составил 96,6 %. Ведущими отраслями промышленного производства в Сахалинской области являются нефтегазовый, топливно-энергетический (уголь и энергетика) и рыбопромышленный комплексы, пищевая промышленность.

	<p>На долю нефтегазового сектора приходится более 90 % общего объёма промышленного производства.</p> <p>Территориальное размещение промышленности в Сахалинской области отличается резкой неравномерностью.</p>
Сельское хозяйство	<p>Из-за трудных погодных условий сельское хозяйство области получило своё развитие в основном в южных районах. Здесь успешно выращивают овощи: картофель, капусту, свёклу, морковь, чеснок, лук, помидоры, огурцы, кормовые культуры. Быстрое развитие получило животноводство, разводят крупный рогатый скот, свиней, птицу. Сахалинская область является монополистом в России по производству пищевого агар-агара.</p>
Транспорт	<p>Автомобильный транспорт является базовым элементом транспортной системы Сахалинской области. Данный вид транспорта занимает первое место по объёмам перевозок пассажиров по области. Ежегодно в области данным видом транспорта перевозится порядка 25-26 млн человек (95 % от числа перевезённых пассажиров ежегодно).</p> <p>В силу географического расположения островной Сахалинской области, авиационный транспорт решает важные социальные задачи. Более 90 % объёма пассажирских перевозок за пределы области и обратно осуществляются воздушным транспортом, внутри области осуществляется доставка пассажиров в труднодоступные местности, в том числе на Курильские острова.</p> <p>Сахалинская область принадлежит к небольшому числу субъектов Российской Федерации, имеющих сложную транспортную схему, связывающую регион с материком. Это единственная в России административная территория, расположенная на 59 островах. Обладая выгодным географическим расположением, исключительными природными ресурсами, такими как нефть, газ, уголь, область при этом относится к регионам с неустойчивым транспортным сообщением.</p> <p>Островное положение Сахалинской области предопределяет ведущую роль морского транспорта, так как практически все грузы на Сахалин и Курилы, а также в обратном направлении на материк и в зарубежные страны доставляются морем.</p>
Образование	<p>В 2017 году в Сахалинской области действовало два высших учебных заведения: Сахалинский государственный университет и частный Сахалинский гуманитарно-технологический институт. Кроме этого, работал Сахалинский институт железнодорожного транспорта — филиал хабаровского Дальневосточного государственного университета путей сообщения.</p>

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Сахалинская_область

2.1.2. Краткие сведения о Южно-Курильском р-не (Сахалинская обл.)



Южно-Курильский район — административно-территориальная единица (район), в границах которой вместо упразднённого одноимённого муниципального района создано муниципальное образование Южно-Курильский городской округ в Сахалинской области России.

Занимает южную оконечность Большой Курильской гряды (остров Кунашир) и Малую Курильскую гряду. Административный центр — пгт Южно-Курильск.

Южно-Курильский район относится к районам Крайнего Севера, хотя среднегодовая температура здесь соответствует московской (+5 °С), а средняя температура января составляет -5 °С.

Расположен на острове Кунашир Большой Курильской гряды и островах Малой Курильской гряды. В районе сохранилась нетронутая природа с уникальными представителями флоры и фауны, однако развитию туризма мешают плохая инфраструктура и отдалённость района от цивилизации. Существуют планы по привлечению туристов.

Южно-Курильский район (городской округ) имеет на севере морские границы с Курильским районом (городским округом), отделён проливом Екатерины, а на юге по морю граничит с Японией, от которой его отделяют Кунаширский пролив, пролив Измены и Советский пролив.

Южно-Курильский район (городской округ) превосходит по численности населения Курильский и Северо-Курильский районы (городские округа), а посёлок городского типа Южно-Курильск — самый большой населённый пункт на Курильских островах.

Относительно мягкий климат, обилие природных ресурсов и важное военно-стратегическое значение способствуют тому что район привлекает большое количество мигрантов, успешно конкурируя с самим областным центром. Естественный прирост населения в 2017 и 2018 годах также был положительным и имел тенденцию к увеличению.

Численность населения 11 487 чел. (2023).

В городских условиях (пгт. Южно-Курильск) проживают 61.23 % населения района.

Основные виды хозяйственной деятельности — добыча леса, деревообработка, рыбная ловля, мясное и молочное животноводство. Население округа в основном занято в таких отраслях, как рыболовство и обрабатывающее производство. Среднемесячная заработная плата составила на начало 2018 года 65,2 тыс. рублей. Пенсия 23,3 тыс. рублей на начало 2019 года.

В 2018 году посевные площади округа занимали 16 га земли, в основном здесь выращивают картофель, урожай которого в 2016 году составил 119 т. Имеются также небольшие фермерские хозяйства, выращивающие коров и свиней. Молока в 2016 году произведено 540 т.

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Южно-Курильский_район

2.1.3. Местоположение Объекта оценки

Таблица 2.2. Характеристика местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение показателя
Границы местоположения	Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, пгт Южно-Курильск, ул 60 лет ВЛКСМ
Основной тип застройки	Характер застройки в районе окружения (в радиусе 1 км) — административные здания, среднеэтажные жилые дома, индивидуальные жилые дома.
Плотность (полнота) застройки	Плотность застройки средняя
Преобладающая этажность застройки	1-4 этажные здания
Транспортная доступность	Средняя. Ближайшая остановка общественного транспорта «Сбербанк» - около 450 м от объекта оценки.
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Благоустройство территории	В окружающей застройке выполнены все стандартные виды благоустройства: площадки, автопарковки, проезды.
Наличие инженерной инфраструктуры	Окружающая территория обеспечена инженерными коммуникациями.
Деловая активность района, в котором расположен объект оценки	Средняя
Социальная инфраструктура	Прилегающая к оцениваемому объекту территория характеризуется развитой социальной инфраструктурой.
Экологическое состояние	В районе расположения объекта оценки экологическое состояние относительно благоприятное.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки в целом (в радиусе 1 км от объекта оценки)	- Администрация Южно-Курильского района, - Площадь Ленина, - Троицкая церковь, - школы и детские сады, - магазины и др.
ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ 2.1:	
Положительные характеристики местоположения	<ul style="list-style-type: none"> ▪ средняя деловая активность. ▪ хорошая транспортная доступность. ▪ относительно благоприятное экологическое состояние.
Отрицательные характеристики местоположения	Не выявлено

См. также рис. 2.1 — 2.2.



Рисунок 2.1. Схематическое расположение объекта оценки в пределах микрорайона пгт Южно-Курильск (Сахалинская обл.)

Источник информации: 2Гис (<https://2gis.ru/>)

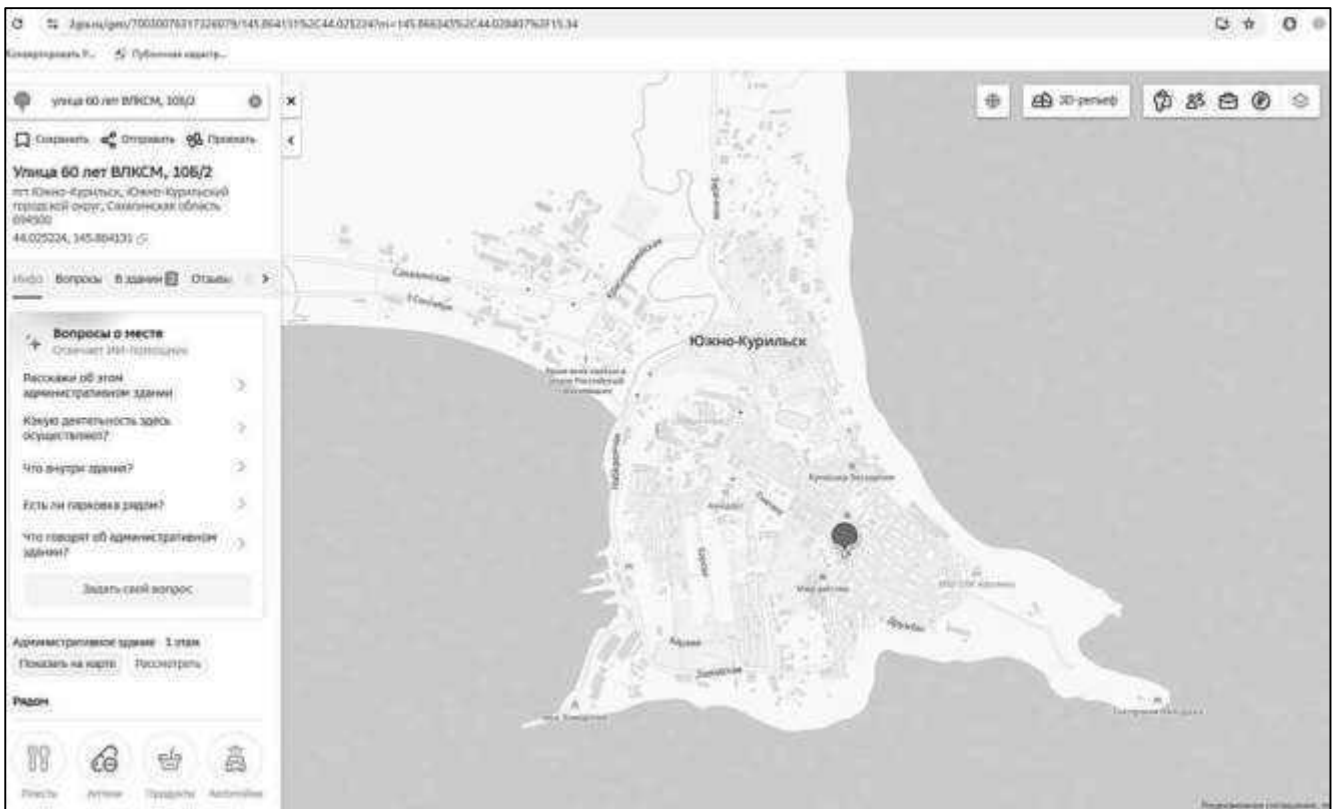


Рисунок 2.2. Схематическое расположение объекта оценки в пределах пгт Южно-Курильск (Сахалинская обл.)

Источник информации: 2Гис (<https://2gis.ru/>)

2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

2.2.1. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ЗДАНИЯ		
Параметр	Характеристика	Подтверждающий документ
<i>Здание (магазин), назначение: нежилое. Площадь: 73,1 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 65:25:0000007:528</i>		
Адрес	Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, пгт Южно-Курильск, ул 60 лет ВЛКСМ	Данные сайта РОСРЕЕСТРа (https://lk.rosreestr.ru/). Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-222868491 от 08.12.2025 г.
Кадастровый номер	65:25:0000007:528	Данные сайта РОСРЕЕСТРа (https://lk.rosreestr.ru/). Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-222868491 от 08.12.2025 г.
Кадастровая стоимость, руб.	3 289 611,65	Данные сайта РОСРЕЕСТРа (https://lk.rosreestr.ru/).
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	45001,53	Расчётное значение
Дата определения	01.01.2023	Данные сайта РОСРЕЕСТРа (https://lk.rosreestr.ru/).
Год постройки здания в котором расположен объект оценки	2002	Данные сайта ДОМ.МИНЖКХ (https://dom.mingkh.ru/krasnoyarskiy-kray/krasnoyarsk/56462)
Тип здания (в котором расположен объект оценки)	Отдельностоящее нежилое здание	Данные сайта РОСРЕЕСТРа (https://lk.rosreestr.ru/). Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-222868491 от 08.12.2025 г.
Начальное функциональное назначение помещения	Здание магазина	
Текущее использование оцениваемого объекта	Здание магазина	Предоставленные фотографии
Общая площадь объекта оценки, м ²	73,1	Данные сайта РОСРЕЕСТРа (https://lk.rosreestr.ru/). Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-222868491 от 08.12.2025 г.
ОСНОВНЫЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ ЗДАНИЯ		
По данным Заказчика и предоставленным фотографиям		
Элементы строительных конструкций здания	Материал	Состояние
Фундамент	н/д	Данные не предоставлены
Стены	Блочные, внешняя отделка из профлиста	Удовлетворительное
Перегородки	н/д	Данные не предоставлены
Перекрытия	н/д	Данные не предоставлены
Крыша	Металлошифер	Удовлетворительное
Прочее	н/д	н/д

ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗДАНИЯ
По данным Заказчика и предоставленным фотографиям

Системы инженерного обеспечения	Характеристика	Состояние
Водопровод	Подведено	Удовлетворительное
Канализация	Подведено	Удовлетворительное
Горячее водоснабжение	Подведено	Удовлетворительное
Электроосвещение	Скрытая проводка	Удовлетворительное
Отопление	Подведено	Удовлетворительное
Вентиляция	Естественная	-

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики	Значение	Ссылка на документ или источник информации
План/экспликация объекта оценки	Нет	Данные не предоставлены
Соответствие планировки объекта оценки, поэтажному плану	н/д	Данные не предоставлены
Общее состояние объекта оценки	Стандартная отделка, пригодное для использования по назначению	Предоставленные фотографии


 Здание		Действия: ...
Дата обновления информации: 18.12.2025		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	65:25:0000007:528	
Дата присвоения кадастрового номера	21.01.2014	
Форма собственности	Частная	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, пгт Южно-Курильск, ул 60 лет ВЛКСМ	
Площадь, кв.м	73,1	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1	
Материал наружных стен	Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию	2002	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	3289611,65	
Дата определения	01.01.2023	
Дата внесения	31.10.2023	
Ранее присвоенные номера		
Условный номер	65:25:0000007:0025:64:256:001:000654450	
Инвентарный номер	64:256:001:000654450	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 65-01/11/2005-401 от 20.06.2005	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 65-65-01/016/2012-995 от 20.04.2012	
	№ 65-65-01/016/2012-995 от 20.04.2012	

Рисунок 2.3. Информация об оцениваемом объекте (нежилое здание) по данным Росреестра
 Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/>

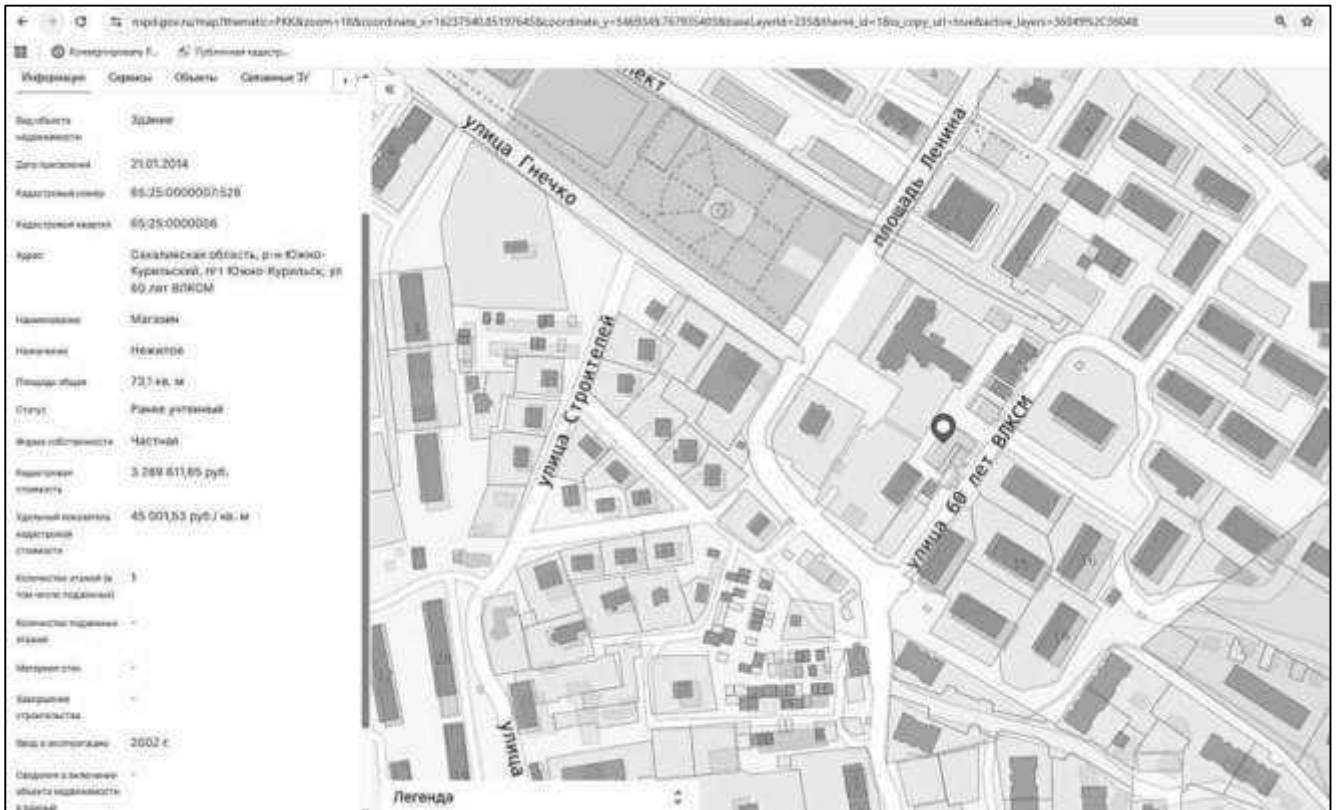


Рисунок 2.4. Информация об оцениваемом объекте (нежилое здание) по данным Публичная кадастровая карта
 Источник информации: <https://nspd.gov.ru/>

Таблица 2.4. Фотографии объекта оценки





2.2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 2.5. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Имущественные права на объект оценки		
Вид права	Субъект права	Подтверждающий документ
Право собственности	Черникова Светлана Николаевна, 23.08.1970 г.р.	Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-222868491 от 08.12.2025 г.
Право аренды	Информация Заказчиком оценки не предоставлена	
Иные права	Отсутствуют	
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки		
Вид обременения	Кем обременён	Подтверждающий документ
Аренда	н/д	Данные сайта РОСРЕЕСТРа (https://lk.rosreestr.ru/) Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-222868491 от 08.12.2025 г.

2.3. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Таблица 2.6. Сведения об износе и устареваниях

Показатель	Значение показателя
Сведения об износе	<p><u>Физический износ</u> Для расчета величины физического износа здания применяется метод срока жизни, который определяет величину физического износа по формуле:</p> $И = (ХВ : ФЖ) \cdot 100\%, \text{ где:}$ <p>И – физический износ; ХВ – хронологический возраст;</p>

Показатель	Значение показателя
	<p>ФЖ – типичный срок физической жизни.</p> <p>Срок службы жилого здания, в котором расположен объект оценки, 100 лет согласно данным интернет сайта: https://statrielt.ru/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelnya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta.</p> <p>Год постройки здания 2002 г. В связи с этим, физический износ нежилого здания составляет на дату оценки, ориентировочно, 23,0%.</p> <p>Физический износ обнаружен.</p>
Сведения об устареваниях	<p><u>Функциональное устаревание</u> – отражает снижение стоимости объекта недвижимости в результате таких факторов, как непривлекательный вид, плохая или неэффективная планировка и дизайн, т.е. факторов научно-технического прогресса. Этот вид износа обусловлен внутренними свойствами объекта и также может быть устранимым и неустрашимым.</p> <p>Функциональное устаревание не обнаружено.</p> <p><u>Внешнее (экономическое) устаревание</u> – вызывается внешними по отношению к объекту факторами и поэтому называется внешним износом. Он определяется как снижение полезности оцениваемого объекта в результате факторов, внешних по отношению к объекту, таких как экономический спад (ускоренное развитие) и (или) изменение окружающей среды, которые оказывают влияние на соотношение спроса и предложения на рынке.</p> <p>Существенным фактором, влияющим на величину внешнего износа, является непосредственная близость к «малопривлекательным» природным или искусственным объектам – болотам, очистным сооружениям, ресторанам, танцевальным площадкам, бензоколонкам, железнодорожным станциям, больницам, школам, предприятиям и пр.</p> <p>Если функциональный износ и в определенной степени функциональное устаревание можно устранить путем реконструкции или модернизации здания, то износ внешнего воздействия в большинстве случаев неустрашим.</p> <p>Внешнее (экономическое) устаревание не обнаружено.</p>
Общее состояние объекта оценки	Стандартная отделка, пригодное для использования по назначению

2.4. Другие факторы и характеристики

Таблица 2.7. Другие факторы и характеристики

Другие факторы и характеристики	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.
Информация о использовании объекта оценки на дату оценки	По назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

2.5. Сведения о юридическом лице (собственнике объекта оценки), балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 2.8. Реквизиты лица, которому принадлежит объект оценки и балансовая стоимость объекта оценки

Показатель	Значение
Лицо, которому принадлежит объект оценки [см. прил.]	Право собственности: Черникова Светлана Николаевна, 23.08.1970 г.р..
Подтверждающие документы	Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-222868491 от 08.12.2025 г.
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены

2.6. Перечень использованных документов при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

2.6.1. Перечень документов, полученных от Заказчика оценки

В соответствии с п. 10 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должен содержаться перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»:

Таблица 2.9. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

Наименование	Вид документа
Решение Арбитражного суда Сахалинской области от 17.02.2025 г. по делу №А59-4305/2024	Копия
Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-222868491 от 08.12.2025 г.	Копия
Копии документов, представленных Заказчиком оценки (см. Приложение к настоящему Отчету)	

2.6.2. Перечень документов, полученных из других источников

Таблица 2.10. Данные, использованные при оценке объекта оценки

Вид данных	Источник получения данных
Данные о показателях социально-экономического положения Российской Федерации	Интернет-ресурс: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2025.pdf
Данные о показателях социально-экономического развития региона, в котором расположен объект оценки	Интернет-ресурс: https://65.rosstat.gov.ru/folder/29633
Данные об анализе рынка, к которому относится объект оценки	Интернет-ресурс: https://sahalinskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/
Данные о фактических ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект	Интернет-ресурс: https://novosibirsk.n1.ru . https://www.avito.ru .
Источники информации для каждого конкретного случая указаны в тексте Отчета.	

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

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

3.1.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за 3 кв 2025 г.

Таблица 3.1. Основные экономические и социальные показатели

Показатель	I полугодие 2025 г.	В % к I полугодию 2024 г.	Справочно I полугодие 2024 г. в % к I полугодию 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	97 263,6 ¹⁾	101,2	104,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16 042,2	104,3	111,2
1) Первая оценка.			

Показатель	Январь-сентябрь 2025 г.	В % к январю-сентябрю 2024 г.	Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.
Реальные располагаемые денежные доходы	-	109,2 ²⁾	108,83)
2) Оценка.			

Показатели	Сентябрь 2025 г.	В % к		Январь-сентябрь 2025 г. в % к январю-сентябрю 2024 г.	Справочно		
		сентябрю 2024 г.	августу 2025 г.		сентябрь 2024 г. в % к		январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,8	107,5	100,9	103,3	107,1	105,4
Индекс промышленного производства		100,3	100,6	100,7	103,5	100,7	105,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	2 246,5	104,2	120,3	102,0	99,7	122,5	97,9
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	9,0	91,7	113,9	94,4	103,3	106,8	101,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	439,9	99,6	97,5	99,2	99,2	94,8	100,4
в том числе железнодорожного транспорта	199,3	100,0	98,3	98,3	94,1	93,4	94,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 172,8	101,8	96,3	102,1	106,5	97,2	108,6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 698,4	102,9	98,8	102,4	103,1	98,4	104,5
Индекс потребительских цен		108,0	100,3	109,4	108,6	100,5	108,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		99,6	100,5	102,9	105,6	100,5	114,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,6	90,3	103,4	86,4	78,8	99,1	80,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	88,9	93,7	76,4	69,9	90,6	72,5

Показатели	Август 2025	В % к	Январь-	Справочно
-------------------	--------------------	--------------	----------------	------------------

	<i>г.</i>	<i>августу 2024 г.</i>	<i>август 2025 г. в % к январю-августу 2024 г.</i>	<i>август 2024 г. в % к августу 2023 г.</i>	<i>январь-август 2024 г. в % к январю-августу 2023 г.</i>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:	92 866	112,2	114,4	117,4	118,1
номинальная, рублей					
реальная		103,8	104,4	107,7	109,1

Объем ВВП

Объем ВВП России за II квартал 2025 г. составил в текущих ценах 49 516,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2024 г. составил 101,1%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2025 г. по отношению к ценам II квартала 2024 г. составил 103,6%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности сентября 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,8%, в январе-сентябре 2025 г. - 100,9%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-сентябре 2025 г. - 100,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в январе-сентябре 2025 г. - 102,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в январе-сентябре 2025 г. - 102,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,2%, в январе-сентябре 2025 г. - 98,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,1%, в январе-сентябре 2025 г. - 96,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2025 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 2 246,5 млрд рублей, в январе-сентябре 2025 г. - 8 240,8 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 октября 2025 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, зерна (в первоначально оприходованном весе) намолочено 121,3 млн тонн, что на 9,5% больше, чем на соответствующую дату предыдущего года.

Животноводство. На конец сентября 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 16,6 млн голов (на 3,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,2 млн (на 3,6% меньше), свиней - 29,2 млн (на 1,1% больше), овец и коз - 19,5 млн (на 5,6% меньше), птицы - 571,5 млн голов (на 0,7% меньше).

Оборот организаций с основным видом деятельности «Рыболовство и рыбоводство» в сентябре 2025 г. составил 69,9 млрд рублей, что в действующих ценах на 9,4% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-сентябре 2025 г. - на 10,6% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2025 г. составил 1 735,3 млрд рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2025 г. - 12 352,7 млрд рублей, или 103,1%.

Жилищное строительство. В сентябре 2025 г. возведено 1,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 38,9 тыс. жилых домов. Всего построено 115,7 тыс. новых квартир

В январе-сентябре 2025 г. возведено 7,8 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 376,9 тыс. жилых домов. Всего построено 851,2 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 52,3 млн кв. метров, или 68,3% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2025 года.

Грузовые перевозки. В январе-сентябре 2025 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4 102,6 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1 851,5 млрд, автомобильного - 298,2 млрд, морского - 45,5 млрд, внутреннего водного - 46,8 млрд, воздушного - 1,3 млрд, трубопроводного - 1 859,4 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-сентябре 2025 г. составил 401,7 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 113,0 млрд, автомобильного - 71,2 млрд, воздушного - 216,8 млрд пасс.-километров

Розничная торговля. Оборот розничной торговли в сентябре 2025 г. составил 5 172,8 млрд рублей, или 101,8% (в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2025 г. - 44 604,5 млрд рублей, или 102,1%.

Оптовая торговля. Оборот оптовой торговли в сентябре 2025 г. составил 13 968,7 млрд рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2025 г. - 115 308,6 млрд рублей, или 97,0%. На долю субъектов малого предпринимательства в сентябре 2025 г. приходилось 26,4% оборота оптовой торговли.

Потребительские цены. В сентябре 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,0%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,5%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2025 г. составил 100,4%, с начала года - 104,6% (в сентябре 2024 г. - 100,8%, с начала года - 105,8%).

В сентябре 2025 г. цены на продовольственные товары не изменились (в сентябре 2024 г. - выросли на 0,3%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2025 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 98,8%, в обрабатывающих производствах - 100,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 103,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%.

Индексы цен производителей сельскохозяйственной продукции. В сентябре 2025 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 99,6%, в том числе в растениеводстве - 98,0%, в животноводстве - 100,8%.

Уровень жизни населения. В январе-сентябре 2025 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 90 512,7 млрд рублей и увеличился на 18,2% по сравнению с январем-сентябрем 2024 года.

Реальные денежные доходы, по оценке, в III квартале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 6,3%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличился на 8,5%, в январе-сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябрем 2024 г. - на 9,2%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2025 г. составила 92 866 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 12,2%

Пенсии. В сентябре 2025 г. средний размер назначенных пенсий составил 23 520 рублей и по сравнению с сентябрем 2024 г. увеличился на 11,7%.

Занятость. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2025 г. составила 76,2 млн человек, из них 74,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,6 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Безработица. В сентябре 2025 г. 1,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2025 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора).

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2025.pdf>

3.1.2. Основные показатели социально-экономического развития Сахалинской обл. за октябрь 2025 г.

Экономические показатели:

Индекс промышленного производства:

Октябрь 2025: 100,6% (+0,6% к октябрю 2024 г.).

Январь-октябрь 2025: 95,2% (-4,8% к январю-октябрю 2024 г.).

Производство сельского хозяйства:

Октябрь 2025: 2654,0 млн рублей (+4,9% к октябрю 2024 г.).

Январь-октябрь 2025: +3,4%.

Ввод в эксплуатацию жилых домов:

Октябрь 2025: 53909 кв.м (-9,6% к октябрю 2024 г.).

Январь-октябрь 2025: -23,5%.

Грузооборот автомобильного транспорта:

Октябрь 2025: 7,5 млн т-км (+11,0% к октябрю 2024 г.).

Январь-октябрь 2025: +36,1%.

Оборот розничной торговли:

Октябрь 2025: 22230,1 млн рублей (+6,3% к октябрю 2024 г.).

Январь-октябрь 2025: +3,8%.

Платные услуги населению:

Октябрь 2025: 5329,6 млн рублей (+2,4% к октябрю 2024 г.).

Январь-октябрь 2025: +0,2%.

Общественное питание:

Октябрь 2025: 1851,2 млн рублей (+16,4% к октябрю 2024 г.).

Январь-октябрь 2025: +5,6%.

Индекс потребительских цен:

Октябрь 2025: 108,0% (+8,0% к декабрю 2024 г.).

Январь-октябрь 2025: 108,6% (+8,6%).

Индекс цен производителей промышленных товаров:

Октябрь 2025: 108,2% (+8,2% к декабрю 2024 г.).

Январь-октябрь 2025: 109,8% (+9,8%).

Официально зарегистрированные безработные:

Октябрь 2025: 0,7 тыс. человек (+9,4% к октябрю 2024 г.).

Январь-октябрь 2025: -11,6%.

Уровень жизни населения:**Среднемесячная номинальная заработная плата:**

Сентябрь 2025: 142717 рублей (+14,6% к сентябрю 2024 г.).

Реальная зарплата: +5,7%.

Расходы домохозяйств:

Пищевые продукты и напитки: 54,6% от общих расходов.

Непродовольственные товары: 45,4% от общих расходов.

Производственные показатели:**Отгрузка товаров собственного производства:**

Добыча полезных ископаемых: 60834,1 млн рублей (-39,5% к октябрю 2024 г.).

Обрабатывающие производства: 9943,6 млн рублей (-10,7% к октябрю 2024 г.).

Изменение производительности труда:

Поголовье крупного рогатого скота: -3,7%.

Молоко: +1,2%.

Скотоводство и птицеводство: уменьшение на 14,0%.

Демографические показатели организаций:**Зарегистрировано организаций:**

Октябрь 2025: 49 организаций.

Январь-октябрь 2025: 506 организаций.

Коэффициент рождаемости организаций:

Октябрь 2025: 4,0 на 1000 организаций.

Январь-октябрь 2025: 41,3 на 1000 организаций.

Количество ликвидированных организаций:

Октябрь 2025: 62 организации.

Январь-октябрь 2025: 619 организаций.

Коэффициент ликвидации организаций:

Октябрь 2025: 5,1 на 1000 организаций.

Январь-октябрь 2025: 50,5 на 1000 организаций.

Задолженность:**Кредиторская задолженность:**

Сентябрь 2025: общая сумма 795,7 млрд рублей, из которой просроченная задолженность 7067,7 млн рублей (0,9% от общей суммы).

Просроченная задолженность по зарплате:

Октябрь 2025: 106344,0 тыс. рублей.

Источник информации: <https://65.rosstat.gov.ru/folder/29633>

3.2. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано [п.13 ч. VI ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611].

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода [п.15 ч. VI ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов [п.16 ч. VI ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611].

Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Т.е. оно должно быть:

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- финансово состоятельным,
- максимально эффективным.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования подобное использование должно быть вероятным по разумным соображениям. После того как анализ покажет, что, по разумным соображениям, один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием.

Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

3.2.1. Наиболее эффективное использование земельного участка, как свободного

Таблица 3.2. Анализ НЭИ земельного участка с улучшениями

Критерий НЭИ	Характеристика критерия	Соответствие критерию
Физически возможные варианты использования	Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.	—
	Проектные характеристики помещений	Соответствуют нежилому зданию торгового назначения
	Начальное функциональное назначение здания	Соответствуют нежилому зданию торгового назначения
	Текущее использование здания	Соответствуют нежилому зданию торгового назначения
	Состояние оцениваемого объекта	Внутренняя отделка – стандартная
	Исходя из местоположения объекта и характера окружающей застройки (см. пп. 2.1, 2.2) физически осуществимы следующие варианты использования	Соответствуют нежилому зданию торгового назначения
Законодательно разрешенное использование	В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет его перепрофилировать, или снести объект.	Законодательные ограничения не выявлены, не нарушены
	Исходя из проектных характеристик здания и градостроительной зоны (см. пп. 2.1, 2.2) юридически правомочны следующие варианты использования	Соответствуют нежилому зданию торгового назначения
Варианты использования, приносящие прибыль	Физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования объекта недвижимости должны обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость. Доходность землепользования обеспечивают:	Соответствуют нежилому зданию торгового назначения
Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность	Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.	Оцениваемое здание по своему конструктивному решению подходит для торгового назначения
	Исходя из выводов, сделанных по предыдущим трём критериям, максимально эффективный способ использования	Нежилое здание торгового назначения

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исходя из анализа критериев НЭИ, выполненного в разделе 3.2, оцениваемый объект принадлежит к сегменту рынка коммерческой недвижимости, а именно объекты торгового назначения.

3.3.1. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки

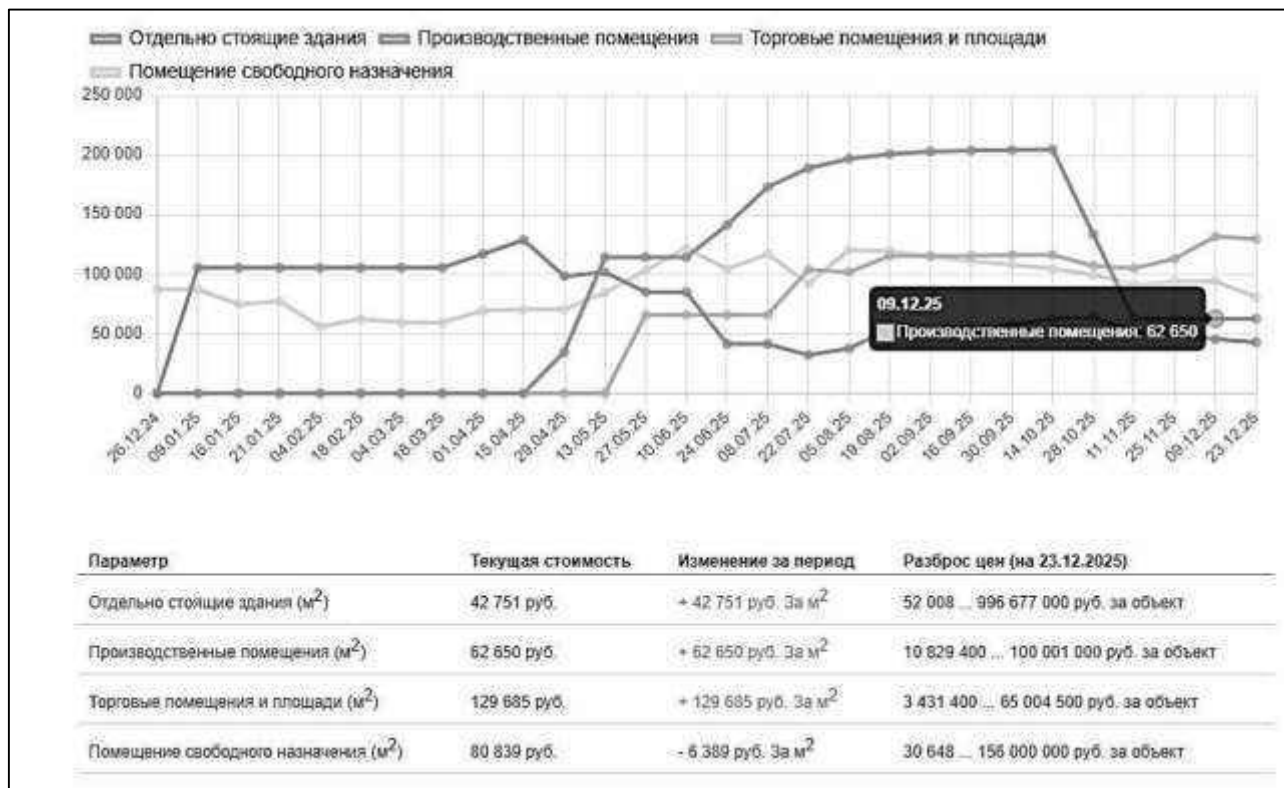


Рисунок 3.1. Динамика цен коммерческой недвижимости в Сахалинской обл. на дату оценки

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение
23 декабря 2025	42750.9	-6.12%	62650	+0%	129684.8	-1.56%
09 декабря 2025	45366	-8.82%	62650	+0%	131704	+14.24%
25 ноября 2025	49365.3	-5.98%	62650	+0%	112946.1	+6.96%
11 ноября 2025	52317.9	-21.87%	62650	-113.4%	105080.9	-1.88%
28 октября 2025	63759.3	+2.03%	133695.31	-53.14%	107057.8	-8.53%
14 октября 2025	62463.9	+8.18%	204740.62	+0.12%	116184.6	+0%
30 сентября 2025	57352.4	+4.94%	204492.03	+0.24%	116184.6	+0.66%
16 сентября 2025	54519.5	+5.35%	203994.85	+0.49%	115420.9	+0%
02 сентября 2025	51605.4	-4.89%	203000.5	+0.98%	115420.9	+0%
19 августа 2025	54127.6	+30.62%	201011.8	+1.98%	115420.9	+11.76%
05 августа 2025	37552	+14.69%	197034.4	+4.04%	101850.4	-1.92%
22 июля 2025	32034.4	-29.42%	189079.6	+8.41%	103801	+36.72%
08 июля 2025	41458.7	+0%	173170	+18.37%	65682.7	+0%
24 июня 2025	41458.7	-105.19%	141350.8	+19.12%	65682.7	+0%
10 июня 2025	85069	+0%	114327	+0%	65682.7	+0%
27 мая 2025	85069	-19.46%	114327	+0%	65682.7	
13 мая 2025	101626	+3.15%	114327	+69.76%	0	
29 апреля 2025	98423.3	-30.74%	34575.3		0	
15 апреля 2025	128679.3	+9.03%	0		0	

Рисунок 3.2. Динамика средних цен коммерческой недвижимости в Сахалинской обл. на дату оценки

Источник информации: <https://sahalinskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, используемые в расчетах, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Поэтому коэффициенты для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно (активный и неактивный рынок).

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренций и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

3.3.2. Анализ фактических данных о ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект

3.3.2.1 Купля-продажа объектов недвижимости

В силу конфиденциальности информации установить реальные суммы совершенных операций не представляется возможным. Поэтому допускается использование цены предложения. Как правило, на цену предложения, кроме площади объекта и его текущего технического состояния, сильное влияние оказывает местоположение объекта.

Объект оценки (нежилое здание) расположен в Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, пгт Южно-Курильск. Оценщиком были проанализированы предложения по продаже недвижимости коммерческого (торгово-административного) назначения в Сахалинской области.

В таблице 3.3 приведены примеры предложения на продажу объекты коммерческого (торгово-административного) назначения, расположенные в Сахалинской области.

Таблица 3.3. Продажа объектов коммерческого (торгово-административного) назначения в Сахалинской области на дату оценки

№ п/п	Дата предложения объявления	Источник информации	Местоположение	Тип	Назначение	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м.	Использование в расчёте
1	Декабрь 2025 г.	https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativno-bytovoy_korpus_1444_m_na_uchastke_7460249470	Сахалинская обл., Южно-Сахалинск, Шлакоблочная ул., 24/8	здание	административное	1444	41 000 000	28 393	Не использовался в расчёте, т.к. имеет цену ближе к минимуму, расположен в областном центре.
2	Декабрь 2025 г.	https://www.avito.ru/kurilsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_prodazha_ili_arendy_7315267002	Сахалинская обл., Курильский г.о., Курильск, ул. Андрея Евдокимова, 35	здание	торговое	510,5	30 000 000	58 766	Использовался в расчёте, т.к. схож по характеристикам
3	Декабрь 2025 г.	https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_poneschenie_svobodnogo_naznacheniya_3578_m_2066506529	Сахалинская обл., Южно-Сахалинск, ул. Ленина, д. 220	здание	административное	3665,2	332 000 000	90 582	Не использовался в расчёте, т.к. имеют большую разницу в площади, имеет цену ближе к максимуму.
4	Декабрь 2025 г.	https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_1694_m_7734430913	Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, п/р. Ново-Александровск, пер. Железнодорожный, д. 15А	здание	торговое	1696,6	175 000 000	103 147	Не использовался в расчёте, т.к. является самым дорогим.
5	Декабрь 2025 г.	https://www.avito.ru/dolinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_4337649541	Сахалинская обл., Долинский г.о., с. Стародубское, Набережная ул., 37	здание	торговое	124	3 507 000	28 282	Использовался в расчёте, т.к. схож по характеристикам
6	Декабрь 2025 г.	https://www.avito.ru/aleksandrovsksahalinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_62.4_m_7747790348	Сахалинская обл., Александровск-Сахалинский р-н, Александровск-Сахалинский, ул. Ленина, 9	помещение	свободного	62,4	1 500 000	24 038	Не использовался в расчёте, т.к. является самым дешевым
7	Декабрь 2025 г.	https://www.avito.ru/nogliki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_4	Сахалинская обл., г.о. Ногликский, пгт. Ноглики, Советская	здание	административное	1435,4	60 000 000	41 800	Использовался в расчёте, т.к. схож по характеристикам

№ п/п	Дата предложения объявления	Источник информации	Местоположение	Тип	Назначени е	Общая площад ь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м.	Использование в расчёте
		785775689	ул., 19						
Среднее значение, руб./кв.м.								53 573	
Медиана								41 800	
Минимальное значение, руб./кв.м.								24 038	
Максимальное значение, руб./кв.м.								103 147	

3.3.2.1 Аренда объектов недвижимости

В таблице 3.4 приведены примеры предложения по аренде объектов коммерческого (торгово-административного) назначения, расположенные в Сахалинской области на дату оценки.

Таблица 3.4. Аренда объектов коммерческого (торгово-административного) назначения на дату оценки

№ п/п	Дата предложения	Источник информации	Местоположение	Тип	Этаж	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м.	Использование в расчёте
1	Декабрь 2025 г.	https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_7872929554	Сахалинская обл., Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 493	помещение	1	60	100 000	1 667	Не использовался в расчёте, т.к. расположено в жилом доме.
2	Декабрь 2025 г.	https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_514_m_7726276696	Сахалинская обл., Южно-Сахалинск, пр-т Мира, 239/2	помещение	2	514	462 600	900	Не использовался в расчёте, т.к. является самым дешевым.
3	Декабрь 2025 г.	https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93_m_7873762503	Сахалинская обл., Южно-Сахалинск, пр-т Мира, 286/1	помещение	цоколь, 1	93	148 800	1 600	Использовался в расчёте, т.к. схож характеристиками
4	Декабрь 2025 г.	https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_263_m_7812061645	Сахалинская обл., Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 182А	помещение	2	263	414 225	1 575	Использовался в расчёте, т.к. схож характеристиками
5	Декабрь 2025 г.	https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_170.7_m_4041318411	Сахалинская обл., Южно-Сахалинск, ул. Дзержинского, 40/1	помещение	4	170,7	495 030	2 900	Не использовался в расчёте, т.к. имеет цену ближе к максимуму.
6	Декабрь 2025 г.	https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_500_m_4277851408	Сахалинская обл., Южно-Сахалинск, Детская ул., 30	здание		500	1 500 000	3 000	Не использовался в расчёте, т.к. самый дорогой.
7	Декабрь 2025 г.	https://www.avito.ru/poronaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pvz_apteka_magazin_60m2_75661035	Сахалинская обл., Поронайский г.о., Поронайск, ул. Ленина, 8	помещение	1	60	60 000	1 000	Использовался в расчёте, т.к. схож характеристиками

№ п/п	Дата предложения объявления	Источник информации	Местоположение	Тип	Этаж	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м.	Использование в расчёте
		76							
Среднее значение, руб./кв.м.								1 806	
Медиана								1 600	
Минимальное значение, руб./кв.м.								900	
Максимальное значение, руб./кв.м.								3 000	

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются: социально-экономическая ситуация в регионе, положение на местном рынке недвижимости и местоположение объекта оценки. Сведения о ситуации в регионе и на местном рынке приведены выше. Анализ местоположения недвижимости позволяет сделать вывод о том, что цены предложения и аренды достигают верхней границы диапазона в районе администрации населенного пункта. Данное обстоятельство вызвано тем, что деловой центр города, как правило, расположен в районе администрации. Местоположение одновременно учитывает удаленность от административного центра, транспортную доступность объекта при подборе аналогов по данному фактору.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены. Тем не менее, число факторов, влияние которых учитывается при расчете стоимости земельного участка, оказывается значительным, факторы могут быть объединены в 2 группы: факторы, отражающие условия сделки, и факторы, отражающие свойства объекта.

Основные факторы, влияющие на формирование стоимости объектов оценки:

1. Условия финансирования предполагаемой сделки.

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного), или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.

2. Условия продажи.

Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.

3. Условия рынка (дата предложения).

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.

Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.

4. Условия рынка (возможность торга).

В условиях рынка возможно уторговывание цены предложения между продавцом и покупателем.

Интервал значения данного фактора приведен ниже.

Таблица 485. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объекта	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,0%	12,7% - 17,3%
2. Стрит-ритейл	13,9%	11,9% - 15,9%
3. Торговые площади	14,4%	12,4% - 16,4%
Арендные ставки объектов		
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,1%	10,8% - 15,5%
2. Стрит-ритейл	12,9%	10,8% - 15,0%
3. Торговые площади	13,6%	11,5% - 15,8%

Рисунок 3.3. Скидка на торг

Источник:

Справочник оценщика недвижимости-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.

5. Местоположение.

Тенденции рынка нежилой недвижимости выявили следующую закономерность: престижность района расположения объекта, расположение в непосредственной близости от центра деловой активности и жизнеобеспечения, близость к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта оказывают положительное влияние на стоимость объекта.

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,57	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,80	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,72	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

Рисунок 3.4. Местоположение

Источник:

Справочник оценщика недвижимости-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.

6. Площадь.

Является определяющим фактором для недвижимости, значительно влияющим на ее стоимость. Объект большей площади, как правило, имеет меньшую удельную стоимость, а объект меньшей площади – большую стоимость 1 кв. м.

Интервал значения данного фактора приведен ниже.



Рисунок 3.5. Коэффициент торможения для определения величины корректировки на площадь для объектов торговой недвижимости

Источник:

Справочник оценщика недвижимости-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.

7. Материал стен.

Интервал значения данного фактора приведен далее.

Таблица 443. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		кирпич	панель	прочие
объект оценки	кирпич	1,00	1,05	0,20
	панель	0,95	1,00	0,14
	прочие	0,84	0,88	1,00

Рисунок 3.6. Корректировка на материал стен для объектов недвижимости

Источник:

Справочник оценщика недвижимости-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.

Кроме того, каждому объекту могут быть присущи индивидуальные свойства, учитываемые дополнительно.

3.5. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.

3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, к которому относится объект оценки

Исходя из анализа критериев НЭИ, выполненного в разделе 3.2, оцениваемый объект (нежилое здание) принадлежат к сегменту рынка коммерческой недвижимости.

Согласно выборке, предложенных к продаже объекты коммерческого (торгово-административной) назначения, расположенные в Сахалинской обл. на дату оценки, средняя стоимость составила 53 573 руб./кв.м. и находится в диапазоне 24 038 – 103 147 руб./кв.м.

Согласно выборке, предложенных к аренде объекты коммерческого (торгово-административной) назначения, расположенные в Сахалинской обл. на дату оценки, средняя арендная ставка составила 1 806 руб./кв.м. и находится в диапазоне 900 - 3 000 руб./кв.м.

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости и арендных ставок определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.).

Конечная рыночная стоимость/арендная ставка оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

4.1. Выбор методов оценки в рамках различных подходов (или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки)

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. [п. 1 Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время **оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.** [п. 2 Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.1. Затратный подход

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

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

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

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

[ч. IV Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.2. 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.

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

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

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

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

[ч. III Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.3. 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.

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

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

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

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

[ч. II Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.4. Обоснование отказа или выбора подходов к оценке (затратного, доходного и сравнительного подходов)

Обоснование отказа затратного подхода

Затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (п. 24-б ФСО №7).

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

На объект оценки не предоставлена техническая документация, отсутствуют необходимые данные для применения затратного подхода. Также на рынке имеется достаточное количество аналогов для объекта оценки, оценщик отказался от применения затратного подхода.

Обоснование выбора доходного подхода

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и периоды их получения.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Поскольку оценщик не располагает информацией позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, ни один из методов доходного подхода не применяется для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Поскольку на дату оценки имеется достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, Оценщиком принято решение применить доходный подход в рамках отчета.

Обоснование выбора сравнительного подхода

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

В рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж.

Выбор данного метода обусловлен развитостью данного сегмента рынка и наличием объекту оценки аналогов, оценщик применил сравнительный подход.

4.2. Оценка сравнительным подходом

4.2.1. Общие положения

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.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

1-й этап. Изучение состояния и тенденций развития рынка объекта оценки и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки. Выявление наиболее сопоставимых аналогов с оцениваемым объектом, проданных относительно недавно или предлагаемых к продаже.

2-й этап. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам; анализ собранной информации; сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки.

3-й этап. Внесение поправок в цены продаж сопоставимых аналогов на выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов.

4-й этап. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости автомобиля на основе сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода в Отчете используется **метод сравнения продаж**. Метод заключается в сопоставлении каждого объекта-аналога с оцениваемым, и определением поправочного коэффициента к рыночной стоимости объекта-аналога.

В качестве объектов-аналогов при расчете корректировок используются объекты, расположенные в аналогичной ценовой зоне, выставленные на продажу в течение последние 6 месяцев (срок, соответствующий сроку действия отчета об оценке).

Для каждого элемента сравнения проводится самостоятельный расчет величины корректировки, который приведен в комментариях к таблицам корректировок.

В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним.

Далее происходит расчет весовых коэффициентов, применив математический способ расчета. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A|+1) \cdot (|S_{1..n}|+1)}{(|S_A|+1) \cdot (|S_1|+1) + (|S_A|+1) \cdot (|S_2|+1) + \dots + (|S_A|+1) \cdot (|S_n|+1)} \quad (1)$$

Где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)} \quad (2)$$

Для определения погрешности результата Оценщик использует проверку однородности выборки, используемой в расчете при помощи коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left(\tilde{N}_i - \frac{\sum_{j=1}^k \tilde{N}_j}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k \tilde{N}_i}{k}}, \text{ где}$$

\tilde{C}_i – i -ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%¹.

Если коэффициент вариации более 33%, то необходимо исключать экстремальные значения до тех пор, пока выборка полученных средневзвешенных значений стоимости 1 кв. м относительно каждого аналога не будет однородна.

¹ Постановление Росстата от 28.09.2004г. №42«Об утверждении «Методологических положений по формированию выборочной совокупности базовых организаций для наблюдения за ценами производителей продукции».

4.2.2. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества методом сравнения продаж

Выбор объектов-аналогов

Исследование рынка, включая анализ сегмента, к которому относится объект оценки, приведен в п. 3.3 настоящего отчета. Проведенный анализ выявил, что на дату оценки рынок коммерческой недвижимости развит, имеется достаточное количество предложений по продаже схожей недвижимости.

Подбор объектов-аналогов проводится исходя из зарегистрированных прав на объекты-аналоги, назначения, с близкими сроками продаж, в градостроительной зоне аналогичной комфортности.

Анализ рынка продажи объектов-аналогов показывает, что существует большой разброс в стоимости 1 кв. м на аналогичную недвижимость в зависимости от качественных и количественных характеристик объектов. После изучения информации о предлагаемых к продаже объектах (см. п. 3.3.2.1) было отобрано 7 объявлений, которые по количественным и качественным характеристикам близки к оцениваемому объекту. Среди отобранных объявлений для расчетов использована выборка из наиболее схожих объектов в количестве 3 аналогов.

Информационной базой проведенных расчетов являются данные агентств недвижимости Новосибирской области, опубликованные в данной сети Интернет (<https://www.avito.ru>). Источники информации приведены в Приложении к настоящему отчету. Цены предложений объектов-аналогов приведены для общей площади.

Критерии отбора аналогов:

- имеющие местоположение, схожее по инвестиционной и деловой привлекательности с местоположением объекта оценки;

- назначение: объекты торгово-административного назначения.

В целом среди элементов сравнения Оценщиком было выделено:

- имущественные права на объекты;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата предложения (экспозиции);
- местоположение объекта;
- физические характеристики (площадь, назначение объекта, этаж расположения, выход на красную линию, наличие отдельного входа, состояние отделки, обеспеченность инженерными коммуникациями).

Данные об аналогах, подобранных для оцениваемого объекта проанализированы Оценщиком и сведены в таблице далее.

Таблица 4.1. Описание аналогов сравнения для объекта оценки

№ п/п	Назначение	Дата экспозиции	Местоположение	Общая площадь объектов, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м.	Источник информации
1	Здание торгового назначения	Декабрь 2025 г.	Сахалинская обл., Курильский г.о., Курильск, ул. Андрея Евдокимова, 35	510,50	30 000 000	58 766	https://www.avito.ru/kurilsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_prodazha_ili_arend_7315267002
2	Здание торгового назначения	Декабрь 2025 г.	Сахалинская обл., Долинский г.о., с. Стародубское, Набережная ул., 37	124,00	3 507 000	28 282	https://www.avito.ru/dolinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_4337649541
3	Здание административного назначения	Декабрь 2025 г.	Сахалинская обл., г.о. Ногликский, пгт. Ноглики, Советская ул., 19	1 435,40	60 000 000	41 800	https://www.avito.ru/nogliki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_4785775689

Выбор единиц сравнения

За единицу сравнения принимаем стоимость 1 кв. м. площади.

Для объектов сравнения введены корректировки, которые представлены далее.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Обоснование корректировок

Корректировка на обеспеченность земельного участка

Размер корректировки определен на основании данных Статьи Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.10.2025 г. (<https://statrielt.ru>).

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости - на 01.10.2025 года				
Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)				
Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости				
Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:				
№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,13	0,34	0,18
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,17	0,33	0,21
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,33	0,15

Примечания:

- В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на Износ коммерческой недвижимости). «Хорошие» и «новые» объекты принимались согласно оценочному (субъективному) описанию объектов без детального анализа технического состояния (износа) улучшений. Поэтому поправку на состояние (износ) строения рекомендуем рассчитывать от базового среднего значения между «хорошими» и «новыми». (Дополнение от 04.10.2022 года).
- В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения), и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность обеспечения подключения к коммуникациям).
- В таблице приведены данные по участкам, плотно застроенным зданиями, строениями, сооружениями, коммуникациями, необходимыми элементами благоустройства. При наличии на земельном участке свободного места с возможностью и востребованностью нового строительства приведенные в настоящей таблице данные необходимо отнести только к застроенной части участка и части, необходимой для обслуживания и эксплуатации зданий.
- К особо ценным землям Статриелт относит участки, расположенные в территориальных зонах с самой высокой рыночной привлекательностью: уникальные, в административных и торговых центрах крупнейших и крупных городов, в самых престижных жилых районах, близко к береговой линии престижных курортных населенных пунктов и их окрестностей. (Дополнение от 04.10.2022 года).

Рисунок 4.1. Значение доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН

Объектом оценки является здание торгового назначения, таким образом, доля стоимости земельного участка в ЕОН аналогов составляет среднее значение для торговых объектов в среднем размере (18%).

Отсюда стоимость земельного участка в стоимости ЕОН рассчитывается путем умножения коэффициента на стоимость ЕОН.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Поскольку в условиях рынка возможен торг между продавцом и покупателем, требуется проведение данной корректировки.

Поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки. В связи с этим, для всех объектов-аналогов применялась корректировка на торг. Размер корректировки определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 485. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объекта	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,0%	12,7%	17,3%
2. Стрит-ритейл	13,9%	11,9%	15,9%
3. Торговые площади	14,4%	12,4%	16,4%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,1%	10,8%	15,5%
2. Стрит-ритейл	12,9%	10,8%	15,0%
3. Торговые площади	13,6%	11,5%	15,8%

Рисунок 4.2. Скидка на торг

Объект оценки относится к категории «торговые площади», корректировка применялась в среднем размере на неактивном рынке (-14,4%). Неактивный рынок, т.к. в местоположении объекта оценки отсутствовали схожие объекты.

Корректировка на передаваемые права

Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Поскольку при совершении сделки купли-продажи аналогов будет передано право собственности, так же, как и у объекта оценки, проведение данной корректировки не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Таким образом, применение данной корректировки не требуется.

Корректировка на условия продажи

В случае необходимости реализация объекта оценки будет происходить в рыночных условиях. Условия продажи объектов-аналогов также являются рыночными. В связи с этим, корректировка на условия продажи не применялась.

Корректировка на условия рынка (время продажи)

Данная корректировка позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен и продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменение в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. Поправка вносится в том случае, когда объекты-аналоги были проданы (предложены) на рынке недвижимости и за период времени от даты продажи (предложения) цены на рынке изменялись.

Данная корректировка для всех объектов-аналогов равна нулю, так как предложения к продаже объектов-аналогов были актуальны на дату оценки.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и все аналоги расположены в разных населенных пунктах.

Размер корректировки определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,57	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,80	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,72	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

Рисунок 4.3. Корректировка на местоположение

Объект оценки и все аналоги относятся к одной категории «райцентры с развитой промышленностью». Корректировка не требуется.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Размер корректировки определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.

Объект оценки расположен на второй линии, все аналоги находятся на первой линии.

Таблица 92. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,09
	внутри квартала	0,91	1,00

Рисунок 4.4. Корректировка на красную линию

Корректировка для всех аналогов составила $(-9,0\%) = (0,91-1) \cdot 100$.

Корректировка на площадь объектов

Размер корректировки определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.

Коэффициента торможения для поправки на размер объекта для объектов торгового назначения составил в среднем значении $(-0,09)$.



Рисунок 4.5. Коэффициент торможения для расчета корректировки на площадь

Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта определен по нижеприведенной формуле:

$$K_s = \left(\frac{S_{oo}}{S_{oc}} \right)^{K_m}, \text{ где}$$

- K_s – коэффициент поправки;
- S_{oo} – площадь объекта оценки;
- S_{oc} – площадь объекта сравнения;
- K_m – коэффициент торможения.

Корректировка на площадь объекта определена по нижеприведенной формуле:

$$K_n = \left(\frac{Y_{oo}}{Y_{oa}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где}$$

- K_n – размер корректировки на площадь;
- Y_{oo} – расчетное значение функции y для Объекта оценки;
- Y_{oa} – расчетное значение функции y для объекта-аналога.

Расчет корректировки на площадь объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 4.2. Расчет корректировки на площадь объектов недвижимости

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (K_s)	Корректировка, %
Объект оценки	73,1	1,000	-
Объект-аналог №1	510,5	1,191	19,00
Объект-аналог №2	124,0	1,049	5,00
Объект-аналог №3	1 435,4	1,307	31,00

Корректировка на назначение объекта

Объект оценки имеет торговое назначение, аналог №3 имеет административное назначение.

Размер корректировки определен на основании данных Статьи Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.10.2025 г. (<https://statrielt.ru>).

на Назначение (использование*) зданий, помещений - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)



- корректировки рыночной стоимости на назначение (использование*) наиболее типичных коммерческих зданий и помещений при прочих аналогичных характеристиках (местоположение, общая площадь, класс качества, период постройки, техническое состояние, без учета площади и стоимости земельного участка).

Средняя удельная рыночная стоимость наиболее типичных объектов коммерческой недвижимости сравнивается со средней удельной рыночной стоимостью складских зданий (п. 2 таблицы).

Указанные данные могут быть использованы для расчета корректировок рыночной стоимости объектов различного назначения (или фактического использования) из соотношений приведенных коэффициентов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с и/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование, системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,03	1,21	1,11
2	Складские здания и помещения высотой этажа 4 - 9 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, - водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,12	0,29	0,20
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы и/л.профиль. Покрытие и стены оцинкованный стальной лист или красочный оцинкованный металл. Электроосвещение)	0,18	0,44	0,30
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,88	1,05	0,95
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованному стальному колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,08	1,20	1,17
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,12	1,30	1,20
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,05	3,48	2,70
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,19	1,75	1,45
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,68	3,05	2,30

на Назначение (использование*) зданий, помещений - на 01.10.2025 года				
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,68	3,05	2,30
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	1,96	2,90	2,39
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,93	1,37	1,13
13	Генераторные с генераторным оборудованием, а также здания трансформаторных подстанций с силовым оборудованием (коммуникации, электричество)	1,61	2,38	1,96
14	Генераторные без генераторного оборудования, а также здания трансформаторных подстанций без силового оборудования (коммуникации, электричество)	0,80	1,18	0,97
15	Торгово-выставочные, развлекательные и общественного питания здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,37	3,51	2,89
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,37	3,96	3,09
17	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,07	3,52	2,73
18	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,48	3,58	2,98
19	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,98	2,88	2,38
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи и мастерские с бытовыми и вспомогательными помещениями) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,89	2,54	2,18
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские с бытовыми и вспомогательными) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,46	1,85	1,54
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,36	4,22	3,11

Примечание:
* - если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию
** - составе автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, смотровые ямы, камеры для покраски и сушки, шиномонтажное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, моечное оборудование и др.
В таблице приведены усредненные рыночные данные по Российской Федерации объектов в нормальном рабочем состоянии, имеющих рыночную востребованность. В практической оценке конкретного объекта недвижимости при наличии достоверной рыночной информации о нескольких объектах-аналогах, позволяющей точно рассчитать соотношения стоимости аналогичных (по местоположению, конструкции, общей площади, классу качества, техническому состоянию) объектов, отличающихся лишь назначением, предпочтительно использовать эти более точные расчетные данные.

Рисунок 4.6. Корректировка на назначение

Корректировка для аналога №3 составила (7,04%) $= (2,89/2,7-1)*100$.

Корректировка на тип объекта

Объект оценки является отдельностоящим зданием также, как и все аналоги.

Корректировка не требуется.

Корректировка на материал стен

Объект оценки имеет блочные стены, все аналоги имеют схожий материал стен.

Корректировка не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта

Объект оценки имеет удовлетворительное состояние, аналог №1 имеет хорошее состояние, аналог №2 имеет удовлетворительное состояние, однако хуже объекта оценки.

Размер корректировки определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 393. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного в здании в удовлетворительном состоянии, к удельной цене такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,72	0,91
Отношение удельной цены объекта, расположенного в здании, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной цене такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,65	0,52	0,78
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в здании в удовлетворительном состоянии, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,72	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в здании, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,65	0,52	0,78

Рисунок 4.7. Корректировка на физическое состояние здания

Корректировка для аналога №1 составила (-19,0%) $= (0,81 - 1) * 100$.

Корректировка для аналога №2 составила (38,89%) $= (1 / 0,72 - 1) * 100$.

Корректировка на состояние отделки объекта

Объект оценки и все аналоги имеют стандартную внутреннюю отделку. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Объект оценки и все аналоги имеют сопоставимые подведенные коммуникации. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие витринного остекления

Объект оценки не имеет витринное остекление также, как и все аналоги. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие мебели и оборудования

Объект оценки оценивается, как условно-свободный, все аналоги реализуются без мебели и оборудования. Корректировка не требуется.

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж представлен далее в таблице.

Таблица 4.3. Расчёт стоимости объекта оценки

№ п/п	Корректировки	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Цена предложения без земельного участка	руб.	-	24 600 000	2 875 740	49 200 000
2	Площадь	кв. м	73,10	510,5	124,0	1 435,4
3	Цена за 1 кв.м.	руб./кв. м	-	48 188	23 191	34 276
4	Передаваемые права на объект капитального строительства	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
6	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	48 188	23 191	34 276
7	Передаваемые права на земельный участок	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
9	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	48 188	23 191	34 276
10	Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
12	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	48 188	23 191	34 276
13	Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
14	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
15	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	48 188	23 191	34 276
16	Условия рынка (время продажи)	-	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.
17	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
18	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	48 188	23 191	34 276
19	Приведение цены предложения к цене продажи	-	-	Предложение	Предложение	Предложение
20	Корректировка	%	-	-14,40	-14,40	-14,40
21	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	41 249	19 851	29 340
22	Местоположение (статус населенного пункта)	-	Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, пгт Южно-Курильск, ул 60 лет ВЛКСМ	Сахалинская обл., Курильский г.о., Курильск, ул. Андрея Евдокимова, 35	Сахалинская обл., Долинский г.о., с. Стародубское, Набережная ул., 37	Сахалинская обл., г.о. Ногликский, пгт. Ноглики, Советская ул., 19
23	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
24	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	41 249	19 851	29 340
25	Расположение относительно "красной линии"	-	2 линия	1 линия	1 линия	1 линия
26	Корректировка	%	-	-9,00	-9,00	-9,00
27	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	37 537	18 064	26 699
28	Общая площадь здания	кв. м	73,1	510,5	124,0	1 435,4
29	Корректировка	%	-	19,00	5,00	31,00
30	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	44 669	18 967	34 976
31	Материал стен	-	Из прочих материалов	Блочный	Блочный	Панель
32	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
33	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	44 669	18 967	34 976
34	Назначение объекта	-	Здание торгового	Здание торгового	Здание торгового	Здание

№ п/п	Корректировки	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
			назначения	назначения	назначения	административного назначения
35	Корректировка	-	-	0,00	0,00	7,04
36	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	44 669	18 967	37 438
37	Физическое состояние здания	-	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
38	Корректировка	%	-	-19,00	38,89	0,00
39	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	36 182	26 343	37 438
40	Состояние отделки помещений	-	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
41	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
42	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	36 182	26 343	37 438
43	Тип объекта	-	Здание	Здание	Здание	Здание
44	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
45	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	36 182	26 343	37 438
46	Наличие коммуникаций	-	Есть	Есть	Есть	Есть
47	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
48	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	36 182	26 343	37 438
49	Наличие витринного остекления	-	Нет	Нет	Нет	Нет
50	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
51	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	36 182	26 343	37 438
52	Наличие встроенной мебели и оборудования	-	Нет	Нет	Нет	Нет
53	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
54	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	36 182	26 343	37 438
55	Баллы достоверности каждого аналога	-	-	52,400	58,290	52,440
56	Весовой коэффициент	-	-	0,3448	0,3106	0,3446
57	Коэффициент вариации	%	18,23			
58	Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м.	33 559			
59	Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	2 453 000			

4.2.3. Вывод по разделу

Стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью сравнительного подхода по состоянию на **22 декабря 2025 г.**, составляет:

Таблица 4.4. Результаты расчета объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.
Здание (магазин), назначение: нежилое. Площадь: 73,1 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 65:25:0000007:528	2 453 000

4.3. Оценка доходным подходом — метод капитализации дохода

4.3.1. Общие положения и основные формулы

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

В рамках данного подхода используем метод прямой капитализации (или метод капитализации по норме отдачи, как частный случай метода прямой капитализации). Выбор данного метода оценки обусловлен допущением, что объект будет сдан в аренду в состоянии «как есть» и владелец не будет производить в его реконструкцию никаких вложений. Предполагается, что все вложения в объект оценки будут произведены за счет арендатора. При этом объект будет сдан в аренду по фиксированной арендной ставке. Поэтому поток дохода от сдачи объекта оценки в аренду предполагается равномерный.

Основные формулы для расчета:

$$C = \text{ЧОД} / R,$$

где ЧОД — чистый операционный доход;
R — ставка капитализации.

$$\text{ЧОД} = \text{ПВД} \times K_z - \text{ЭР},$$

где ПВД — потенциальный валовой доход;
K_з — коэффициент загрузки;
ЭР — эксплуатационные расходы.

$$\text{ПВД} = C_{\text{мес}} \times S_{\text{общ}} \times 12,$$

где C_{мес} — месячная ставка аренды; определяется методом подбора аналогов;
S_{общ} — общая площадь арендуемых помещений;
12 — количество месяцев в году.

4.3.2. Установление периода прогнозирования

При применении метода капитализации дохода стоимость предприятия определяется на основе чистого операционного дохода типичного года. Поэтому длительность прогнозного периода равна 1 году.

4.3.3. Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

Объект оценки относится к сегменту рынка коммерческая недвижимость, используемые в качестве объекта коммерческого (торгового) назначения. Объекты торгового назначения — это коммерческая недвижимость, способная приносить доход своему владельцу путём использования её для сдачи в аренду.

4.3.4. Анализ дохода. Арендная плата по сопоставимым объектам

Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений определенного функционального назначения. Поскольку основной доход от объекта прогнозируется в виде арендной платы, то необходимо определиться с величиной рыночной арендной платы. Нами проведено исследование рынка, цель которого — установить арендные ставки для помещений, сопоставимых с помещениями оцениваемого объекта. Данное исследование включало:

- Интервью с несколькими владельцами и риэлтерами;
- Анализ рыночной информации.

В качестве источника информации использованы сведения о предложениях о сдаче в аренду, опубликованные агентствами недвижимости на сайте (<https://www.avito.ru>) (см. п. 3.3.2.2). Было отобрано 7 объявлений, которые по

количественным и качественным характеристикам близки к оцениваемому объекту. Среди отобранных объявлений для расчетов использована выборка из наиболее схожих объектов в количестве 3 аналогов.

В расчетах нами используется рыночная цена чистой аренды, т.е. очищенной от всех коммунальных платежей (за электроэнергию, отопление, водоснабжение, канализацию, техническое обслуживание, охрану, текущий ремонт помещения и др.). Выбранные аналоги предлагаются в аренду по чистой арендной ставке. Коммунальные платежи учитываются по отдельным договорам.

Описание предлагаемых к аренде объектов-аналогов представлено далее.

Таблица 4.5. Описание объектов сравнения для объекта оценки

№ п/п	Дата предложения	Местонахождение	Назначение	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Источник информации
1	Декабрь 2025 г.	Сахалинская обл., Южно-Сахалинск, пр-т Мира, 286/1	Помещение торгового назначения	93	148800	1600	https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93_m_7873762503
2	Декабрь 2025 г.	Сахалинская обл., Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 182А	Помещение торгового назначения	263	414225	1575	https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_263_m_7812061645
3	Декабрь 2025 г.	Сахалинская обл., Поронайский г.о., Поронайск, ул. Ленина, 8	Помещение торгового назначения	60	60000	1000	https://www.avito.ru/poronaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pvz_apteka_magazin_60m_2_7566103576

Выбор единиц сравнения

За единицу сравнения принимаем стоимость аренды за 1 кв. м. площади.

Для объектов сравнения введены корректировки, которые представлены далее. Корректировки проведены по вышеуказанным ранее элементам сравнения.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Обоснование корректировок

Корректировка на уторгование

Поскольку в условиях рынка возможен торг между продавцом и покупателем, требуется проведение данной корректировки.

Размер корректировки определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 485. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объекта	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,0%	12,7% - 17,3%
2. Стрит-ритейл	13,9%	11,9% - 15,9%
3. Торговые площади	14,4%	12,4% - 16,4%
Арендные ставки объектов		
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	18,1%	10,8% - 15,5%
2. Стрит-ритейл	12,9%	10,8% - 15,0%
3. Торговые площади	13,6%	11,5% - 15,8%

Рисунок 4.8. Скидка на торг

Корректировка для всех аналогов применялась для объектов категории «торговые площади» в среднем размере (-13,6%).

Корректировка на условия рынка (время аренды)

Данная корректировка позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен и продаж/аренды. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменение в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. Поправка вносится в том случае, когда объекты-аналоги сдавались в аренду на рынке недвижимости и за период времени от даты аренды арендные ставки на рынке изменялись.

Данная корректировка для всех объектов-аналогов равна нулю, так как предложения к аренде объектов-аналогов были актуальны на дату оценки.

Корректировка на местоположение

Объект оценки относится к категории «райцентры с развитой промышленностью», аналоги №1 и 2 расположены в областном центре.

Размер корректировки определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,6	0,57	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,80	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,72	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

Рисунок 4.9. Корректировка на местоположение

Корректировка для аналогов №1 и 2 составила (-25,0%) = $(0,75/1-1)*100$.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Размер корректировки определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.

Объект оценки расположен на второй линии, аналог №3 находится на первой линии.

Таблица 93. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,09
	внутри квартала	0,92	1,00

Рисунок 4.10. Корректировка на красную линию

Корректировка для аналога №3 составила (-8,0%) = $(0,92-1)*100$.

Корректировка на площадь объектов

Размер корректировки определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.

Коэффициента торможения для поправки на размер объекта для объектов торгового назначения составил в среднем значении (-0,1).



Рисунок 4.11. Коэффициент торможения для расчета корректировки на площадь

Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта определен по нижеприведенной формуле:

$$K_s = \left(\frac{S_{oo}}{S_{oc}} \right)^{K_m}, \text{ где}$$

- K_s – коэффициент поправки;
- S_{oo} – площадь объекта оценки;
- S_{oc} – площадь объекта сравнения;
- K_m – коэффициент торможения.

Корректировка на площадь объекта определена по нижеприведенной формуле:

$$K_n = \left(\frac{Y_{oo}}{Y_{oa}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где}$$

- K_n – размер корректировки на площадь;
 - Y_{oo} – расчетное значение функции y для Объекта оценки;
 - Y_{oa} – расчетное значение функции y для объекта-аналога.
- Расчет корректировки на площадь объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 4.6. Расчет корректировки на площадь объектов недвижимости

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (K_s)	Корректировка, %
Объект оценки	73,1	1,000	-
Объект-аналог №1	93	1,024	2,00
Объект-аналог №2	263,0	1,137	14,00
Объект-аналог №3	60,0	0,980	-2,00

Корректировка на назначение объекта

Объект оценки и все аналоги имеют схожее назначение. Корректировка не требуется.

Корректировка на тип объекта

Объект оценки является отдельностоящим зданием, все аналоги являются встроенный помещением.

Размер корректировки определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 264. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/ отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,08
	встроенное	0,93	1,00

Рисунок 4.12. Корректировка на тип объектов

Корректировка для всех аналогов составила $(8,0\%) = (1,08-1)*100$.

Корректировка на материал стен

Объект оценки и все аналоги имеют схожий материал стен.

Корректировка не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта

Объект оценки имеет удовлетворительное состояние, аналоги №1 и 2 имеют хорошее состояние.

Размер корректировки определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 393. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного в здании в удовлетворительном состоянии, к удельной цене такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,72	0,91
Отношение удельной цены объекта, расположенного в здании, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной цене такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,65	0,52	0,78
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в здании в удовлетворительном состоянии, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,72	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в здании, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,65	0,52	0,78

Рисунок 4.13. Корректировка на физическое состояние

Корректировка для аналогов №1 и 2 составила $(-18,0\%) = (0,82-1)*100$.

Корректировка на состояние отделки объекта

Объект оценки имеет стандартную внутреннюю отделку также, как и все аналоги.

Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Объект оценки и все аналоги имеют сопоставимые подведенные коммуникации.
Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие витринного остекления

Объект оценки не имеет витринного остекления также, как и все аналоги.
Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие мебели

Корректировка применяется для аналогов, сдающиеся в аренду с встроенной мебелью.
В данном случае корректировка не требуется.

Корректировка на наличие коммунальных услуг в ставке аренды

Все аналоги не имеют коммунальных услуг в ставке аренды.
Корректировка не требуется.

В таблице далее предоставлен расчёт арендной ставки.

Таблица 4.7. Корректировочная таблица для определения расчетной рыночной арендной ставки за полезную площадь для объекта оценки

№ п/п	Наименование факторов	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
1	Общая площадь	м.кв.	73,1	93,0	263,0	60,0
2	Величина арендной ставки	руб./мес за 1 кв.м.	-	1 600	1 575	1 000
3	Передаваемые права	-	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
4	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
5	Скорректированная цена	руб./мес за 1 кв.м.	-	1600	1575	1000
6	Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
8	Скорректированная цена	руб./мес за 1 кв.м.	-	1600	1575	1000
9	Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена	руб./мес за 1 кв.м.	-	1600	1575	1000
12	Условия рынка (время продажи)	-	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.
13	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
14	Скорректированная цена	руб./мес за 1 кв.м.	-	1600	1575	1000
15	Совершенная сделка или предложение	-	-	Предложение	Предложение	Предложение
16	Корректировка	%	-	-13,60	-13,60	-13,60
17	Скорректированная цена	руб./мес за 1 кв.м.	-	1382	1361	864
18	Местоположение	-	Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, пгт Южно-Курильск, ул 60 лет ВЛКСМ	Сахалинская обл., Южно-Сахалинск, пр-т Мира, 286/1	Сахалинская обл., Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 182А	Сахалинская обл., Поронайский г.о., Поронайск, ул. Ленина, 8
19	Корректировка	%	-	-25,00	-25,00	0,00
20	Скорректированная цена	руб./мес за 1 кв.м.	-	1037	1021	864
21	Расположение относительно "красной линии"	-	2 линия	2 линия	2 линия	1 линия
22	Корректировка	%	-	0,00	0,00	-8,00
23	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	1 037	1 021	795
24	Площадь объекта	м.кв.	73,1	93,0	263	60
25	Корректировка	%	-	2,00	14,00	-2,00
26	Скорректированная цена	руб./мес за 1 кв.м.	-	1058	1164	779
27	Назначение объекта	-	Здание торгового	Помещение торгового	Помещение торгового	Помещение торгового

№ п/п	Наименование факторов	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
			назначения	назначения	назначения	назначения
28	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
29	Скорректированная цена	руб./мес за 1 кв.м.	-	1058	1164	779
30	Материал стен	-	Из прочих материалов	Блочный	Блочный	Блочный
31	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
32	Скорректированная цена	руб./мес за 1 кв.м.	-	1058	1164	779
33	Физическое состояние здания	-	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
34	Корректировка	%	-	-18,00	-18,00	0,00
35	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	868	954	779
36	Состояние отделки объекта	-	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
37	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
38	Скорректированная цена	руб./мес за 1 кв.м.	-	868	954	779
39	Тип объекта	-	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
40	Корректировка	%	-	8,00	8,00	8,00
41	Скорректированная цена	руб./мес за 1 кв.м.	-	937	1 030	841
42	Наличие витринного остекления	-	Нет	Нет	Нет	Нет
43	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
44	Скорректированная цена	руб./мес за 1 кв.м.	-	937	1 030	841
45	Наличие мебели	-	Нет	Нет	Нет	Нет
46	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
47	Скорректированная цена	руб./мес за 1 кв.м.	-	937	1 030	841
48	Наличие коммуникаций	-	Есть	Есть	Есть	Есть
49	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
51	Скорректированная цена	руб./мес за 1 кв.м.	-	937	1030	841
52	Наличие коммунальных услуг в ставке аренды	-	-	Нет	Нет	Нет
53	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
54	Скорректированная цена	руб./мес за 1 кв.м.	-	937	1030	841
55	Баллы достоверности каждого аналога	-	-	66,600	78,600	31,600
56	Весовой коэффициент	коэфф.	-	0,2549	0,2165	0,5286
57	Коэффициент вариации	%	10,10			
58	Средневзвешенная величина арендной ставки	руб./мес за 1 кв.м.	906			

4.3.5. Поправки на возможную недозагрузку площадей

Размер корректировки определен на основании данных Статьи «Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.10.2025 г.» (<https://statielt.ru>).

Процент недозагрузки площадей принят в размере среднего значения для торговых помещений и зданий – 11% (0,89) общего дохода.



Рисунок 4.14. Процент недозагрузки площадей

4.3.6. Анализ расходов

Операционные расходы владельца недвижимости делятся на постоянные расходы и переменные (эксплуатационные) расходы, а также затраты на ремонт и реконструкцию.

К операционным расходам относятся:

- Среднегодовые затраты на текущий ремонт;
- Затраты на уборку;
- Охрану объекта;
- На управление и заключение договоров аренды;
- На оплату обслуживающего персонала;
- Вывоз мусора;
- На содержание территории и автостоянки;
- Налог на имущество;
- Плата за землю;
- Страхование;
- Расходы на замещение.

Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости.

По данным Статьи «Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.10.2025 г.» (<https://statielt.ru>), средний процент операционных расходов для торговых помещений и зданий составляет 25,0% от действительного валового дохода.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)



- 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).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на StatRielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,15	0,33	0,25
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,35	0,25
3	Складские помещения и здания	0,04	0,24	0,18
4	Производственные помещения и здания	0,06	0,28	0,21

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

Рисунок 4.15. Операционные расходы

4.3.7. Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования

Оцениваемый объект относится к сегменту рынка коммерческая недвижимость, используется в качестве объекта торгового назначения. Объекты торгового назначения — это коммерческая недвижимость, способная приносить доход своему владельцу путём использования сдачи её в аренду.

Это позволяет сделать вывод о способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования.

4.3.8. Определение ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Ставка капитализации была определена по данным Статьи «Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.10.2025 г.» (<https://statrielt.ru>), составила для торговых помещений и зданий в максимальном значении 0,14. Максимальное значение с учетом состояния и местоположения.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statbelt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города, на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах;
2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города;
3. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Рисунок 4.16. Коэффициент капитализации

4.3.9. Расчёт чистого операционного дохода

Расчёт чистого операционного дохода произведён путём построения реконструированного отчёта о доходах и расходах и показан в таблице 4.8.

Таблица 4.8. Реконструированный отчет о доходах и расходах

Исходные данные	Ед. изм.	Расчетное значение
Площадь помещений	кв. м.	73,1
Средневзвешенная величина арендной платы	руб./1 м.кв. в месяц	906
Средневзвешенная величина арендной платы	руб./1 м.кв. в год	10 872
Годовой валовой доход	руб. в год	794 743
Операционные расходы	% в год	25%
Недозагрузка помещения	% в год	11% (0,89)
ДОХОДЫ		

Исходные данные	Ед. изм.	Расчетное значение
Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб. в год	794 743
Недозагрузка в стоимостном выражении	руб. в год	87 422
Эффективный валовой доход (ЭВД)	руб. в год	707 321
РАСХОДЫ		
Операционные расходы	руб. в год	176 830
ЧОД	руб. в год	530 491

Таблица 4.9. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации дохода

Расчётный показатель	Ед. изм.	Расчетное значение
ЧОД	руб. в год	530 491
Ставка капитализации	%	14,0
Стоимость объекта недвижимости доходным подходом, округлено	руб.	3 789 000
Доля ЗУ в ЕОН	-	0,18
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная с применением доходного подхода, без учета земельного участка	руб.	3 107 000

*Доля ЗУ была определена на основании данных Статьи Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.10.2025 г. (<https://statrielt.ru>) (см. п. 4.2.2).

4.3.10. Вывод по разделу

Стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью доходного подхода, по состоянию на **22 декабря 2025 г.**, составляет:

Таблица 4.10. Результаты расчета объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Здание (магазин), назначение: нежилое. Площадь: 73,1 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 65:25:0000007:528	3 107 000

4.4. Согласование результатов

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляется процедура согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

С помощью стандартных подходов к оценке оцениваемого объекта, Оценщик приходит к соответствующим результатам. При согласовании полученных результатов по каждому из применявшихся подходов, Оценщику необходимо определить итоговую величину стоимости. Признанным способом согласования результатов оценки считается метод средневзвешенной величины результирующей стоимости, который реализуется формулой:

$$C_{и} = C_{з} * K1 + C_{ср} * K2 + C_{д} * K3,$$

где:

С_и – итоговая стоимость объекта оценки;

С_з – стоимость, полученная затратным подходом;

С_{ср} – стоимость, полученная сравнительным подходом;

С_д – стоимость, полученная доходным подходом;

K_1, K_2, K_3 – соответствующие весовые коэффициенты ($K_1 + K_2 + K_3 = 1$).

Для расчета весовых коэффициентов существует ряд методик, основные из которых приведены в учебном пособии «Оценка стоимости недвижимости», Е.И. Ивановой под редакцией М.А. Федотовой (М., КНОРУС, 2009г.). В каждом случае оценщик самостоятельно выбирает один из методов обобщения результатов оценки.

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки (V , руб.) определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3, \text{ где}$$

V_1, V_2, V_3 – стоимость объекта, определенная соответственно затратным и сравнительным подходами, руб.;

Q_1, Q_2, Q_3 – значение достоверности подходов соответственно.

Для согласования результатов расчета рыночной стоимости объекта недвижимости, расчет которого происходил с использованием различных подходов, использовался метод анализа иерархий.

Этот метод является систематической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений. Такой подход к решению проблемы выбора исходит из естественной способности людей думать логически и творчески, определять события и устанавливать отношения между ними.

Пусть в конкретной задаче необходимо определить состав некоторого объекта. Причем пусть A_1, A_2, \dots, A_n основные факторы, определяющие состав объекта. Тогда для определения структуры объекта заполняется матрица парных сравнений.

Таблица 4.11. Матрица парных сравнений

	A1	A2	A3	...	An
A1	1	a12	a13	...	a1n
A2	a21	1	a23	...	a2n
...
An	an1	an2	an3	...	1

Если обозначить долю фактора A_i через w_i , то элемент матрицы $a_{ij} = w_i / w_j$.

Таким образом, в предлагаемом варианте применения метода парных сравнений, определяются не величины разностей значений факторов, а их отношение. При этом, очевидно, $a_{ij} = 1/a_{ji}$. Следовательно, матрица парных сравнений в данном случае является положительно определенной, обратносимметричной матрицей, имеющей ранг равный 1.

Работа экспертов состоит в том, что, производя попарное сравнение факторов A_1, \dots, A_n эксперт заполняет таблицу парных сравнений. Важно понять, что если w_1, w_2, \dots, w_n неизвестны заранее, то попарные сравнения элементов производятся с использованием субъективных суждений, численно оцениваемых по шкале, а затем решается проблема нахождения компонент w .

Определение вектора w состоит в следующем: суммируются по строкам элементы матрицы парных сравнений (для каждого значения i вычисляется сумма $a_i = a_{i1} + a_{i2} + \dots + a_{in}$). Затем все a_i нормируются так, чтобы их сумма была равна 1. В результате получаем искомый вектор w . Таким образом $w_i = a_i / (a_1 + a_2 + \dots + a_n)$.

Для проведения субъективных парных сравнений Т.Саати была разработана шкала относительной важности.

Таблица 4.12. Шкала относительной важности

Интенсивность относительной важности	Определение	Объяснение
0	Не сравнимы	Эксперт затрудняется в сравнении
1	Равная важность	Равный вклад двух видов деятельности в цель
3	Умеренное превосходство одного над другим	Опыт и суждения дают легкое превосходство одному виду деятельности над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Опыт и суждения дают сильное превосходство одному виду деятельности над другим
7	Значительное превосходство	Одному из видов деятельности дается настолько сильное превосходство, что оно становится практически значительным
9	Очень сильное превосходство	Очевидность превосходства одного лишь вида деятельности над другим подтверждается наиболее сильно
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае

Интенсивность относительной важности	Определение	Объяснение
Обратные величины приведенных выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например, 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3).	

Выбор шкалы определялся следующими требованиями:

- Шкала должна давать возможность улавливать разницу в чувствах людей, когда они проводят сравнения, различать как можно больше оттенков чувств, которые имеют люди.

- Эксперт должен быть уверенным во всех градациях своих суждений одновременно.

Как показывают работы автора Т.Саати по сравнению этой шкалы с 28 другими шкалами, предложенными разными лицами, эта шкала и ее незначительные модификации лучше, чем все другие шкалы.

Хочется к этому лишь добавить, что данный метод парных сравнений и данная шкала чрезвычайно хорошо приспособлены к особенностям обработки информации человеком. Но при этом данная шкала не является обязательной. Как видно из приведенного краткого описания данная модификация метода безразлична к обычно используемым типам шкал.

На наш взгляд требование соответствия применяемого метода цели, с которой проводится оценки является важнейшим. Но одновременно нельзя не принимать во внимание и оценки, полученные другими методами. Также нельзя не учитывать и степень надежности используемой исходной информации. В результате объединения этих требований и в соответствии с описанным подходом построим иерархию.

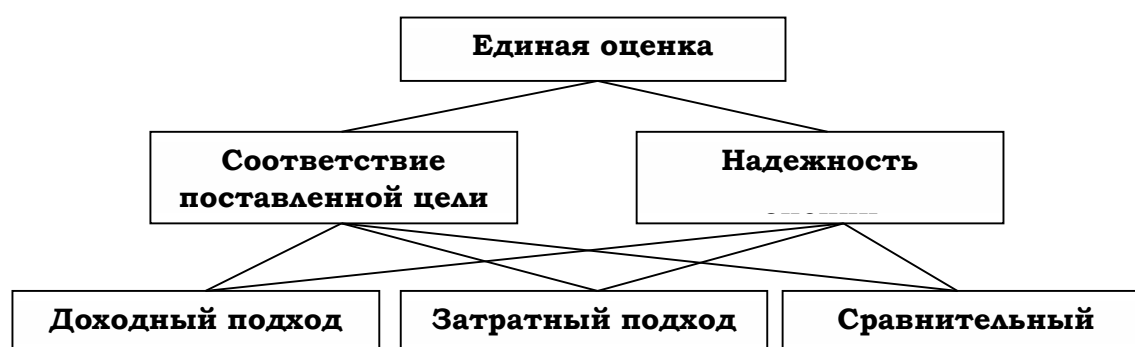


Рисунок 4.17. Иерархия подходов к оценке

В соответствии с построенной иерархией, для получения единой оценки, прежде всего, необходимо определиться в той степени, в которой характеристики «соответствие поставленной цели» и «надежность оценки» определят единую оценку. Совершенно ясно, что обе характеристики важны, но которая важнее и во сколько важнее необходимо определить в первую очередь. Для этого наряду с другими подходами можно воспользоваться и методом попарных сравнений. Для этого заполним матрицу парных сравнений.

Таблица 4.13. Матрица соответствия

Подходы	Соответствие	Надежность	Сумма коэффиц.	Значение весового коэффиц.
Соответствие	1,00	1,00	2,00	0,50
Надежность	1,00	1,00	2,00	0,50

Таблица 4.14. Матрица степени соответствия цели оценки

Подходы	Сравнительный подход	Доходный подход	Сумма баллов	Значение весового коэффиц.
Доходный подход	1,00	1,00	2,00	0,50
Сравнительный подход	1,00	1,00	2,00	0,50

Таблица 4.15. Матрица степени соответствия надёжности оценки

Подходы	Сравнительный подход	Доходный подход	Сумма баллов	Значение весового коэффиц.
Доходный подход	1,00	1,00	2,00	0,50
Сравнительный подход	1,00	1,00	2,00	0,50

В заключении по данным таблиц рассчитывались итоговые весовые коэффициенты подходов оценки и были

рассчитаны результаты согласования оценки объекта.

Таблица 4.16. Расчёт значений согласования

Подходы	Соответствие цели	Вес данной важности	Надежности оценки	Вес данной важности	Итоговый весовой коэффициент
Доходный подход	0,50	0,50	0,50	0,50	0,5000
Сравнительный подход	0,50	0,50	0,50	0,50	0,5000

Для определения итоговой величины стоимости объекта использован метод анализа иерархий, согласно результатам которого, присвоены определенные весовые коэффициенты. Сумма весовых коэффициентов для всех подходов равна единице.

Проведя необходимые расчеты, получили следующие весовые коэффициенты для двух традиционных подходов:

Сравнительный – **0,50 (50%)**;

Доходный – **0,50 (50%)**.

В результате проведения работ были получены результаты оценки при применении различных подходов. Стоимость объекта оценки, полученная в результате расчетов различными подходами, представлена в нижеследующей таблице.

Таблица 4.17. Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Вес, %
<i>Здание (магазин), назначение: нежилое. Площадь: 73,1 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 65:25:0000007:528</i>		
Затратный	обоснованно не применялся	—
Сравнительный	2 453 000	50%
Доходный	3 107 000	50%
Средневзвешенная стоимость	2 780 000 (Два миллиона семьсот восемьдесят тысяч) руб.	

5. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в приведённом отчете об оценке, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 22 декабря 2025 г., с учетом разумного округления, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Здание (магазин), назначение: нежилое. Площадь: 73,1 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 65:25:0000007:528. Местоположение (адрес): Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, пгт Южно-Курильск, ул 60 лет ВЛКСМ	2 780 000 (Два миллиона семьсот восемьдесят тысяч) руб.

Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.

Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Оценщик ... / С.К. Руденко /

Генеральный директор ООО НЭК «Бизнес Советник» / А.В. Крутых /

мп



6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет об оценке специалист-оценщик (далее: оценщик) в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Кодексе поведения МСО. Настоящим заявлением оценщик удостоверяет нижеследующее.

- Факты, представленные в отчете, верны и основываются на знаниях оценщика.
- Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями.
- Оценщик не имеет ни текущего, ни будущего интереса в оцениваемом имуществе.
- Вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки.
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком оценки документацией и фотографий.
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете об оценке, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета об оценке.
- В ходе проведения оценки оценщиком использованы стандартные подходы. Методы, применяемые в рамках стандартных подходов, выбраны Оценщиком самостоятельно, что соответствует ст. 14 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Значимые величины, используемые в ходе расчетов, определены Оценщиком либо расчетным путем, либо путем логических рассуждений, что не противоречит положениям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным стандартам оценки:
 - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.

7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ;
2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО «Экспертный совет»;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.
10. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Учебное и практическое пособие. Москва, Академия оценки, 1998 г.;
11. Грибовский С.В. «Методы капитализации доходов». — Санкт-Петербург, 1997 г.;
12. Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости». — СПб, Питер, 2001;
13. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». — СПб, МКС, 2003 г.;
14. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496 с.: ил.;
15. Оценка недвижимости: учебник / коллектив авторов; под ред. М.А. Федоровой. – Москва: КНОРУС, 2020. – 368 с.;
16. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2014. – 752 с.;
17. 4-е изд., перераб. – М.: КНОРУС, 2012. – 264 с.;
18. Справочник оценщика недвижимости-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.;
19. Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.;
20. И др.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1. Документы, предоставленные Заказчиком оценки (устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы)

1. Решение Арбитражного суда Сахалинской области от 17.02.2025 г. по делу №А59-4305/2024.
2. Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-222868491 от 08.12.2025 г.



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Южно-Сахалинск
17 февраля 2025 года

Дело № А59-4305/2024

Резолютивная часть решения суда объявлена 12.02.2025, решение суда в полном объеме изготовлено 17.02.2025.

Арбитражный суд Сахалинской области в составе судьи Бадмаевой Е.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Лукомской Н.С., рассмотрев в открытом судебном заседании отчет финансового управляющего о результатах процедуры, применяемой в деле о банкротстве - реструктуризации долгов гражданина, открытой в отношении должника Черниковой Светланы Николаевны (ИНН 651800013369),

в отсутствие лиц, участвующих в деле,

УСТАНОВИЛ:

08.07.2024 Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (далее - заявитель, ПАО Сбербанк) обратилось в суд с заявлением о признании Черниковой Светланы Николаевны (далее - должник, Черникова С.Н.) несостоятельной (банкротом), введении в отношении должника процедуры реализации имущества гражданина, утверждении финансового управляющего из числа членов Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления», включении в третью очередь реестра требований кредиторов должника требования заявителя в общей сумме 9 551 156,40 руб., из которых: по кредитному договору №070/8567/20199-159003 от 17.11.2021 - 2 025 133,39 руб.; по кредитному договору №070/8567/20299-52365 от 03.12.2020 - 933 309,85 руб.; по кредитному договору №8567X88JMZR2Q0QG2UW3F от 21.11.2022 - 2 251 785,49 руб.; по кредитному договору №85671P0WEQOW2Q0QG2UW3F от 08.07.2022 - 4 340 927,67 руб.

Определением суда от 15.10.2024 в отношении Черниковой С.Н. введена процедура реструктуризации долгов, финансовым управляющим должника утвержден Лепехин Геннадий Константинович, член Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления»). Судебное заседание по результатам процедуры реструктуризации долгов гражданина назначено на 12.02.2025.

Указанные сведения опубликованы на ЕФРСБ сообщением № 15750321 от 22.10.2024.

21.01.2025 от финансового управляющего Лепехина Г.К. поступило ходатайство о введении в отношении Черниковой С.Н. процедуры реализации имущества. По результатам процедуры реструктуризации долгов гражданина финансовым

управляющим в арбитражный суд также представлен отчет о деятельности финансового управляющего, протокол собрания кредиторов, финансовый анализ и иные документы.

11.02.2022 от должника Черниковой С.Н. поступила телефонограмма об отложении судебного заседания в связи с незнакомлением с материалами дел.

12.02.2025 от ПАО Сбербанк поступил отзыв, в котором заявитель поддержал ходатайство финансового управляющего Лепехина Г.К. о введении в отношении должника процедуры реализации имущества должника, при этом в удовлетворении ходатайства должника об отложении рассмотрении дела просил отказать.

По смыслу статьи 158 АПК РФ процессуальное действие суда как отложение судебного разбирательства является его правом, предоставленным для обеспечения возможности полного и всестороннего рассмотрения дела. Суд вправе отклонить ходатайство, если сочтет возможным рассмотреть дело по существу по имеющимся в материалах дела доказательствам или сочтет причины для отложения судебного разбирательства не уважительными.

Как следует из материалов дела заявление ПАО Сбербанк принято к производству суда определением от 12.08.2024, судебные акты, вынесенные в рамках настоящего дела, направлены в адрес Черниковой С.Н. согласно адресной справки, представленной органами миграционного учета – Сахалинская обл., Южно-Курильский р-н, пгт. Южно-Курильск, ул. Мира, д. 3, кв. 2, которые возвращены в адрес суда с отметкой органа почтовой связи «истек срок хранения».

Таким образом, должник уведомлен надлежащим образом о начавшемся в отношении него процедуры банкротства и у него имелось достаточно времени для ознакомления с материалами дела, в связи с чем оснований для удовлетворения ходатайства Черниковой С.Н. не имеется.

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

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Отношения, связанные с банкротством граждан, регулируются положениями главы X Закона о банкротстве; отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные главой X, регулируются главами I - III, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI Закона о банкротстве (пункт 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве).

В процедуре реструктуризации долгов должник, его кредиторы или уполномоченный орган не позднее чем в течение десяти дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 2 статьи 213.8 Закона о банкротстве, вправе направить финансовому управляющему, конкурсным кредиторам, в уполномоченный орган проект плана реструктуризации долгов (пункт 1 статьи 213.12 Закона о банкротстве). Указанный десятидневный срок исчисляется по правилам главы 11 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При этом, в случае, если в установленный настоящей статьей срок финансовым управляющим не получено ни одного проекта плана реструктуризации долгов гражданина, финансовый управляющий представляет на рассмотрение собрания кредиторов предложение о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина (пункт 4 статьи 213.12 Закона о банкротстве).

Направление проекта плана реструктуризации долгов с пропуском десятидневного срока, указанного в пункте 1 статьи 213.12 Закона о банкротстве, не препятствует его рассмотрению первым собранием кредиторов, если названный проект направлен и получен до дня проведения собрания с учетом времени, необходимого на ознакомление заинтересованных лиц с планом и подготовку финансовым управляющим возражений и (или) предложений по нему (абзац второй пункта 5 статьи 213.12 Закона о банкротстве).

Как следует из материалов дела, 16 – 17.01.2025 состоялось собрание кредиторов должника, проведенное в форме очного голосования, на котором принято решение, в том числе об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и введении процедуры реализации имущества.

В процедуре реструктуризации долгов гражданина план реструктуризации долгов гражданина ни суду, ни финансовому управляющему не представлен, установленный законом срок представления плана реструктуризации долгов истек, задолженность перед кредиторами не погашена, в связи с чем имеются основания для введения в отношении должника процедуры реализации имущества гражданина.

Исходя из статьи 213.24 Закона о банкротстве, арбитражный суд принимает решение о признании гражданина банкротом в случае, если:

гражданином, конкурсными кредиторами и (или) уполномоченным органом не представлен план реструктуризации долгов гражданина в течение срока, установленного настоящим Федеральным законом;

собранием кредиторов не одобрен план реструктуризации долгов гражданина, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4 статьи 213.17 настоящего Федерального закона;

арбитражным судом отменен план реструктуризации долгов гражданина;

производство по делу о банкротстве гражданина возобновлено в случаях, установленных пунктом 3 статьи 213.29 или пунктом 7 статьи 213.31 настоящего Федерального закона;

в иных случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом (пункт 1).

В случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд принимает решение о введении реализации имущества гражданина. Реализация имущества гражданина вводится на срок не более чем шесть месяцев.

В процедуре реструктуризации долгов должника в третью очередь реестра требования кредиторов должника включены требования:

- ПАО Сбербанк в общей сумме 9 551 156,40 руб., из которой 9 061 039,70 руб. - основной долг, 389 644,90. - проценты, 100 471,80. – неустойка (определение от 15.10.2024),

- Федеральной налоговой службы России в лице Управления Федеральной налоговой службы по Сахалинской области в общей сумме 33 904,85 руб., из которой 31 134 руб. – налог, 2 770,85 руб. – пени (определение от 28.12.2024),

- общества с ограниченной ответственностью «НоваБев Маркет Владивосток» в общей сумме 247 277,36 руб., из которой 241 660,36 руб. – основной долг, 5 617 руб. – государственная пошлина (определение от 10.01.2025),

- ПАО Сбербанк в общей сумме 692 309,95 руб., из которой 597 871,57 руб. – основной долг, 71 340,47 руб. – проценты, 13 132,59 руб. – неустойка, 9 965,32 руб. – государственная пошлина (определение от 22.01.2025),

- Гранкиной Ольги Алексеевны в общей сумме 320 012,17 руб., из которой 270 000 руб. – основной долг, 50 012,17 руб. – проценты (резолютивная часть от 29.01.2025).

Из проведенного финансовым управляющим анализа финансового состояния должника по итогам проведения процедуры реструктуризации долгов следует, что у должника выявлено имущество, на которое возможно обратить взыскание; должник не имеет постоянный доход, реструктуризация задолженности невозможна, имущества для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения финансовому управляющему достаточно; у должника отсутствуют признаки фиктивного и преднамеренного банкротства; целесообразно перейти к процедуре реализации имущества гражданина, по результатам которой не освобождать должника от обязательств и применить к нему последствия, предусмотренные статьей 213.30 Закона о банкротстве.

При изложенных обстоятельствах, суд, рассмотрев материалы дела, представленный отчет финансового управляющего, в том числе, протокол собрания кредиторов Черниковой С.Н., результаты анализа финансового состояния должника, считает ходатайство о введении в отношении должника процедуры реализации имущества обоснованным.

При принятии решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд утверждает в качестве финансового управляющего для участия в процедуре реализации имущества гражданина лицо, исполнявшее обязанности финансового управляющего и участвовавшее в процедуре реструктуризации долгов гражданина, если иная кандидатура к моменту признания гражданина банкротом не будет предложена собранием кредиторов.

Поскольку иная кандидатура финансового управляющего или иная саморегулируемая организация арбитражных управляющих собранием кредиторов должника не избрана, финансовым управляющим Черниковой С.Н. подлежит утверждению арбитражный управляющий Лепёхин Г.К.

Согласно пункту 3 статьи 213.9, статьей 20.6 Закона о банкротстве финансовому управляющему выплачивается вознаграждение за проведение процедуры, применяемой в деле о банкротстве.

Фиксированная сумма вознаграждения выплачивается финансовому управляющему одновременно по завершении процедуры, применяемой в деле о банкротстве гражданина, независимо от срока, на который была введена каждая процедура.

Согласно пункту 1.3. Регламента организации деятельности верховных судов республик, краевых, областных судов, судов городов федерального значения, судов автономной области и автономных округов, окружных (флотских) военных судов, федеральных арбитражных судов, управлений Судебного департамента в субъектах РФ по работе с лицевыми (депозитными) счетами для учета операций со средствами, поступающими во временное распоряжение, утвержденного Приказом Судебного департамента при Верховном Суде РФ от 05.11.2015 № 345, на лицевые (депозитные) счета для учета операций с денежными средствами, поступающими во временное распоряжение, вносятся денежные средства на выплату вознаграждения финансовому управляющему и оплату услуг привлекаемых лиц по делам о банкротстве.

Пунктом 2.6 указанного Регламента установлено, что перечисление денежных средств с лицевого (депозитного) счета производится финансово-экономическим отделом суда (управления) только на основании судебного акта, вступившего в

законную силу, содержащего указание в резолютивной части о выплате денежных средств залогодателю, лицам, участвующим в деле, иным участникам судопроизводства или уполномоченным лицам за счет средств, поступивших во временное распоряжение суда (управления), или о возврате средств плательщику, за исключением случаев ошибочного зачисления средств.

Финансовым управляющим выполнены мероприятия по проведению процедуры реструктуризации долгов Черниковой С.Н., предусмотренные Законом о банкротстве. Возражения от заявителя по делу о банкротстве в рамках настоящего дела не поступили. Следовательно, оснований для невыплаты фиксированной суммы вознаграждения финансовому управляющему не имеется.

Поскольку в настоящее время процедура реструктуризации долгов гражданина в отношении должника прекращена и введена следующая процедура банкротства - реализация имущества гражданина, с учетом вышеизложенного, денежные средства в сумме 25 000 руб., поступившие на депозитный счет Арбитражного суда Сахалинской области по платежному поручению от 04.07.2024 № 30215 в целях выплаты вознаграждения финансовому управляющему за проведение процедуры реструктуризации долгов гражданина подлежат перечислению на счет Лепёхина Г.К. в соответствии с представленными им реквизитами.

Государственная пошлина в размере 6 000 рублей в соответствии со статьями 102, 110 АПК РФ, подпунктом 5 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 59 Закона о банкротстве подлежит взысканию с должника в пользу заявителя по делу – ПАО Сбербанк.

Руководствуясь статьями 45, 213.6, 213.9, 213.24 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 167-170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Признать Черникову Светлану Николаевну, 23.08.1970 года рождения, уроженку г. Липецк, ИНН 651800013369, зарегистрированной по адресу: Сахалинская обл., Южно-Курильский р-н, пгт. Южно-Курильск, ул. Мира, д. 3, кв. 2, банкротом и ввести процедуру реализации имущества гражданина на пять месяцев - **до 12 июля 2025 года**.

Утвердить Лепёхина Геннадия Константиновича члена Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления» (ИНН 220418317234, регистрационный номер в сводном реестре арбитражных управляющих 22016, адрес для направления корреспонденции: 630061, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Красный проспект, дом 323/15, кв. 22) финансовым управляющим должника Черниковой Светланы Николаевны.

Назначить судебное заседание по вопросу завершения процедуры реализации имущества гражданина **на 09 часов 00 минут 10 июля 2025 года** в помещении суда по адресу: г. Южно-Сахалинск, Коммунистический проспект, 28, кабинет № 103а.

Разъяснить, что в соответствии с пунктом 2 статьи 213.24 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» **при отсутствии ходатайства финансового управляющего о завершении реализации имущества гражданина, срок реализации имущества должника, а также полномочия финансового управляющего считается продленным на шесть месяцев.**

В случае завершения мероприятий, выполняемых в ходе процедуры банкротства, арбитражному управляющему необходимо обратиться в суд с

ходатайством о завершении процедуры банкротства и представить документы, необходимые для завершения процедуры банкротства, перечисленные в статье 213.28 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в том числе доказательства уведомления конкурсных кредиторов и уполномоченного органа о направлении отчета о результатах процедуры реализации имущества гражданина.

Разъяснить, что в соответствии с пункта 1 статьи 213.28 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный суд вправе по своей инициативе назначить судебное заседание по рассмотрению вопроса о завершении реализации имущества гражданина.

С даты признания должника банкротом наступают последствия, предусмотренные статьями 213.25, 213.30 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Обязать должника предоставить финансовому управляющему по его требованию любые сведения о составе своего имущества, месте нахождения этого имущества, составе своих обязательств, кредиторах и иные имеющие отношение к делу о банкротстве гражданина сведения в течение пятнадцати дней со дня получения требования об этом.

Предупредить должника о необходимости внесения в конкурсную массу денежных средств, составляющих разницу между получаемым доходом и прожиточным минимумом на должника находящихся на его иждивении лиц (при наличии таковых).

Разъяснить должнику, что уклонение от пополнения конкурсной массы, сокрытие имущества, непредставление сведений суду и финансовому управляющему, представление заведомо недостоверных сведений может повлечь неосвобождение должника от обязательств (абзац третий пункта 4 статьи 213.28 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Финансовому управляющему осуществлять свои полномочия в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Перечислить Лепёхину Геннадиио Константиновичу 25 000 рублей - вознаграждение за процедуру реструктуризации долгов гражданина с депозитного счёта Арбитражного суда Сахалинской области за счёт денежных средств, внесённых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» по платежному поручению от 04.07.2024 № 30215, в соответствии с представленными реквизитами.

Взыскать с Черниковой Светланы Николаевны в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» расходы по уплате государственной пошлины в сумме 6 000 рублей.

Решение подлежит исполнению немедленно, может быть обжаловано в течение одного месяца в Пятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Сахалинской области.

Судья

Е.В. Бадмаева

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 22.05.2024 1:12:04
Кому выдана Бадмаева Евгения Владимировна

Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно запискам из ЕГРН.
носит справочный характер и не является официальной выпиской.
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел I Лист I			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № I раздела I	Всего листов раздела I: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчета: 5
08.12.2025г. № КУВН/001/2025-222868491			
Кадастровый номер:	65:25:0000007:528		
Номер кадастрового квартала:	65:25:0000007		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 64:256:001:000654450; Условный номер 65:25:0000007:0025:64:256:001:000654450		
Местоположение:	Сахалинская область, р-н Южно-Курильский; штг Южно-Курильск; ул 60 лет ВЛКСМ		
Площадь:	73,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Маггани		
Количество этажей, в том числе подземных:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2002		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	328961165		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	65:25:0000006:119		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчета: 5
08.12.2025г. № КУВН-001/2025-222868491			
Кадастровый номер: 65:25:0000007:528			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом номере: данные отсутствуют			
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения в том числе жилого дома, непригодным для проживания: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.			

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		Всего листов раздела 2.2		Всего листов отчета 5	
Лист № 1 раздела 2					
Вид объекта недвижимости					
08.12.2025г. № КУВН-001/2025-222868491		Всего листов раздела 2.2		Всего листов отчета 5	
Кадастровый номер:		65-25/003/007-528			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1	Физическое лицо	данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность	65-01/11/2005-401 20.06.2005 00:00:00 данные отсутствуют	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1		данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4.1	вид:	Аренда			
	дата государственной регистрации:	20.04.2012 00:00:00			
	номер государственной регистрации:	65-65-01/016/2012-995			
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.03.2012 по 31.03.2025 с 31.03.2012 по 31.03.2025			
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Успех", ИНН: 6518007510			
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют			
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого здания, кадастровый номер 65-01/016/2012-995, выдан 31.03.2012, дата государственной регистрации 20.04.2012, номер государственной регистрации: 65-65-01/016/2012-995			
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют			
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обремененной документарной задатной или экстремной задатной:	данные отсутствуют			

Задание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего листов раздела 3	Всего листов отчета 5
08.12.2025г. № КУВН-001/2025-222868491			
Кадастровый номер: 65:25:0000007:528			
	Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об объекте:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о во владении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	

Отчет об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Заголовок	
Имя объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 3
Всего листов раздела 5: 1	Всего листов отчета: 5
08.12.2025г. № КУВН-001/2025-222868491	
Кодификационный номер: 65.25.0000007.528	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(х)	
Масштаб 1:300	Условные обозначения

8.2. Рыночная информация

Копии страниц для сравнительного подхода

Аналог №1. Источник информации:

https://www.avito.ru/kurilsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_prodazha_ili_arenda_7315267002

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Здание продажа или аренда" (Building for sale or rent). The price is listed as "30 000 000 Р за всё" (30,000,000 RUB for everything). The listing includes a large photo of the building's interior, which is a spacious, modern office space with wooden floors, large pillars, and glass partitions. Below the main photo are several smaller thumbnail images showing different views of the building and its surroundings. The listing also features a contact number "8 963 824-06-40" and a button to "Написать сообщение" (Write message). There are also buttons for "Когда можно посмотреть?" (When can I see it?), "Сегодня можно посмотреть?" (Can I see it today?), and "Завтра можно посмотреть?" (Can I see it tomorrow?). The listing is categorized as "О здании" (About the building) and includes details such as "Вход: с улицы" (Entrance: from the street), "Отдельный вход: есть" (Separate entrance: yes), "Общая площадь: 510 м²" (Total area: 510 m²), "Отделка: чистовая" (Finishing: clean), "Отопление: автономное" (Heating: autonomous), and "Тип сделки: продажа" (Deal type: sale). The user is identified as "Пользователь Частное лицо" (User: Private person) and has a "Документы проверены" (Documents checked) badge. A button to "Подписаться на продавца" (Subscribe to seller) is also visible.

avito.ru/kurilsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_prodazha_ili_arenda_7315267002

г. Курилск Публичная кадастровая карта

Здание продажа или аренда

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

30 000 000 Р за всё

58 824 Р за м²
История цены

8 963 824-06-40

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Документы проверены Эксперт: -491 м. ОО.

Подписаться на продавца

О здании

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 510 м²


Отделка: чистовая
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

avito.ru/kurisk/kommercheskaya_nevizhnost/zdanie_prodazha_ili_arend_7315267002

Перевести в... Публичная кадастр...

Расположение

Сахалинская обл., Курильский г.о., Курильск, ул. Андрея Евдокимова, 40 [Скрыть карту](#)



30 000 000 Р за всё

58 824 Р за м²
[История цены](#)

8 963 824-06-40

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
 Частное лицо

Документы проверены Электронный Звонки -491 и СОВ

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Объявление от собственника. Возможна аренда!
 Уникальное предложение на рынке недвижимости!
 Продажа торгового комплекса 2 этажа:
 на первом этаже расположено основное помещение площадью 120 кв.м, а также подсобные помещения со складом общей площадью 114 кв.м.
 2 этаж - помещения площадью 146 и 88 кв.м.
 Каждое из помещений имеет свой отдельный вход.

Общая площадь здания - 510,5 кв.м.
 Земельный участок 390 кв.м, в собственности.

Это идеальное решение для тех, кто ищет помещение под магазин, офис или здание под гостиницу. Просторные помещения и отличное расположение делают это здание привлекательным для различных бизнес-проектов.

avito.ru/kurisk/kommercheskaya_nevizhnost/zdanie_prodazha_ili_arend_7315267002

Перевести в... Публичная кадастр...

Объявление от собственника. Возможна аренда!
 Уникальное предложение на рынке недвижимости!
 Продажа торгового комплекса 2 этажа:
 на первом этаже расположено основное помещение площадью 120 кв.м, а также подсобные помещения со складом общей площадью 114 кв.м.
 2 этаж - помещения площадью 146 и 88 кв.м.
 Каждое из помещений имеет свой отдельный вход.

Общая площадь здания - 510,5 кв.м.
 Земельный участок 390 кв.м, в собственности.

Это идеальное решение для тех, кто ищет помещение под магазин, офис или здание под гостиницу. Просторные помещения и отличное расположение делают это здание привлекательным для различных бизнес-проектов.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, Бесплатная

Тип здания: торговый центр

№ 7315267002 / 18 декабря в 05:39 / 128 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

за все

58 824 Р за м²
[История цены](#)

8 963 824-06-40

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?



Завтра можно посмотреть?

avito.ru/dolinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_4337649541

Просмотреть фото... Публичная кадастр...

Продам здание

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



3 507 000 Р за всё
28 282 Р за м²
История цены

8 938 541-53-34

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком
Компания в сети

Надёжный партнёр 1 973 объекта в работе 10 лет на Авито


О здании
Вход с улицы Отделка: без отделки
Общая площадь: 124 м² Тип сделки: продажа

avito.ru/dolinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_4337649541

Просмотреть фото... Публичная кадастр...

Расположение

Сахалинская обл., Долинский г.о., с. Стародубское,
Набережная ул., 37



3 507 000 Р за всё
28 282 Р за м²
История цены

8 938 541-53-34

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком
Компания в сети

Надёжный партнёр 1 973 объекта в работе 10 лет на Авито

Описание
Продается здание 1958 года постройки. 1-этажное, площадью 124 кв.м., кад. № 65:10-0000011-152, в хорошем техническом состоянии. Фундамент - ленточно-бетонный, стены - шлакоблочные, перекрытия - шлакоблочные, пол - цементно-бетонный, крыша - асбестоцементная. Инженерные коммуникации - электроосвещение.

О здании
Тип здания: другой Парковка: на улице

№ 4337649541 - 13 декабря в 19:23 - 660 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Аналог №3.

Источник информации: https://www.avito.ru/nogliki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_4785775689

avito.ru/nogliki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_4785775689

Продам здание

60 000 000 Р
за всё

41 812 Р за м²

История цены

8 938 541-53-34

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Недвижимость
Ростелеком

Компания в сети

надёжный партнёр

1973 объекта в работе

10 лет на Avito

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 1435 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа


avito.ru/nogliki/kommercheskaya_nedvizhnost/prodam_zdanie_4785775689

Публичная кадастр.

Расположение

Сахалинская обл., г.о. Ногликский, пгт. Ноглики, Советская ул., 19

Скрыть карту



© Яндекс. Карты, использован Яндекс Карты

Описание

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.

60 000 000 Р за всё

41 812 Р за м²
История цены

8 938 541-53-34

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком

Компания в сети

Надежный партнер | 1 973 объекта в работе | 10 лет на Авито

avito.ru/nogliki/kommercheskaya_nedvizhnost/prodam_zdanie_4785775689

Публичная кадастр.

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.

О здании

Готовность: в эксплуатации | Удаленность от дороги: первая линия
Тип здания: административное здание | Парковка: на улице, бесплатная

№ 4785775689 - 13 декабря в 20:31 - 680 просмотров (+2 сегодня) | Пожаловаться

60 000 000 Р за всё

41 812 Р за м²
История цены

8 938 541-53-34

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Аналог №1.


Источник информации: https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93_m_7873762503

avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93_m_7873762503

Просмотреть фото... Публичная кадастр...

Свободного назначения, 93 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



148 800 Р в месяц
История цены
1 600 Р в месяц за м², без залога

8 938 541-43-65

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

InvestaGroup
Компания
На Avito с 2024 года
Реквизиты проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Арман

О помещении


Вход: с улицей
Этаж: цокольный
Отдельный вход: есть
Отделка: офисная
Общая площадь: 93 м²

avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93_m_7873762503

Просмотреть фото... Публичная кадастр...

Расположение

Сахалинская обл., Южно-Сахалинск, пр-т Мира, 286/1



148 800 Р в месяц
История цены
1 600 Р в месяц за м², без залога

8 938 541-43-65

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

InvestaGroup
Компания
На Avito с 2024 года
Реквизиты проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Арман

Описание

Сдается торговая площадь свободного назначения в ТЦ "Клевер Холл". Удобная транспортная доступность, своя парковка. ТЦ расположен в густонаселенном районе вблизи жилых домов - 1 этаж (цоколь) с лицевой стороны или 1 этаж со своим входом с задней стороны. Есть своя огороженная парковка со шлагбаумом. Помещение имеет 2 входа. Первая линия по проспекту Мира, очень хорошо просматривается. Оплачивается электроэнергия по счетчику, отопление, вывоз ТБО и клининг мест общего пользования и вода (при необходимости) по счетчику.

О здании

Тип здания: торговый центр
Парковка: на улице, бесплатная
Удаленность от дороги: первая линия


Аналог №2.

Источник информации: https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_263_m_7812061645

avito.ru/yuzhno-sahalinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_263_m_7812061645

Свободного назначения, 263 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



414 225 Р в месяц

История цены
1 575 Р в месяц за м², залога 414 225 Р

8 938 541-41-44

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Управление Активами
Компания на Avito с 2023 года
Лекции проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 4 м
Общая площадь: 263 м ²	Отделка: чистовая
Этаж: 2	Отопление: центральное

Расположение

Сахалинская обл., Южно-Сахалинск, ул. Ланяна, 182А

Скрыть карту



414 225 Р в месяц

История цены

1575 Р в месяц за м², залог 414 225 Р

8 938 541-41-44

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Затра можно посмотреть?

Управление Активник

Компания

На Авито с 2023 года

Реквизиты проверены

Подписаться на продвиж

Контактное лицо
Дмитрий

Описание

Сдается весь 2 этаж в ТЦ Лунный Свет, первая линия от дороги, видеонаблюдение. Отдельно оплачивается электроэнергия и отопление.

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице, бесплатная

Удаленность от дороги: первая линия

Узнать больше о ТЦ

№ 7812061645 | 17 декабря в 08:55 | 27 просмотров (+1 в годич)

Пожаловаться

Аналог №3.

Источник информации:

https://www.avito.ru/poronaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pvz_apteka_magazin_60m2_7566103576

avito.ru/poronaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pvz_apteka_magazin_60m2_7566103576

Пвз, аптека, магазин, 60м2

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



1 000 Р
в месяц за м²

История цены
1 000 Р в месяц за м², залог 60 000 Р

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
Документы проверены

Подписаться на продавца

О помещении


Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 60 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 5 кВт, можно увеличить
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

avito.ru/poronaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pvz_apteka_magazin_60m2_7566103576

Расположение

Сихвалинская обл., Поронайский г.о., Поронайск, ул. Ленина, в



1 000 Р
в месяц за м²

История цены
1 000 Р в месяц за м², залог 60 000 Р

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
Документы проверены

Подписаться на продавца

Описание

Сдаётся с отдельным входом 60м2в нежилом торговом здании, числовая отделка, отдельный вход, все коммуникации.

О здании

Тип здания: другой
Парковка: на улице, бесплатная

№ 7566103576 · 3 декабря в 12:41 · 82 просмотра (+10 сегодня) Показать

8.3. Другая информация

Отсутствует.

8.4. Заключение специальных экспертиз

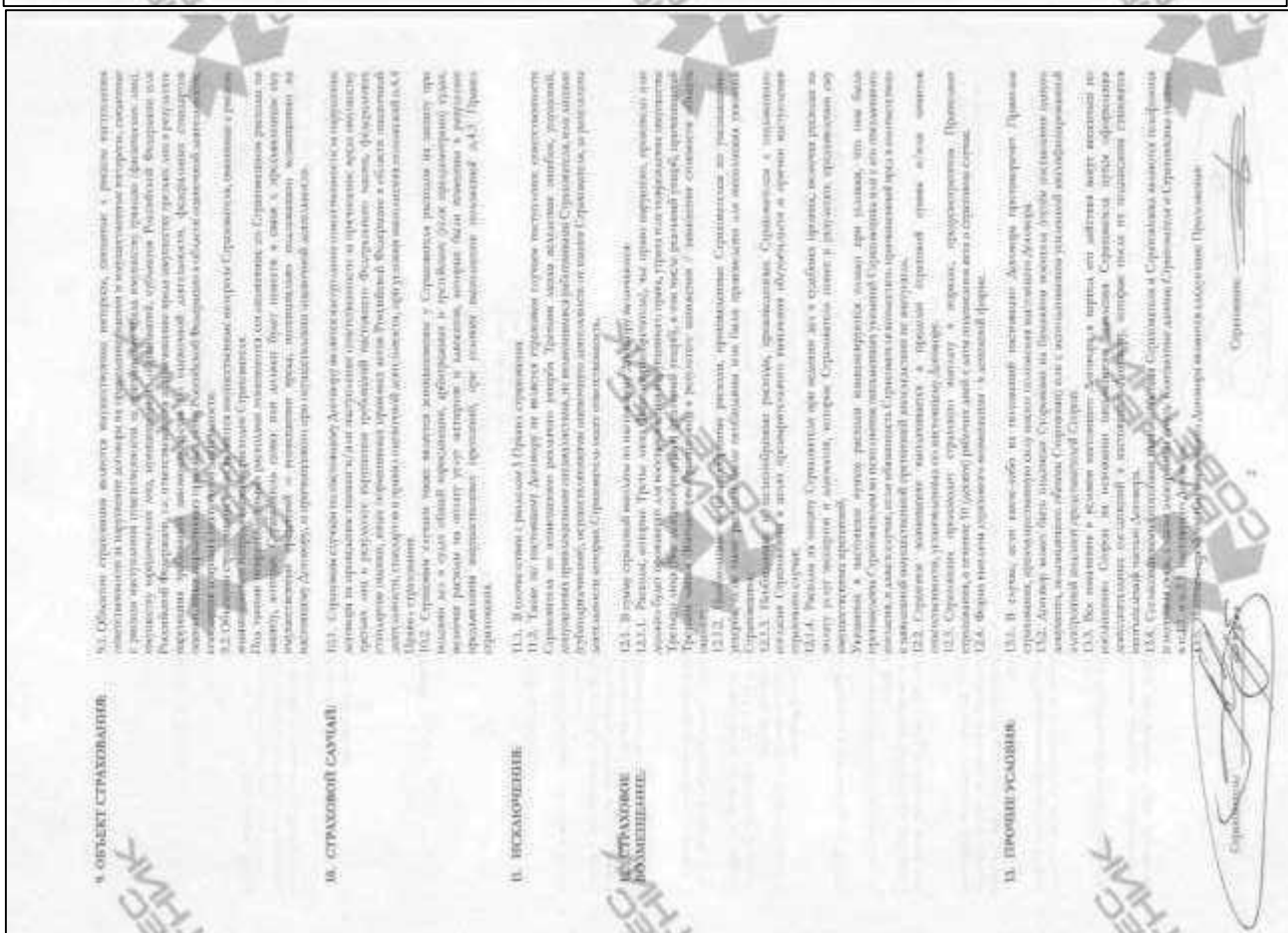
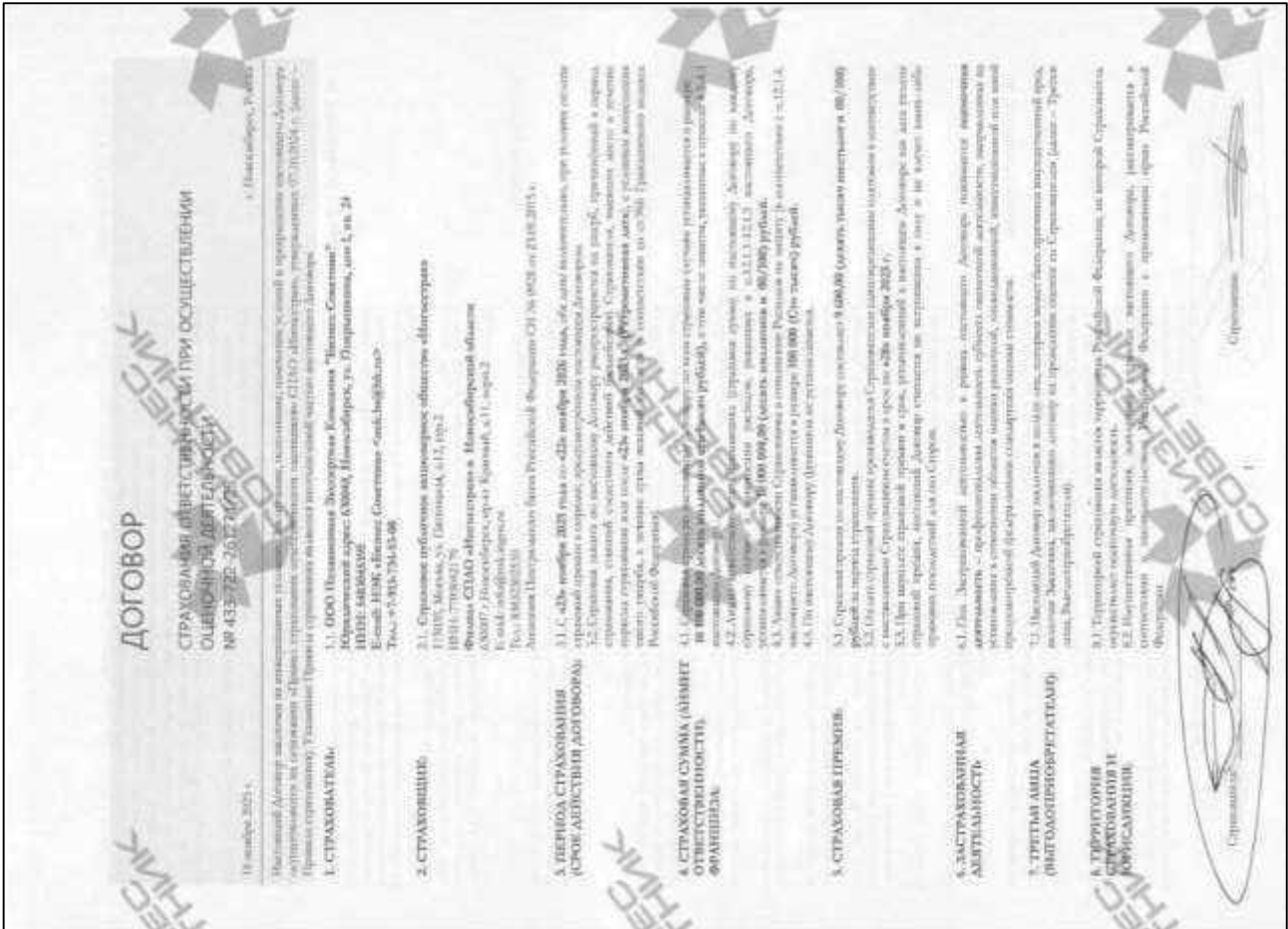
Заключения специальных экспертиз Заказчиком не предоставлены.

8.5. Прочие документы

Отсутствуют.

8.6. Копии документов, содержащие сведения об Оценщике и Исполнителе

1. Полис страхования ответственности юридического лица
2. Полис страхования гражданской ответственности оценщика
3. Диплом о профессиональной переподготовке
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
5. Документы, подтверждающие членство в саморегулируемой общественной организации



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-722-361276/25

г. Новосибирск
г. Новосибирск
Инициатор оценки: Администрация города Новосибирска
Адрес: г. Новосибирск, пр. Красный, 31, кв. 2
Тел.: +7(383) 381-28-27

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
Филиал СПАО «Нискострах» в Новосибирской области
г. Новосибирск, пр. Красный, 31, кв. 2
Тел.: +7(383) 381-28-27

2. СТРАХОВЩИК:
ООО «Бизнес-Советник»
г. Новосибирск, пр. Красный, 31, кв. 2
Тел.: +7(383) 381-28-27

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА), РЕТРОАКТИВНАЯ АКТА:
с 10.10.2025 по 10.10.2026

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ) ФРАНКШЕЛ:
100 000 000 (сто миллионов) рублей

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:
100 000 000 (сто миллионов) рублей

6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ЛЕГГИТЕЛЬНОСТЬ:
Филиал СПАО «Нискострах» в Новосибирской области
г. Новосибирск, пр. Красный, 31, кв. 2
Тел.: +7(383) 381-28-27

Инициатор оценки: Администрация города Новосибирска
Адрес: г. Новосибирск, пр. Красный, 31, кв. 2
Тел.: +7(383) 381-28-27

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
Филиал СПАО «Нискострах» в Новосибирской области
г. Новосибирск, пр. Красный, 31, кв. 2
Тел.: +7(383) 381-28-27

2. СТРАХОВЩИК:
ООО «Бизнес-Советник»
г. Новосибирск, пр. Красный, 31, кв. 2
Тел.: +7(383) 381-28-27

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА), РЕТРОАКТИВНАЯ АКТА:
с 10.10.2025 по 10.10.2026

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ) ФРАНКШЕЛ:
100 000 000 (сто миллионов) рублей

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:
100 000 000 (сто миллионов) рублей

6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ЛЕГГИТЕЛЬНОСТЬ:
Филиал СПАО «Нискострах» в Новосибирской области
г. Новосибирск, пр. Красный, 31, кв. 2
Тел.: +7(383) 381-28-27





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035318-1 от 20 октября 2023 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Руденко Сергеем Константиновичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 20 октября 2023 г. № 319

Директор

А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 20 октября 2026 г.



ОТЧЕТ №25/238-1180

об оценке объекта оценки

- ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:**
1. Садовый дом, назначение: жилое. Площадь: 39 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 65:25:0000011:831.
 2. Земельный участок. Площадь: 404 кв.м. Кадастровый номер: 65:25:0000011:513. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства.
 3. Садовый дом, назначение: жилое. Площадь: 13,3 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 65:25:0000011:852.
 4. Земельный участок. Площадь: 448 кв.м. Кадастровый номер: 65:25:0000011:116. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства.

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:** Российская Федерация, Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, ст «Рыбак»

ДАТА ОЦЕНКИ: 19 декабря 2025 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ
ОТЧЕТА:** 25 декабря 2025 г.

Резолютивная часть отчета об оценке объекта оценки

Исх. №25/238-1180
от 25 декабря 2025 г.

Финансовому управляющему
Черниковой С.Н. (ИНН 651800013369)
Лепёхину Г.К.

Уважаемый Геннадий Константинович!

На основании Договора об оценке объекта оценки №25/263Ф/упр-1540 от 09.12.2025 г. заключенного между ООО Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник» и Финансовым управляющим Черниковой Светланы Николаевны (ИНН 651800013369) – Лепёхиным Геннадием Константиновичем (ИНН 220418317234, СНИЛС: 160-209-675 41, член Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления» (ИНН 5406245522, ОГРН 1035402470036), действующий на основании решения Арбитражного суда Сахалинской области от 17.02.2025 г. по делу №А59-4305/2024 (далее основание для проведения оценки), произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 19 декабря 2025 г.

Проведенные исследования и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений рыночная стоимость объекта оценки составляет, округленно:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Садовый дом, назначение: жилое. Площадь: 39 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 65:25:0000011:831	1 642 000 (Один миллион шестьсот сорок две тысячи) руб.
Земельный участок. Площадь: 404 кв.м. Кадастровый номер: 65:25:0000011:513. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства	206 000 (Двести шесть тысяч) руб.
Всего	1 848 000 (Один миллион восемьсот сорок восемь тысяч) руб.
Садовый дом, назначение: жилое. Площадь: 13,3 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 65:25:0000011:852	624 000 (Шестьсот двадцать четыре тысячи) руб.
Земельный участок. Площадь: 448 кв.м. Кадастровый номер: 65:25:0000011:116. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства	223 000 (Двести двадцать три тысячи) руб.
Всего	847 000 (Восемьсот сорок семь тысяч) руб.

Оценка была проведена, а отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ; Федеральных стандартов оценки ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО №IV, ФСО №V, ФСО №IV утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611; Свода стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – СРОО «Экспертный совет».

Все исходные материалы, использованные оценщиком при составлении настоящего Отчета об оценке, хранятся в архиве ООО НЭК «Бизнес Советник». Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике, примененной в рамках настоящего отчета об оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам, по тел.: +7(383) 381-28-27; +7-913-734-53-00; e-mail: nek.bs@bk.ru

Благодарим Вас за доверие и возможность оказать услуги!

С уважением,

Генеральный директор ООО НЭК «БИЗНЕС СОВЕТНИК»

Сертифицированный оценщик недвижимости / Крутых А.В. /



ОГЛАВЛЕНИЕ

Резолютивная часть отчета об оценке объекта оценки	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Дата составления отчета об оценке, порядковый номер отчета об оценке	6
1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	6
1.3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов	6
1.4. Сведения об оценщике и исполнителе	13
1.4.1. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора	13
1.4.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	14
1.4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени участия в проведении оценки объекта оценки.....	15
1.5. Сведения о заказчике оценки.....	15
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.....	15
1.7. Основные этапы процесса оценки	16
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в том числе не отраженные в задании на оценку	16
1.9. Используемая терминология и основные понятия	19
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
2.1. Характеристика местоположения объекта оценки	22
2.1.1. Общая характеристика Сахалинской области	22
2.1.2. Краткие сведения о Южно-Курильском р-не (Сахалинская обл.)	23
2.1.3. Местоположение Объекта оценки	24
2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	26
2.2.1. Сведения о физических свойствах объекта оценки	26
2.2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки ...	38
2.3. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки.....	38
2.4. Другие факторы и характеристики.....	39
2.5. Сведения о собственнике объекта оценки, балансовая стоимость объекта оценки	39
2.6. Перечень использованных документов при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	39
2.6.1. Перечень документов, полученных от Заказчика оценки.....	39
2.6.2. Перечень документов, полученных из других источников	40
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	41
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	41
3.1.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за 3 кв 2025 г.....	41
3.1.2. Основные показатели социально-экономического развития Сахалинской обл. за октябрь 2025 г.	43
3.2. Анализ наиболее эффективного использования.....	44
3.2.1. Наиболее эффективное использование земельного участка, как свободного.....	45
3.2.2. Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями	45
3.2.3. Наиболее эффективное использование оцениваемого объекта	46
3.2.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	46
3.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	46
3.3.1. Анализ цен на жилые дома и земельные участки в Новосибирской области.....	46
3.4. Анализ фактических данных о ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект.....	48
3.4.1. Анализ рынка предложений по продаже жилых домов.....	48
3.4.2. Анализ рынка предложений по продаже земельных участков.....	50
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	52
3.6. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	53
3.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	53
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	55

4.1. Выбор методов оценки в рамках различных подходов (или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки)	55
4.1.1. Затратный подход	55
4.1.2. Доходный подход	55
4.1.3. Сравнительный подход	55
4.1.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; обоснование отказа от использования подхода к оценке	56
4.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода	56
4.3. Расчет стоимости улучшений земельного участка в рамках сравнительного подхода	70
4.3.1. Общие положения	70
4.3.2. Выбор и обоснование объектов аналогов, выбор единиц сравнения	70
4.3.3. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Обоснование корректировок	72
4.3.4. Вывод по разделу	84
4.4. Согласование результатов	84
5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	86
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	87
7. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ	88
8. ПРИЛОЖЕНИЯ	89
8.1. Документы, предоставленные Заказчиком оценки (устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы)	89
8.2. Рыночная информация	134
8.3. Другая информация	145
8.4. Заключение специальных экспертиз	145
8.5. Прочие документы	145
8.6. Копии документов, содержащие сведения об Оценщике и Исполнителе	145

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Дата составления отчета об оценке, порядковый номер отчета об оценке

В соответствии с п. 1 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться: дата составления и порядковый номер отчета»:

Порядковый номер отчета об оценке: 25/238-1180

Дата составления отчета об оценке: 25 декабря 2025 г.

1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

В соответствии с п. 2 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должно содержаться основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки»:

Договор об оценке объекта оценки №25/263Ф/упр-1540 от 09.12.2025 г. заключенный между ООО Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник» и Финансовым управляющим Черниковой Светланы Николаевны (ИНН 651800013369) – Лепёхиным Геннадием Константиновичем (ИНН 220418317234, СНИЛС: 160-209-675 41, член Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления» (ИНН 5406245522, ОГРН 1035402470036), действующий на основании решения Арбитражного суда Сахалинской области от 17.02.2025 г. по делу №А59-4305/2024.

1.3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «оценка объекта оценки выполняется оценщиком на основе задания на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку объекта оценки».

В соответствии с п. 3 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должна содержаться информация, содержащаяся в задании на оценку»:

Таблица 1.1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Объект оценки	<ol style="list-style-type: none">1. Садовый дом, назначение: жилое. Площадь: 39 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 65:25:0000011:831. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, ст «Рыбак».2. Земельный участок. Площадь: 404 кв.м. Кадастровый номер: 65:25:0000011:513. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства. Адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Сахалинская обл, р-н Южно-Курильский, садоводческое товарищество «Рыбак».3. Садовый дом, назначение: жилое. Площадь: 13,3 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 65:25:0000011:852. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, ст «Рыбак».4. Земельный участок. Площадь: 448 кв.м. Кадастровый номер: 65:25:0000011:116. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства. Адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир сдт «Рыбак». Почтовый адрес ориентира: обл. Сахалинская, р-н Южно-Курильский.
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки	<ol style="list-style-type: none">1. Садовый дом, назначение: жилое. Площадь: 39 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 65:25:0000011:831. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, ст «Рыбак».2. Земельный участок. Площадь: 404 кв.м. Кадастровый номер: 65:25:0000011:513. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства. Адрес (местоположение): Адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Сахалинская обл, р-н Южно-Курильский, садоводческое товарищество «Рыбак».3. Садовый дом, назначение: жилое. Площадь: 13,3 кв.м. Количество этажей: 1.

	<p>Кадастровый номер: 65:25:0000011:852. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, ст «Рыбак».</p> <p>4. Земельный участок. Площадь: 448 кв.м. Кадастровый номер: 65:25:0000011:116. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства. Адрес (местоположение): Адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир сдт «Рыбак». Почтовый адрес ориентира: обл. Сахалинская, р-н Южно-Курильский.</p>
<p>Идентификация объекта оценки</p>	<p><u>Количественные и качественные характеристики объекта оценки №1:</u> Тип объекта: здание Назначение: жилое Наименование: садовый дом Кадастровый номер: 65:25:0000011:831 Площадь: 39 кв.м. Количество этажей: 2 Материал стен: Деревянные Год постройки: 1995 Кадастровая стоимость: 504725.94 руб. Дата определения: 01.01.2023 г.</p> <p><u>Существующие имущественные права на объект оценки:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Право собственности: Черникова Светлана Николаевна, 23.08.1970 г.р. <p>Иные права на объекты оценки, кроме указанных в графе «Имущественные права на объекты оценки» – н/д. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • право собственности. <hr/> <p><u>Ограничения и обременения прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки:</u> Ограничения (обременения) вышеуказанных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – не зарегистрировано.</p> <hr/> <p><u>Количественные и качественные характеристики объекта оценки №2:</u> Тип объекта: земельный участок Кадастровый номер: 65:25:0000011:513 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства. Площадь: 404 кв.м. Кадастровая стоимость: 73002.8 руб. Дата определения: 01.01.2022 г.</p> <p><u>Существующие имущественные права на объект оценки:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Право собственности: Черникова Светлана Николаевна, 23.08.1970 г.р. <p>Иные права на объекты оценки, кроме указанных в графе «Имущественные права на объекты оценки» – н/д. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • право собственности. <hr/> <p><u>Ограничения и обременения прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки:</u> Ограничения (обременения) вышеуказанных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – н/д.</p> <hr/> <p><u>Количественные и качественные характеристики объекта оценки №3:</u> Тип объекта: здание Назначение: жилое Наименование: садовый дом Кадастровый номер: 65:25:0000011:852 Площадь: 13,3 кв.м. Количество этажей: 1 Материал стен: Из прочих материалов Год постройки: 2005 Кадастровая стоимость: 244491.51 руб. Дата определения: 01.01.2023 г.</p> <p><u>Существующие имущественные права на объект оценки:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Право собственности: Черникова Светлана Николаевна, 23.08.1970 г.р. <p>Иные права на объекты оценки, кроме указанных в графе «Имущественные права на объекты оценки» – н/д.</p>

	<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • право собственности. <p><u>Ограничения и обременения прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки:</u> Ограничения (обременения) вышеуказанных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – не зарегистрировано.</p> <p><u>Количественные и качественные характеристики объекта оценки №4:</u> Тип объекта: земельный участок Кадастровый номер: 65:25:0000011:116 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства. Площадь: 448 кв.м. Кадастровая стоимость: 80953.6 руб. Дата определения: 01.01.2022 г.</p> <p><u>Существующие имущественные права на объект оценки:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Право собственности: Черникова Светлана Николаевна, 23.08.1970 г.р. <p>Иные права на объекты оценки, кроме указанных в графе «Имущественные права на объекты оценки» – н/д.</p> <p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • право собственности. <p><u>Ограничения и обременения прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки:</u> Ограничения (обременения) вышеуказанных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – н/д.</p>												
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или <u>ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</u></p>	<p>Согласно приложению №2 к Договору об оценке объекта оценки №25/263Ф/упр-1540 от 09.12.2025 г. (информация подтверждается Заказчиком оценки путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов. Также Заказчик оценки подтверждает, что информация соответствует известным ему фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика), оценщику были предоставлены следующие документы от Заказчика оценки:</p> <table border="1" data-bbox="448 1032 1439 1355"> <thead> <tr> <th data-bbox="448 1032 1209 1070">Наименование</th> <th data-bbox="1209 1032 1439 1070">Вид документа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="448 1070 1209 1126">Решение Арбитражного суда Сахалинской области от 17.02.2025 г. по делу №А59-4305/2024</td> <td data-bbox="1209 1070 1439 1126">Копия</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1126 1209 1182">Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-20394062 от 07.11.2025 г.</td> <td data-bbox="1209 1126 1439 1182">Копия</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1182 1209 1238">Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2024-313701552 от 26.12.2024 г.</td> <td data-bbox="1209 1182 1439 1238">Копия</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1238 1209 1294">Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-203942584 от 07.11.2025 г.</td> <td data-bbox="1209 1238 1439 1294">Копия</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1294 1209 1355">Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2024-313700689 от 26.12.2024 г.</td> <td data-bbox="1209 1294 1439 1355">Копия</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование	Вид документа	Решение Арбитражного суда Сахалинской области от 17.02.2025 г. по делу №А59-4305/2024	Копия	Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-20394062 от 07.11.2025 г.	Копия	Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2024-313701552 от 26.12.2024 г.	Копия	Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-203942584 от 07.11.2025 г.	Копия	Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2024-313700689 от 26.12.2024 г.	Копия
Наименование	Вид документа												
Решение Арбитражного суда Сахалинской области от 17.02.2025 г. по делу №А59-4305/2024	Копия												
Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-20394062 от 07.11.2025 г.	Копия												
Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2024-313701552 от 26.12.2024 г.	Копия												
Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-203942584 от 07.11.2025 г.	Копия												
Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2024-313700689 от 26.12.2024 г.	Копия												
<p>Осмотр объекта оценки</p>	<p>Поскольку имущество находится в другом регионе, Заказчик оценки не смог обеспечить доступ к осмотру объекта оценки. Оценка проводится на основании документов и частично фотографий, предоставленных Заказчиком оценки.</p>												
<p>Цель оценки (необходимость проведения оценки)</p>	<p>Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки с применением общепринятых подходов к оценке. Результаты оценки предполагается использовать для проведения процедуры банкротства (процедура реализации имущества должника).</p>												
<p>Нормативная база оценки (используемые стандарты оценки)</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ, а также в соответствии с:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Общими стандартами оценки: <ul style="list-style-type: none"> • федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; • федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; • федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; • федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; • федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», 												

	<p>утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;</p> <ul style="list-style-type: none"> • федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. <p>2. Специальными стандартами оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.; <p>3. иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области оценочной деятельности;</p> <p>4. стандартами и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоят физические лица (оценщики), выполняющие настоящую оценку и у которых с Исполнителем заключены трудовые Договоры.</p> <p>5. а также положениями методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвитии России (с момента разработки и принятия таких методических рекомендаций Минэкономразвитии России).</p> <p>До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. №884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI.</p>
Вид стоимости и предпосылки стоимости	<p>В соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный управляющий привлекает оценщика для определения стоимости имущества должника. Начальная цена продажи предприятия, иного имущества должника устанавливается на основании рыночной стоимости такого имущества, определенной в соответствии с отчетом об оценке. Рыночная стоимость (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ).</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки – неопределенные лица; • дата оценки – текущая; • предполагаемое использование объекта: для проведения процедуры банкротства (процедура реализации имущества должника); • характер сделки: сделка в условиях вынужденной продажи.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	19 декабря 2025 г.
Срок проведения оценки	09 декабря 2025 г. – 25 декабря 2025 г.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>Результаты оценки действительны лишь для проведения процедуры банкротства (процедура реализации имущества должника). Результаты оценки и отчет об оценке не могут использоваться Заказчиком оценки в каких-либо других целях.</p> <p>Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.</p> <p>В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г., оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя отчет лишь как консультационную услугу.</p> <p>В связи с этим, Исполнитель не принимают на себя ответственность за решения, принятые Заказчиком или третьими лицами по распоряжению оцениваемым имуществом.</p> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты</p>

	составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
<p>Специальные допущения, иные существенные допущения</p>	<ul style="list-style-type: none"> • В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. • Все расчеты выполнены Оценщиками в табличном процессоре Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой программы, если иное прямо не указывается в отчете. • При проведении расчетов допускается округление некоторых значений по математическим правилам округления. Округление может несущественно повлиять на результат оценки. • Результаты оценки, содержащееся в отчете об оценке, относятся к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке. • Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей. • Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем. • Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю. • Отчет об оценке представляет собой <u>профессиональное суждение оценщика</u> без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми. • Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг. • Согласно ст. 146 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения является реализация. При расчёте рыночной стоимости объекта исполнителем является Оценщик. Положениями статей 14 и 15 ФЗ-135 не предусмотрены ни права, ни обязанности Оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки. • Поскольку имущество находится в другом регионе, Заказчик оценки не смог обеспечить доступ к осмотру объекта оценки. Оценка проводится на основании документов и частично фотографий, предоставленных Заказчиком оценки. • В виду того, что осмотр объекта оценки не проведен из-за удаленности объекта оценки и не предоставлении доступа к объекту оценки, то при оценке может быть введена дополнительная корректировка на наличие возможно неучтенных

Ограничения оценки	<p>элементов (см. ФСО № 7: ч. III п.5: «...В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Для определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки. • По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта. • Исполнитель не занимается измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. • При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и на оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. • Оценщик не учитывал присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления. При составлении настоящего отчета, оценщик исходит из того, что на территории объекта оценки нет вредоносных почв, ограничивающих его наилучшее и наиболее эффективное использование. • Оценщик не принимает на себя ответственность в случае обнаружения каких-либо загрязнений, ни за отсутствие экспертизы или научных знаний, необходимых для выявления загрязнений. Если впоследствии будет установлено, что загрязнение существует на оцененном объекте или на любом соседнем участке, или что возникли ограничения на использование объекта, которое может вызвать загрязнения, то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться. • Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов. • При проведении оценки предполагалось, что объект недвижимости соответствует всем санитарным и экологическим нормам, соблюдены все правила и нормы противопожарной безопасности, охраны помещений и ценностей, безопасности проведения работ и иные аналогичные нормы. • Исполнитель не принимает на себя ответственность, если после составления Отчета станет известно, что имелась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Исполнитель исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации, фотоматериалов и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Исполнителя, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Исполнитель не принимает на себя ответственности: <ul style="list-style-type: none"> а) за выводы, сделанные на основе документов, фотоматериалов и информации, содержащих недостоверные сведения; б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки; в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место). • Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Объект оценки свободен от каких-либо дополнительных сервитутов, кроме указанных в правоустанавливающих документах и отраженных в отчете. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. • В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений. • Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания

	<p>содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.</p> <ul style="list-style-type: none"> • В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам. • В рамках отчета об оценке некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком могут проводиться телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов аналогов. В отчете могут указываться уточненные данные по объектам аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров. • <u>Информация, оценки и мнения, полученные из открытых источников, отвечают критериям надежности.</u> Достаточность и достоверность полученной информации анализируется с использованием доступных оценщикам Исполнителя для этого средств и методов. • <u>Информация, используемая оценщиком, считается достаточной,</u> использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. • <u>Информация, используемая оценщиком, считается достоверной,</u> она соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. • <u>Информация об объекте оценки предоставленная Заказчиком оценки является существенной.</u> • Оценщик вправе использовать цены предложения рынка недвижимости РФ. • При отсутствии достоверной и доступной для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, допускается отказ от сравнительного подхода. • При отсутствии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, допускается отказ от доходного подхода. • Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (п. 2 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.). • Все ограничения и специальные допущения, отраженные в отчёте, были согласованы с Заказчиком оценки.
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</p>	<p>Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.</p> <p>Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия исполнителя (оценщика).</p> <p>В соответствии со ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ сведения об отчете об оценке имущества должника, указанные в абзаце 5 пункта 5.1 статьи 110 Федерального закона, с приложением копии такого отчета об оценке в форме электронного документа подлежат включению арбитражным управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты поступления копии такого отчета об оценке в форме электронного документа. Таким образом, в рамках проведения процедуры банкротства допускается публикация отчета об оценке объекта оценки (его копия) на ЕФРСБ Заказчиком с соответствующим указанием авторства.</p>
<p>Форма составления отчета об оценке</p>	<p>Отчет об оценке составляется в <u>электронном виде</u>.</p> <p>При необходимости (по запросу Заказчика) Исполнитель подготавливает отчет об оценке в количестве 1 (одного) экземпляра на бумажном носителе. При этом, отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно для</p>

	приложений). Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью. На бумажном носителе отчет передается Заказчику оценки вместе с сопроводительным письмом, в котором подробно указано из скольких частей состоит отчет об оценке, а также кол-во листов.
Выражение итогового результата оценки стоимости объекта оценки (форма представления итоговой стоимости)	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 и представлен в виде числа без интервала значений, является результатом математического округления.

1.4. Сведения об оценщике и исполнителе

1.4.1. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

В соответствии с п. 4 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков».

В соответствии с п. 7 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения о независимости оценка»:

Таблица 1.2. Сведения о специалистах-оценщиках, работающих на основании трудового договора, выполнивших настоящий Отчет об оценке

Наименование	Характеристика
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Руденко Сергей Константинович
Почтовый адрес	630087, г. Новосибирск, проспект Карла Маркса, д. 30, офис 511-1
Фактический адрес	630087, г. Новосибирск, проспект Карла Маркса, д. 30, офис 511-1
Номер контактного телефона	+7 913 480-28-05
Адрес электронной почты	irbis_92@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации Саморегулируемая организация «Экспертный совет» дата вступления 08.12.2023 г. регистрационный номер в реестре №3128, дата включения в реестр 08 декабря 2023 г.
Наименование и место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Полное наименование: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Сокращенное наименование: Ассоциация «СРОО ЭС» ИНН 7709443904, ОГРН 1107799012584. Место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1.
Членство в других саморегулируемых организациях и союзах	Член Ассоциации Саморегулируемая организация судебных экспертов «Сумма Мнений» дата вступления 23.12.2024 г. регистрационный номер в реестре №377, дата включения в реестр 23 декабря 2024 г.
Образование оценщика (номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний)	2019 г. – Диплом о высшем образовании: ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ» г. Новосибирск. Квалификация: магистр, по специальности: экономика. Серия диплома 105424 номер 4345564, дата выдачи 27.03.2019 г.; 2015 г. – Диплом о профессиональной подготовке НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» г. Новосибирск. Профессиональная переподготовка «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Серия диплома 54AE номер 000159, дата выдачи 29.04.2015 г.; 2014 г. – Диплом бакалавра: НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» г. Новосибирск. Квалификация: бакалавр, по специальности: экономика. Серия диплома 135405 номер 0016897, дата выдачи 30.06.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховщик — СПАО «Ингосстрах», Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-722-261276/25 от 18.11.2025 г. Страховая сумма: 5 100 000 (пять миллионов сто тысяч) руб. Период страхования: с 30.11.2025 г. по 29.11.2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет (с 2015 г.)
Квалификация	Оценщик:

Наименование	Характеристика
	<p>- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №035318-1, выдан на основании решения ФБУ ФРЦ, от 20.10.2023 г. №319 (021683-КА1).</p> <p>- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №046335-2, выдан на основании решения ФБУ ФРЦ, от 13.12.2025 г. № 384 (015957-КА2).</p>
Сведения о независимости оценщика	<p>Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с Заказчиком оценки и собственником недвижимости (объекта оценки) 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 за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке объекта оценки.</p> <p>Таким образом, требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости оценщика выполнены.</p>

1.4.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

В соответствии с п. 6 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения».

В соответствии с п. 7 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор»:

Таблица 1.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Характеристика
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник»
Реквизиты юридического лица (ИНН; КПП; ОГРН, дата присвоения ОГРН)	ИНН 5403045395, КПП 540301001 ОГРН 1185476090524 от 01.11.2018 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юр. адрес: 630048, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Покрышкина, 1 - 24. Факт. и почт. адрес: 630087, г. Новосибирск, проспект Карла Маркса, д. 30, офис 511-1.
Контакты	Телефон +7(383) 381-28-27; +7-913-734-53-00; +7-953-889-89-93 e-mail: nek.bs@bk.ru
Сведения о страховании дополнительной ответственности юридического лица	Страховщик: СПАО «Ингосстрах». Договор страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-722-261271/25 от 18.11.2025 г. Страховая сумма 10 100 000 рублей. Период страхования с 23.11.2025 г. по 22.11.2026 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО НЭК «Бизнес Советник» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об

Наименование	Характеристика
	оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выполнены.

1.4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени участия в проведении оценки объекта оценки

В соответствии с п. 8 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должна содержаться информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки»:

Таблица 1.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты	Квалификация	Степень участия в проведении оценки объекта оценки
не привлекались	—	—

1.5. Сведения о заказчике оценки

В соответствии с п. 5 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения о заказчике оценки: фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо; реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо»:

Таблица 1.5. Сведения о Заказчике оценки

Наименование	Характеристика
Заказчик оценки	Финансовый управляющий Черниковой Светланы Николаевны (ИНН 651800013369) – Лепёхин Геннадий Константинович (ИНН 220418317234, СНИЛС: 160-209-675 41, член Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления» (ИНН 5406245522, ОГРН 1035402470036), действующий на основании решения Арбитражного суда Сахалинской области от 17.02.2025 г. по делу №А59-4305/2024
ИНН	220418317234
СНИЛС	160-209-675 41
Членство в НП	член Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления» (ОГРН 1035402470036, ИНН 5406245522)
ФИО должника	Черникова Светлана Николаевна
ИНН / СНИЛС	ИНН: 651800013369 / СНИЛС: нет данных
Адрес регистрации/проживания	Сахалинская обл., Южно-Курильский р-н, пгт. Южно-Курильск, ул. Мира, д. 3, кв. 2

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

В соответствии с п. 9 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должно содержаться указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций»:

Таблица 1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Наименование	Обоснование применения
Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности

Наименование	Обоснование применения
Федеральные стандарты оценки: <ul style="list-style-type: none"> ▪ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г. 	Обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности
Свод стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – СРОО «Экспертный совет»	Оценщик, составивший настоящий отчет, является членом СРОО «Экспертный совет»

1.7. Основные этапы процесса оценки

Таблица 1.7. Этапы процесса оценки

Основные этапы процесса оценки	Отметка о выполнении
Согласование задания на оценку Заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку	Выполнено
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Выполнено
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Выполнено
Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости) и определение итоговой стоимости объекта оценки	Выполнено
Составление отчета об оценке объекта оценки	Выполнено

1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в том числе не отраженные в задании на оценку

В соответствии с п. 11 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку»:

Таблица 1.8. Допущения и ограничивающие условия, использованные при проведении оценки

Специальные допущения, иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. • Все расчеты выполнены Оценщиками в табличном процессоре Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой программы, если иное прямо не указывается в отчете.
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> • При проведении расчетов допускается округление некоторых значений по математическим правилам округления. Округление может несущественно повлиять на результат оценки. • Результаты оценки, содержащееся в отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке. • Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей. • Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем. • Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю. • Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми. • Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг. • Согласно ст. 146 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения является реализация. При расчёте рыночной стоимости объекта исполнителем является Оценщик. Положениями статей 14 и 15 ФЗ-135 не предусмотрены ни права, ни обязанности Оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки. • Поскольку имущество находится в другом регионе, Заказчик оценки не смог обеспечить доступ к осмотру объекта оценки. Оценка проводится на основании документов и частично фотографий, предоставленных Заказчиком оценки. • В виду того, что осмотр объекта оценки не проведен из-за удаленности объекта оценки и не предоставлении доступа к объекту оценки, то при оценке может быть введена дополнительная корректировка на наличие возможно неучтенных элементов (см. ФСО № 7: ч. III п.5: «...В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра).
Ограничения оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Для определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки. • По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта. • Исполнитель не занимается измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. • При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и на оценщике не

лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

- Оценщик не учитывал присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления. При составлении настоящего отчета, оценщик исходит из того, что на территории объекта оценки нет вредоносных почв, ограничивающих его наилучшее и наиболее эффективное использование.
- Оценщик не принимает на себя ответственность в случае обнаружения каких-либо загрязнений, ни за отсутствие экспертизы или научных знаний, необходимых для выявления загрязнений. Если впоследствии будет установлено, что загрязнение существует на оцененном объекте или на любом соседнем участке, или что возникли ограничения на использование объекта, которое может вызвать загрязнения, то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться.
- Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
- При проведении оценки предполагалось, что объект недвижимости соответствует всем санитарным и экологическим нормам, соблюдены все правила и нормы противопожарной безопасности, охраны помещений и ценностей, безопасности проведения работ и иные аналогичные нормы.
- Исполнитель не принимает на себя ответственность, если после составления Отчета станет известно, что имелась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Исполнитель исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации, фотоматериалов и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Исполнителя, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Исполнитель не принимает на себя ответственности:
 - а) за выводы, сделанные на основе документов, фотоматериалов и информации, содержащих недостоверные сведения;
 - б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки;
 - в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место).
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Объект оценки свободен от каких-либо дополнительных сервитутов, кроме указанных в правоустанавливающих документах и отраженных в отчете. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.
- Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.
- В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
- В рамках отчета об оценке некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком могут проводиться телефонные переговоры с собственниками и представителями

	<p>собственников объектов аналогов. В отчете могут указываться уточненные данные по объектам аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Информация, оценки и мнения, полученные из открытых источников, отвечают критериям надежности.</u> Достаточность и достоверность полученной информации анализируется с использованием доступных оценщикам Исполнителя для этого средств и методов. • <u>Информация, используемая оценщиком, считается достаточной,</u> использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. • <u>Информация, используемая оценщиком, считается достоверной,</u> она соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. • <u>Информация об объекте оценки предоставленная Заказчиком оценки является существенной.</u> • Оценщик вправе использовать цены предложения рынка недвижимости РФ. • При отсутствии достоверной и доступной для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, допускается отказ от сравнительного подхода. • При отсутствии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, допускается отказ от доходного подхода. • Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (п. 2 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.). • Все ограничения и специальные допущения, отраженные в отчёте, были согласованы с Заказчиком оценки.
--	---

1.9. Используемая терминология и основные понятия

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Отчет об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку [п.1 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Рыночная стоимость основана на предположках 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 [п.15 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Кадастровая стоимость — стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки [п.6 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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 [п.7 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки [п.8 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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 [п.9 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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 [п.10 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии [п.11 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки [п.12 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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 [п.14 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки [п.15 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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 [п.16 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки [п.5 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей [п.6 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом [Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ, часть 1, ст. 209].

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе. [Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ, ст. 130].

Корректировка – представляет собой операцию (чисто-математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемыми объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объектов-аналогов к объекту оценки».

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 10 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки»:

2.1. Характеристика местоположения объекта оценки

2.1.1. Общая характеристика Сахалинской области

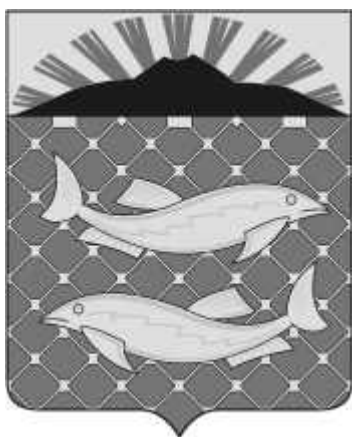
Таблица 2.1. Общая характеристика Сахалинской области

Административно-территориальное деление	Система административно-территориальных единиц Сахалинской области, согласно Областному Закону № 25-30 от 23 марта 2011 года, включает 1 город областного значения (Южно-Сахалинск) и 17 районов, включающих 1 город районного значения (Углегорск), 1 посёлок городского типа (Вахрушев) и 1 сельский округ (Бошняковский). В рамках муниципального устройства, согласно Областному Закону № 524 от 21 июля 2004 года, Сахалинская область включает 18 городских округов.
Географическое положение	Сахалинская область — единственный регион России, полностью расположенный на островах. Занимает третье место по количеству морских островов после Архангельской и Ленинградской областей. В состав области входят остров Сахалин с прилегающими небольшими островами Монерон и Тюлений (76,6 тыс. км ²), а также Курильские острова (10,5 тыс. км ²). Омывается водами Охотского, Японского морей и Тихого океана. Отделена от материковой части России Татарским проливом, а от Японии — проливами Лаперуза, Измены, Советским. Входит в часовой пояс Магаданского времени (UTC+11). Разница с московским временем составляет +8 часов. По территории примерно сопоставима с Азербайджаном, Сербией, Австрией, ОАЭ или Иорданией.
Климат	Климат умеренный, муссонный. Средняя температура января — от -6 °С (на юге) до -24 °С (на севере); средняя температура августа — от +20 °С (на юге) до +15 °С (на севере); количество осадков: на равнинах — около 600 мм в год, в горах — до 1200 мм в год. На территории области распространены редкостойная лиственничная тайга (на севере), леса из аянской ели и сахалинской пихты (в центральной части), широколиственные леса с лианами (на юго-западе); в горах — заросли каменной берёзы и кедрового стланика.
Население	Численность населения области по данным Росстата составляет 457 597 чел. (2025). Плотность населения — 5,25 чел./км ² (2025). Городское население — 84% (2022).
Полезные ископаемые	Область изначально обладает высоким природно-ресурсным потенциалом, по которому занимает 39-е место в России. Помимо биологических ресурсов моря, по которым Сахалин находится на первом месте в России, главным ресурсом является наиболее востребованное экономикой углеводородное топливо. По объёму разведанных запасов газового конденсата Сахалинская область занимает 4-е место в России, газа — 7-е, угля — 12-е и нефти — 13-е место. По запасам древесины область занимает 26-е место в России, однако в Сахалинской области почти полностью отсутствует значительный спектр рудных минерально-сырьевых ресурсов, незначительны гидроэнергетические ресурсы, запасы нерудных полезных ископаемых, что в целом снижает общий ресурсный потенциал области. Но, по мере освоения углеводородных запасов шельфа Охотского моря (по объёму которых Сахалинская область занимает 9-е место в России), вырос производственный и финансовый потенциал области.
Промышленность	Промышленность занимает ведущее место в экономике Сахалинской области, в ней занято почти 20 % работающего населения Сахалинской области, создаётся более 60 % валового регионального продукта. В 2012 году индекс промышленного производства составил 96,6 %.

	<p>Ведущими отраслями промышленного производства в Сахалинской области являются нефтегазовый, топливно-энергетический (уголь и энергетика) и рыбопромышленный комплексы, пищевая промышленность.</p> <p>На долю нефтегазового сектора приходится более 90 % общего объёма промышленного производства.</p> <p>Территориальное размещение промышленности в Сахалинской области отличается резкой неравномерностью.</p>
Сельское хозяйство	<p>Из-за трудных погодных условий сельское хозяйство области получило своё развитие в основном в южных районах. Здесь успешно выращивают овощи: картофель, капусту, свёклу, морковь, чеснок, лук, помидоры, огурцы, кормовые культуры. Быстрое развитие получило животноводство, разводят крупный рогатый скот, свиней, птицу. Сахалинская область является монополистом в России по производству пищевого агар-агара.</p>
Транспорт	<p>Автомобильный транспорт является базовым элементом транспортной системы Сахалинской области. Данный вид транспорта занимает первое место по объёмам перевозок пассажиров по области. Ежегодно в области данным видом транспорта перевозится порядка 25-26 млн человек (95 % от числа перевезённых пассажиров ежегодно).</p> <p>В силу географического расположения островной Сахалинской области, авиационный транспорт решает важные социальные задачи. Более 90 % объёма пассажирских перевозок за пределы области и обратно осуществляются воздушным транспортом, внутри области осуществляется доставка пассажиров в труднодоступные местности, в том числе на Курильские острова.</p> <p>Сахалинская область принадлежит к небольшому числу субъектов Российской Федерации, имеющих сложную транспортную схему, связывающую регион с материком. Это единственная в России административная территория, расположенная на 59 островах. Обладая выгодным географическим расположением, исключительными природными ресурсами, такими как нефть, газ, уголь, область при этом относится к регионам с неустойчивым транспортным сообщением.</p> <p>Островное положение Сахалинской области предопределяет ведущую роль морского транспорта, так как практически все грузы на Сахалин и Курилы, а также в обратном направлении на материк и в зарубежные страны доставляются морем.</p>
Образование	<p>В 2017 году в Сахалинской области действовало два высших учебных заведения: Сахалинский государственный университет и частный Сахалинский гуманитарно-технологический институт. Кроме этого, работал Сахалинский институт железнодорожного транспорта — филиал хабаровского Дальневосточного государственного университета путей сообщения.</p>

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Сахалинская_область

2.1.2. Краткие сведения о Южно-Курильском р-не (Сахалинская обл.)



Южно-Курильский район — административно-территориальная единица (район), в границах которой вместо упразднённого одноимённого муниципального района создано муниципальное образование Южно-Курильский городской округ в Сахалинской области России.

Занимает южную оконечность Большой Курильской гряды (остров Кунашир) и Малую Курильскую гряду. Административный центр — пгт Южно-Курильск.

Южно-Курильский район относится к районам Крайнего Севера, хотя среднегодовая температура здесь соответствует московской (+5 °С), а средняя температура января составляет -5 °С.

Расположен на острове Кунашир Большой Курильской гряды и островах Малой Курильской гряды. В районе сохранилась нетронутая природа с уникальными представителями флоры и фауны, однако развитию туризма мешают плохая инфраструктура и отдалённость района от цивилизации. Существуют планы по привлечению туристов.

Южно-Курильский район (городской округ) имеет на севере морские границы с Курильским районом (городским округом), отделён проливом Екатерины, а на юге по морю граничит с Японией, от которой его отделяют Кунаширский пролив, пролив Измены и Советский пролив.

Южно-Курильский район (городской округ) превосходит по численности населения Курильский и Северо-Курильский районы (городские округа), а посёлок городского типа Южно-Курильск — самый большой населённый пункт на Курильских островах.

Относительно мягкий климат, обилие природных ресурсов и важное военно-стратегическое значение способствуют тому что район привлекает большое количество мигрантов, успешно конкурируя с самим областным центром. Естественный прирост населения в 2017 и 2018 годах также был положительным и имел тенденцию к увеличению.

Численность населения 11 487 чел. (2023).

В городских условиях (пгт. Южно-Курильск) проживают 61.23 % населения района.

Основные виды хозяйственной деятельности — добыча леса, деревообработка, рыбная ловля, мясное и молочное животноводство. Население округа в основном занято в таких отраслях, как рыболовство и обрабатывающее производство. Среднемесячная заработная плата составила на начало 2018 года 65,2 тыс. рублей. Пенсия 23,3 тыс. рублей на начало 2019 года.

В 2018 году посевные площади округа занимали 16 га земли, в основном здесь выращивают картофель, урожай которого в 2016 году составил 119 т. Имеются также небольшие фермерские хозяйства, выращивающие коров и свиней. Молока в 2016 году произведено 540 т.

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Южно-Курильский_район

2.1.3. Местоположение Объекта оценки

Таблица 2.2. Описание местоположения объекта оценки

Характеристики	Значение	Ссылка на документ или источник информации
Местонахождение объекта оценки	Российская Федерация, Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, ст «Рыбак»	<ul style="list-style-type: none"> Данные сайта Публичная кадастровая карта (https://nspd.gov.ru/). Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-20394062 от 07.11.2025 г. Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2024-313701552 от 26.12.2024 г. Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-203942584 от 07.11.2025 г. Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2024-313700689 от 26.12.2024 г.
ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ		
Транспортная доступность	Низкая (ближайшая остановка общественного транспорта (Дачи Третьяково), движение происходит на личном транспорте)	
Окружающая застройка	В радиусе 1 км от объекта оценки расположены садовые участки	
Наличие рекреационных зон (в пределах 1 км)	Парки	Нет
	Скверы	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Нет
	Детский сад	Нет
	Отделение банка, банкоматы	Нет
	Предприятия службы быта	Нет
	Торговые предприятия	Нет
	Аптека	Нет
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Поликлиника / Больница	Нет
	Не выявлено, окружение составляют садовые участки.	
Экологическая обстановка	Хорошая	

Престижность района	Средняя
Эстетичность окружающей застройки	Средняя
Ликвидность	Средняя
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	Около 6 мес.
Состояние прилегающей территории	Среднее

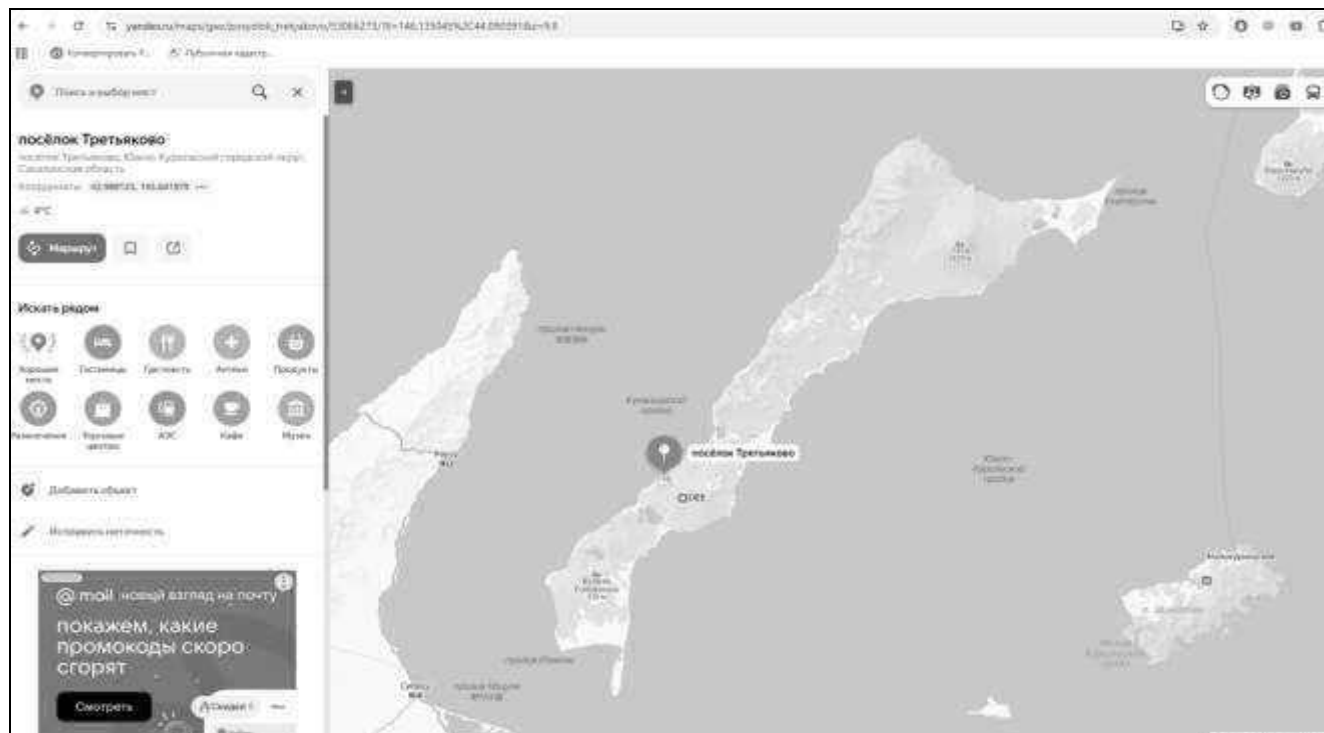


Рисунок 2.1. Схематическое расположение объекта оценки относительно о. Кунашир (Сахалинская обл.) по данным сайта Яндекс.Карты (<https://yandex.ru/>)



Рисунок 2.2. Схематическое расположение объекта оценки в пределах п. Третьяково (Южно-Курильский район Сахалинской обл.) по данным сайта Яндекс.Карты (<https://yandex.ru/>)

2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.2.1. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Параметр	Характеристика	Ссылка на документ или источник информации
<i>Садовый дом, назначение: жилое. Площадь: 39 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 65:25:0000011:831</i>		
Адрес	Российская Федерация, Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, ст «Рыбак»	1) Данные сайта Публичная кадастровая карта (https://pkk.rosreestr.ru/). 2) Данные сайта Росреестра (https://lk.rosreestr.ru/). 3) Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-20394062 от 07.11.2025 г.
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект оценки	65:25:0000011:831	
Кадастровая стоимость объекта	504725,94 руб.	
Дата определения	01.01.2023 г.	
Год постройки	1995	
Этажность	2	
Материал стен здания	Деревянные	
Площадь	Общая: 39 кв.м.	
Инженерное оборудование дома		
Показатель	Значение показателя	Ссылка на документ или источник информации
Коммуникации	н/д	Данные не предоставлены
Вентиляция	Естественная	
Конструктивные элементы	Описание	
Полы	Нет данных	Данные не предоставлены
Потолок	Нет данных	
Стены	Нет данных	
Окна	Нет данных	
Внутренние двери	Нет данных	
Общее состояние	Удовлетворительное. Внутренняя отделка – простая (стандартная отделка)	
Параметр	Характеристика	Ссылка на документ или источник информации
<i>Земельный участок. Площадь: 404 кв.м. Кадастровый номер: 65:25:0000011:513. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства</i>		
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Сахалинская обл, р-н Южно-Курильский, садоводческое товарищество «Рыбак»	1) Данные сайта Публичная кадастровая карта (https://pkk.rosreestr.ru/). 2) Данные сайта Росреестра (https://lk.rosreestr.ru/). 3) Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2024-313701552 от 26.12.2024 г.
Кадастровый номер земельного участка	65:25:0000011:513	
Кадастровая стоимость земельного участка	73002,8 руб.	
Дата определения	01.01.2022 г.	

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования	Для садоводства	
Общая площадь, м2	404	

Здание

ДЕЙСТВИЯ ...

Дата обновления информации: 02.11.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	65:25:0000011:831
Дата присвоения кадастрового номера	29.09.2021
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, ст "Рыбак"
Площадь, кв. м	39
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Деревянные
Год завершения строительства	1995

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	504725.94
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	02.11.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 65.25.0000011:831-65/076/2021-1 от 29.09.2021
---	---

Рисунок 2.3. Справочная информация об оцениваемом садовом доме по данным сайта Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/>)

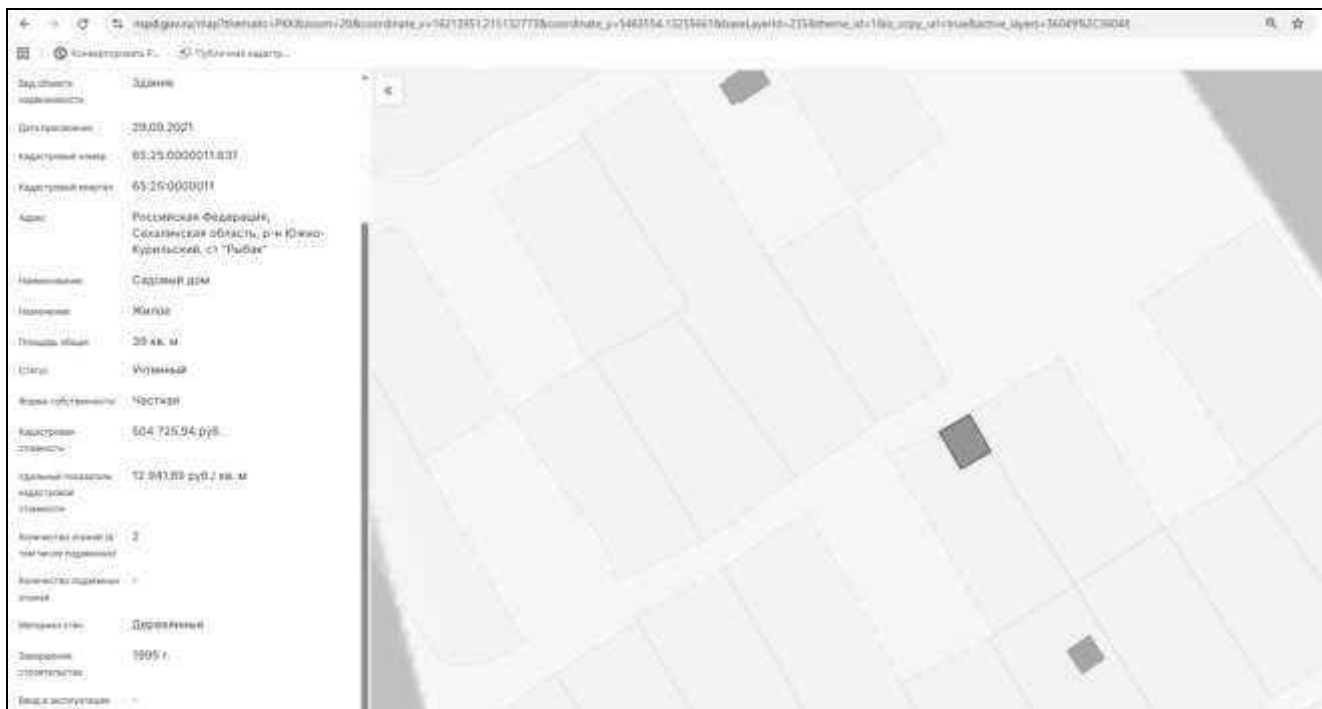


Рисунок 2.4. Справочная информация об оцениваемом жилом доме по данным сайта Публичная кадастровая карта (<https://nspd.gov.ru/>)

Земельный участок

Дата обновления информации: 29.11.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	65:25:0000011:513
Дата присвоения кадастрового номера	25.04.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Сахалинская обл, р-н Южно-Курильский, садоводческое товарищество «Рыбак»
Площадь, кв. м	404
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для садоводства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	73002.80
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	15.11.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность № 65-65-01/024/2013-050 от 19.02.2013
--	--

Рисунок 2.5. Справочная информация об оцениваемом земельном участке по данным сайта Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/>)



Рисунок 2.6. Справочная информация об оцениваемом земельном участке по данным сайта Публичная кадастровая карта (<https://nspd.gov.ru/>)

Таблица 2.4. Фотографии объекта оценки



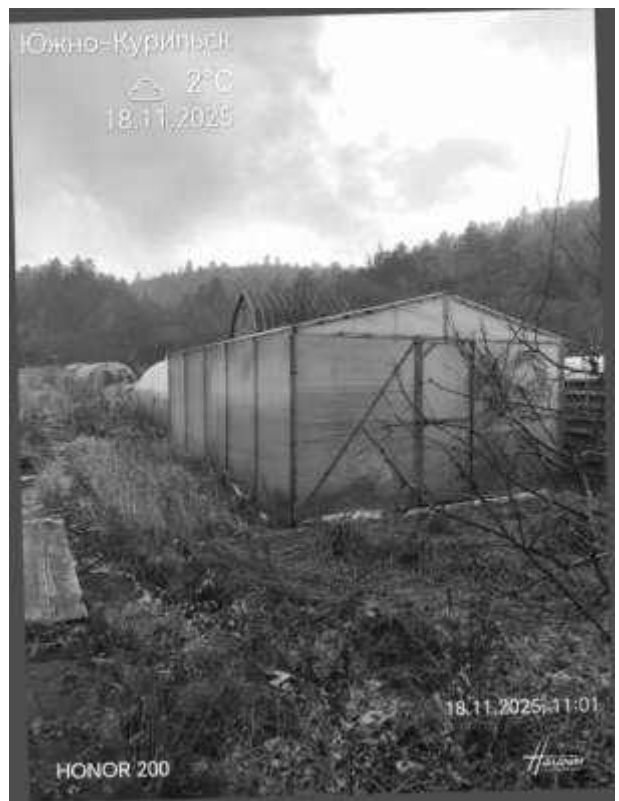




Таблица 2.5. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Параметр	Характеристика	Ссылка на документ или источник информации
<i>Садовый дом, назначение: жилое. Площадь: 13,3 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 65:25:0000011:852</i>		
Адрес	Российская Федерация, Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, ст «Рыбак»	4) Данные сайта Публичная кадастровая карта (https://pkk.rosreestr.ru/). 5) Данные сайта Росреестра (https://lk.rosreestr.ru/). 6) Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-203942584 от 07.11.2025 г.
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект оценки	65:25:0000011:852	
Кадастровая стоимость объекта	244491,51 руб.	
Дата определения	01.01.2023 г.	
Год постройки	2005	
Этажность	1	
Материал стен здания	Из прочих материалов	

Площадь	Общая: 13,3 кв.м.	
Инженерное оборудование дома		
Показатель	Значение показателя	Ссылка на документ или источник информации
Коммуникации	н/д	Данные не предоставлены
Вентиляция	Естественная	
Конструктивные элементы	Описание	
Полы	Нет данных	Данные не предоставлены
Потолок	Нет данных	
Стены	Нет данных	
Окна	Нет данных	
Внутренние двери	Нет данных	
Общее состояние	Удовлетворительное. Внутренняя отделка – простая (стандартная отделка)	
Параметр	Характеристика	Ссылка на документ или источник информации
<i>Земельный участок. Площадь: 448 кв.м. Кадастровый номер: 65:25:000011:116. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства</i>		
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Сахалинская обл, р-н Южно-Курильский, садоводческое товарищество «Рыбак»	4) Данные сайта Публичная кадастровая карта (https://pkk.rosreestr.ru/). 5) Данные сайта РОСРЕЕСТРа (https://lk.rosreestr.ru/). 6) Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2024-313700689 от 26.12.2024 г.
Кадастровый номер земельного участка	65:25:000011:116	
Кадастровая стоимость земельного участка	80953,6 руб.	
Дата определения	01.01.2022 г.	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования	Для садоводства	
Общая площадь, м2	448	

Здание		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 02.11.2023		
Общая информация:		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	65:25:0000011:852	
Дата присвоения кадастрового номера:	10.01.2022	
Форма собственности	Частная	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, ст "Рыбак"	
Площади, кв.м	13.3	
Назначение	Жилой дом	
Количество этажей	1	
Материал наружных стен	Из прочих материалов	
Год завершения строительства	2005	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	244491.51	
Дата определения	01.01.2023	
Дата внесения	02.11.2023	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 65:25:0000011:852-65/027/2022-1 от 10.01.2022	

Рисунок 2.7. Справочная информация об оцениваемом садовом доме по данным сайта Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/>)

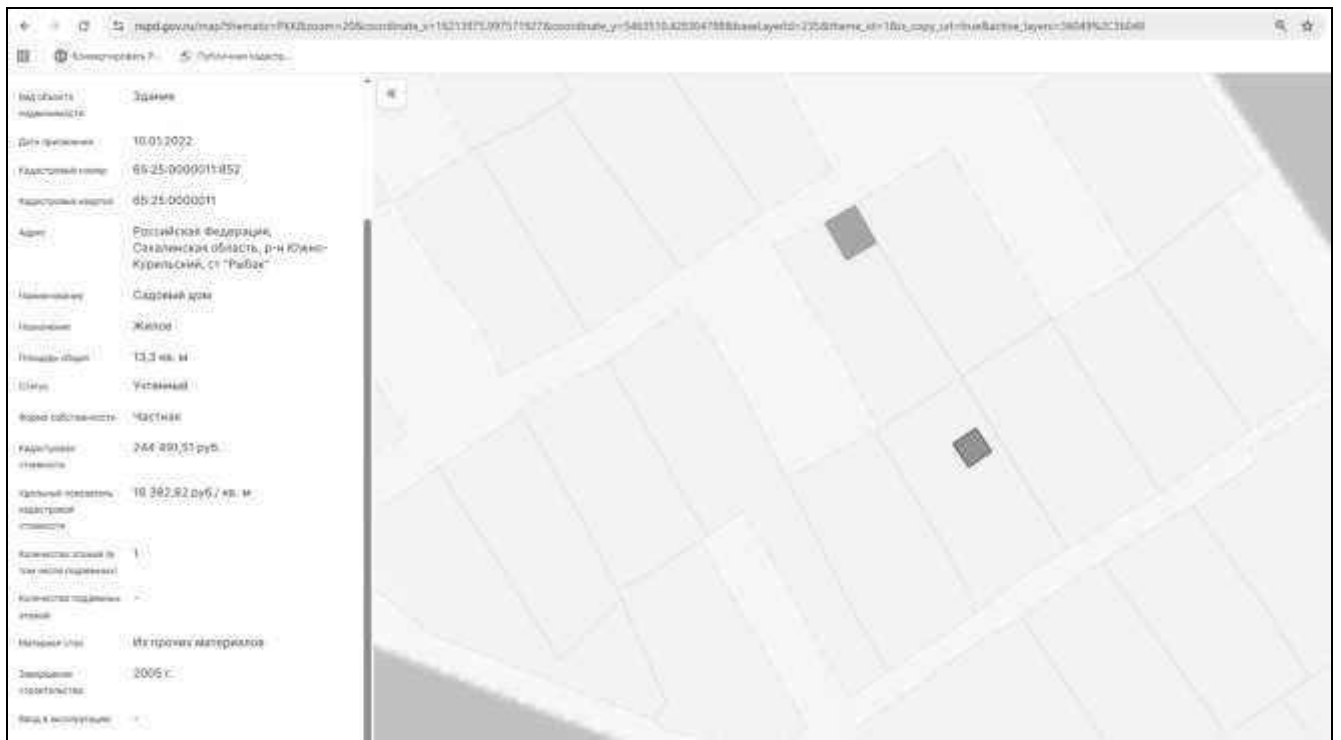


Рисунок 2.8. Справочная информация об оцениваемом жилом доме по данным сайта Публичная кадастровая карта (<https://nspd.gov.ru/>)

Земельный участок

Дата обновления информации: 29.11.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	65:25:0000011:116
Дата присвоения кадастрового номера	08.02.2006

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Сахалинская, р-н Южно-Курильский
Площадь, кв.м	448
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для садоводства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	80953,60
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	15.11.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 65-65-01/024/2013-051 от 19.02.2013
---	--

Рисунок 2.9. Справочная информация об оцениваемом земельном участке по данным сайта Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/>)

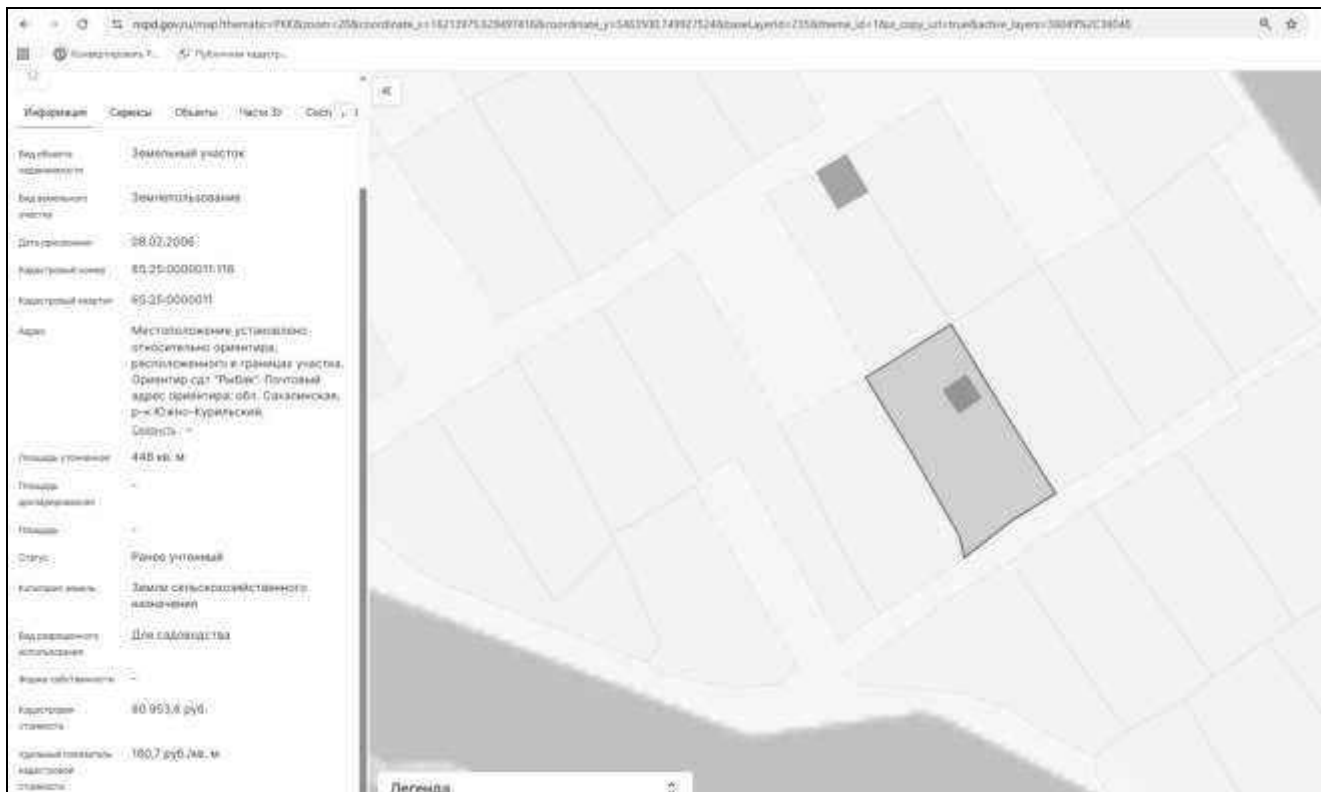


Рисунок 2.10. Справочная информация об оцениваемом земельном участке по данным сайта Публичная кадастровая карта (<https://nspd.gov.ru/>)

Таблица 2.6. Фотографии объекта оценки





2.2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 2.7. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Имущественные права на объект оценки		
Вид права	Субъект права	Подтверждающий документ
Право собственности	Черникова Светлана Николаевна, 23.08.1970 г.р.	<ul style="list-style-type: none"> Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-20394062 от 07.11.2025 г. Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2024-313701552 от 26.12.2024 г. Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-203942584 от 07.11.2025 г. Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2024-313700689 от 26.12.2024 г.
Право аренды	Информация Заказчиком оценки не предоставлена	—
Иные права	Отсутствуют	—
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки		
Вид обременения	Кем обременён	Подтверждающий документ
н/д	н/д	н/д

2.3. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Таблица 2.8. Сведения об износе и устареваниях

Показатель	Значение показателя
Сведения об износе	<u>Физический износ</u> – потеря стоимости улучшений, связанная с частичной или полной потерей строительными элементами первоначальных свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил, а также ошибок при проектировании или нарушений правил строительства.

Показатель	Значение показателя
	Физический износ у объекта оценки имеется (садовые дома). Земельный участок физическим износом не обладает.
Сведения об устареваниях	<u>Функциональное устаревание</u> – потеря стоимости улучшений из-за несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки (несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием). <u>Внешнее (экономическое) устаревание</u> – потеря стоимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов (обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.). Функциональное и внешнее устаревания у объекта оценки отсутствуют, так как факторы, вызывающие данные устаревания в ходе изучения объекта, оценщиком не выявлены.

2.4. Другие факторы и характеристики

Таблица 2.9. Другие факторы и характеристики

Другие факторы и характеристики	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

2.5. Сведения о собственнике объекта оценки, балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 2.10. Реквизиты лица, которому принадлежит объект оценки и балансовая стоимость объекта оценки

Показатель	Значение
Лицо, которому принадлежит объект оценки [см. прил.]	Право собственности: Черникова Светлана Николаевна, 23.08.1970 г.р.
Подтверждающий документ	<ul style="list-style-type: none"> Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-20394062 от 07.11.2025 г. Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2024-313701552 от 26.12.2024 г. Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-203942584 от 07.11.2025 г. Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2024-313700689 от 26.12.2024 г.
Балансовая стоимость	Собственником является физ. лицо

2.6. Перечень использованных документов при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

2.6.1. Перечень документов, полученных от Заказчика оценки

В соответствии с п. 10 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должен содержаться перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»:

Таблица 2.11. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

Наименование	Вид документа
Решение Арбитражного суда Сахалинской области от 17.02.2025 г. по делу №А59-4305/2024	Копия
Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-20394062 от 07.11.2025 г.	Копия
Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2024-313701552 от 26.12.2024 г.	Копия
Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-203942584 от 07.11.2025 г.	Копия
Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2024-313700689 от 26.12.2024 г.	Копия
Копии документов, представленных Заказчиком оценки (см. Приложение к настоящему Отчету)	

2.6.2. Перечень документов, полученных из других источников**Таблица 2.12.** Данные, использованные при оценке объекта оценки

Вид данных	Источник получения данных
Данные о показателях социально-экономического положения Российской Федерации	Интернет-ресурс: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2025.pdf
Данные о показателях социально-экономического развития региона, в котором расположен объект оценки	Интернет-ресурс: https://65.rosstat.gov.ru/folder/29633
Данные об анализе рынка, к которому относится объект оценки	Интернет-ресурс: https://novosibirskaya-oblast.restate.ru/graph/ https://neagent.info/novosibirsk/
Данные о фактических ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект	Интернет-ресурс: https://yuzhno-saxalinsk.domclick.ru https://www.avito.ru
Источники информации для каждого конкретного случая указаны в тексте Отчета.	

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

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

3.1.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за 3 кв 2025 г.

Таблица 3.1. Основные экономические и социальные показатели

Показатель	I полугодие 2025 г.	В % к I полугодию 2024 г.	Справочно I полугодие 2024 г. в % к I полугодию 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	97 263,6 ¹⁾	101,2	104,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16 042,2	104,3	111,2
1) Первая оценка.			

Показатель	Январь-сентябрь 2025 г.	В % к январю-сентябрю 2024 г.	Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.
Реальные располагаемые денежные доходы	-	109,2 ²⁾	108,83)
2) Оценка.			

Показатели	Сентябрь 2025 г.	В % к		Январь-сентябрь 2025 г. в % к январю-сентябрю 2024 г.	Справочно		
		сентябрю 2024 г.	августу 2025 г.		сентябрь 2024 г. в % к сентябрю 2023 г.	августу 2024 г.	январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,8	107,5	100,9	103,3	107,1	105,4
Индекс промышленного производства		100,3	100,6	100,7	103,5	100,7	105,1
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	2 246,5	104,2	120,3	102,0	99,7	122,5	97,9
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	9,0	91,7	113,9	94,4	103,3	106,8	101,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	439,9	99,6	97,5	99,2	99,2	94,8	100,4
в том числе железнодорожного транспорта	199,3	100,0	98,3	98,3	94,1	93,4	94,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 172,8	101,8	96,3	102,1	106,5	97,2	108,6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 698,4	102,9	98,8	102,4	103,1	98,4	104,5
Индекс потребительских цен		108,0	100,3	109,4	108,6	100,5	108,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		99,6	100,5	102,9	105,6	100,5	114,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,6	90,3	103,4	86,4	78,8	99,1	80,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	88,9	93,7	76,4	69,9	90,6	72,5

Показатели	Август 2025 г.	В % к августу 2024 г.	Январь-август 2025 г. в % к январю-августу 2024 г.	Справочно	
				август 2024 г. в % к августу 2023 г.	январь-август 2024 г. в % к январю-августу 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:	92 866	112,2	114,4	117,4	118,1
номинальная, рублей					
реальная		103,8	104,4	107,7	109,1

Объем ВВП

Объем ВВП России за II квартал 2025 г. составил в текущих ценах 49 516,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2024 г. составил 101,1%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2025 г. по отношению к ценам II квартала 2024 г. составил 103,6%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,8%, в январе-сентябре 2025 г. - 100,9%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-сентябре 2025 г. - 100,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в январе-сентябре 2025 г. - 102,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в январе-сентябре 2025 г. - 102,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,2%, в январе-сентябре 2025 г. - 98,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,1%, в январе-сентябре 2025 г. - 96,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2025 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 2 246,5 млрд рублей, в январе-сентябре 2025 г. - 240,8 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 октября 2025 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, зерна (в первоначально оприходованном весе) намолочено 121,3 млн тонн, что на 9,5% больше, чем на соответствующую дату предыдущего года.

Животноводство. На конец сентября 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 16,6 млн голов (на 3,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,2 млн (на 3,6% меньше), свиней - 29,2 млн (на 1,1% больше), овец и коз - 19,5 млн (на 5,6% меньше), птицы - 571,5 млн голов (на 0,7% меньше).

Оборот организаций с основным видом деятельности «Рыболовство и рыбоводство» в сентябре 2025 г. составил 69,9 млрд рублей, что в действующих ценах на 9,4% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-сентябре 2025 г. - на 10,6% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2025 г. составил 1 735,3 млрд рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2025 г. -12 352,7 млрд рублей, или 103,1%.

Жилищное строительство. В сентябре 2025 г. возведено 1,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 38,9 тыс. жилых домов. Всего построено 115,7 тыс. новых квартир

В январе-сентябре 2025 г. возведено 7,8 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 376,9 тыс. жилых домов. Всего построено 851,2 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 52,3 млн кв. метров, или 68,3% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2025 года.

Грузовые перевозки. В январе-сентябре 2025 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4 102,6 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного -1 851,5 млрд, автомобильного - 298,2 млрд, морского - 45,5 млрд, внутреннего водного - 46,8 млрд, воздушного - 1,3 млрд, трубопроводного - 1 859,4 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-сентябре 2025 г. составил 401,7 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного -113,0 млрд, автомобильного - 71,2 млрд, воздушного - 216,8 млрд пасс.-километров

Розничная торговля. Оборот розничной торговли в сентябре 2025 г. составил 5 172,8 млрд рублей, или 101,8% (в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2025 г. - 44 604,5 млрд рублей, или 102,1%.

Оптовая торговля. Оборот оптовой торговли в сентябре 2025 г. составил 13 968,7 млрд рублей, или

102,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2025 г. - 115 308,6 млрд рублей, или 97,0%. На долю субъектов малого предпринимательства в сентябре 2025 г. приходилось 26,4% оборота оптовой торговли.

Потребительские цены. В сентябре 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,0%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,5%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2025 г. составил 100,4%, с начала года - 104,6% (в сентябре 2024 г. - 100,8%, с начала года - 105,8%).

В сентябре 2025 г. цены на продовольственные товары не изменились (в сентябре 2024 г. - выросли на 0,3%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2025 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 98,8%, в обрабатывающих производствах - 100,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 103,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%.

Индексы цен производителей сельскохозяйственной продукции. В сентябре 2025 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 99,6%, в том числе в растениеводстве - 98,0%, в животноводстве - 100,8%.

Уровень жизни населения. В январе-сентябре 2025 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 90 512,7 млрд рублей и увеличился на 18,2% по сравнению с январем-сентябрем 2024 года.

Реальные денежные доходы, по оценке, в III квартале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 6,3%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличился на 8,5%, в январе-сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябрем 2024 г. - на 9,2%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2025 г. составила 92 866 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 12,2%

Пенсии. В сентябре 2025 г. средний размер назначенных пенсий составил 23 520 рублей и по сравнению с сентябрем 2024 г. увеличился на 11,7%.

Занятость. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2025 г. составила 76,2 млн человек, из них 74,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,6 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Безработица. В сентябре 2025 г. 1,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2025 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора).

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2025.pdf>

3.1.2. Основные показатели социально-экономического развития Сахалинской обл. за октябрь 2025 г.

Экономические показатели:

Индекс промышленного производства:

Октябрь 2025: 100,6% (+0,6% к октябрю 2024 г.).

Январь-октябрь 2025: 95,2% (-4,8% к январю-октябрю 2024 г.).

Производство сельского хозяйства:

Октябрь 2025: 2654,0 млн рублей (+4,9% к октябрю 2024 г.).

Январь-октябрь 2025: +3,4%.

Ввод в эксплуатацию жилых домов:

Октябрь 2025: 53909 кв.м (-9,6% к октябрю 2024 г.).

Январь-октябрь 2025: -23,5%.

Грузооборот автомобильного транспорта:

Октябрь 2025: 7,5 млн т-км (+11,0% к октябрю 2024 г.).

Январь-октябрь 2025: +36,1%.

Оборот розничной торговли:

Октябрь 2025: 22230,1 млн рублей (+6,3% к октябрю 2024 г.).

Январь-октябрь 2025: +3,8%.

Платные услуги населению:

Октябрь 2025: 5329,6 млн рублей (+2,4% к октябрю 2024 г.).

Январь-октябрь 2025: +0,2%.

Общественное питание:

Октябрь 2025: 1851,2 млн рублей (+16,4% к октябрю 2024 г.).

Январь-октябрь 2025: +5,6%.

Индекс потребительских цен:

Октябрь 2025: 108,0% (+8,0% к декабрю 2024 г.).

Январь-октябрь 2025: 108,6% (+8,6%).

Индекс цен производителей промышленных товаров:

Октябрь 2025: 108,2% (+8,2% к декабрю 2024 г.).

Январь-октябрь 2025: 109,8% (+9,8%).

Официально зарегистрированные безработные:

Октябрь 2025: 0,7 тыс. человек (+9,4% к октябрю 2024 г.).

Январь-октябрь 2025: -11,6%.

Уровень жизни населения:**Среднемесячная номинальная заработная плата:**

Сентябрь 2025: 142717 рублей (+14,6% к сентябрю 2024 г.).

Реальная зарплата: +5,7%.

Расходы домохозяйств:

Пищевые продукты и напитки: 54,6% от общих расходов.

Непродовольственные товары: 45,4% от общих расходов.

Производственные показатели:**Отгрузка товаров собственного производства:**

Добыча полезных ископаемых: 60834,1 млн рублей (-39,5% к октябрю 2024 г.).

Обрабатывающие производства: 9943,6 млн рублей (-10,7% к октябрю 2024 г.).

Изменение производительности труда:

Поголовье крупного рогатого скота: -3,7%.

Молоко: +1,2%.

Скотоводство и птицеводство: уменьшение на 14,0%.

Демографические показатели организаций:**Зарегистрировано организаций:**

Октябрь 2025: 49 организаций.

Январь-октябрь 2025: 506 организаций.

Коэффициент рождаемости организаций:

Октябрь 2025: 4,0 на 1000 организаций.

Январь-октябрь 2025: 41,3 на 1000 организаций.

Количество ликвидированных организаций:

Октябрь 2025: 62 организации.

Январь-октябрь 2025: 619 организаций.

Коэффициент ликвидации организаций:

Октябрь 2025: 5,1 на 1000 организаций.

Январь-октябрь 2025: 50,5 на 1000 организаций.

Задолженность:**Кредиторская задолженность:**

Сентябрь 2025: общая сумма 795,7 млрд рублей, из которой просроченная задолженность 7067,7 млн рублей (0,9% от общей суммы).

Просроченная задолженность по зарплате:

Октябрь 2025: 106344,0 тыс. рублей.

Источник информации: <https://65.rosstat.gov.ru/folder/29633>

3.2. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки [п.6 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода [п.15 ч. VI ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов [п.16 ч. VI ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611].

Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Т.е. оно должно быть:

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- финансово состоятельным,
- максимально эффективным.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования подобное использование должно быть вероятным по разумным соображениям. После того как анализ покажет, что, по разумным соображениям, один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием.

Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

3.2.1. Наиболее эффективное использование земельного участка, как свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
3. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного Оценщик пришел к следующим выводам.

Объектом оценки являются здания, по своим планировочным решениям характеризующийся, как садовые дома. Поэтому, можно сделать вывод, что использование земельного участка для эксплуатации садового дома возможно.

Опираясь на вышеуказанное, можно сделать вывод, что использование объекта оценки для эксплуатации садового дома – наилучшее.

3.2.2. Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта оценки:

1. Снос строения.
2. Использование в том состоянии, в котором объект недвижимости находится сейчас.
3. Реконструкция или обновление.

На основании данных, предоставленных Заказчиком, а также осмотра объекта оценки было сделано заключение о хорошем состоянии объекта оценки, расположенного на рассматриваемом земельном участке. В данном случае снос расположенного на участке жилого дома не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал своих позитивных конструктивных и экономических возможностей.

Исходя из юридической правомочности возможным вариантом использования оцениваемого здания, как индивидуального жилого дома, расположенное на земельном участке, является возможным. Окружающая застройка представляет собой садовые участки. Поэтому анализ других вариантов использования не проводился.

Проверка вариантов использования на критерии физической возможности и законодательной допустимости даёт положительный результат.

Финансовая осуществимость в результате анализа дает положительный результат.

Учитывая вышесказанное, наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование в качестве участка с расположенным на нем садовым домом.

3.2.3. Наиболее эффективное использование оцениваемого объекта

Учитывая вышеприведенные рассуждения, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием объекта оценки будет его использование по конструктивным решениям и фактическому использованию, а также с учетом окружающей застройки, то есть в качестве садового дома.

3.2.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исходя из анализа критериев НЭИ, выполненного в разделе 3.2, оцениваемый объект принадлежит к сегменту рынка жилой недвижимости (садовые дома), следовательно, оценщиком был проанализирован рынок загородной недвижимости в местоположении объекта оценки.

3.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Сегментация рынка недвижимости необходима для выделения целевого сегмента позиционирования объекта стоимостной оценки. Особую актуальность сегментация рынка приобретает в периоды повышенной экономической волатильности, поскольку в это время тенденции спроса (предложения) на разных сегментах рынка (даже принадлежащих к одному назначению объектов недвижимости) могут быть разнонаправленными.

Ниже приводится классификация жилых домов.

1. **Дача.** Малоэтажный жилой дом с участком земли, предназначенный для проживания в теплое время года. На даче обычно отсутствует полноценная система отопления; системы водоснабжения и канализации упрощены или отсутствуют совсем. Самыми распространенными строительными материалами для дачных домов являются каркасные конструкции, брус либо бревна небольшого диаметра. Обычно дачные дома имеют небольшую площадь и, как правило, располагаются в садоводческих товариществах.

2. **Дом** – малоэтажный жилой дом небольшой площади с участком земли, построенный, как правило, до 1990-х гг. Дом предназначен для круглогодичного проживания одной семьи: может располагать всеми необходимыми коммуникациями либо иметь частичные (печное отопление, отсутствие водоснабжения и канализации). Стены дома могут возводиться из бруса, рубленых бревен, кирпича, пеноблоков и др. Обычно дом располагается в населенном пункте.

3. **Таунхаусы**, в том числе:

Таунхаус – квартира в многоквартирном комфортабельном жилом доме, представляющем собой несколько смежных многоуровневых объектов (квартир) с обособленными входами, но едиными внутренними стенами, в которых проживает одна семья. К каждой квартире в таунхаусе примыкает небольшой земельный участок, парковка или гараж.

Дуплекс – бюджетный вариант загородного дома, как правило, разделенного на две автономные секции общей стеной, то есть это дом на две квартиры, с двумя независимыми входами. У каждой семьи – свое крыльцо, свой подъезд к дому, чаще всего свой примыкающий к боковой стене гараж и свой земельный участок.

Таунхаусы и дуплексы могут располагаться как в городах, так и на незначительном удалении от него, в пригороде. Могут располагаться также в коттеджных поселках, территория которых ограждена, имеет охрану и необходимую для постоянного проживания инфраструктуру.

4. **Коттедж** – малоэтажный жилой дом современной постройки (после 1990 гг.). площадью, как правило, свыше 100 кв.м. (реже, но встречаются типовые коттеджи площадью до 100 кв.м.). с огороженным участком земли, в котором живет постоянно или временно одна семья. При его строительстве и внутренней отделке, как правило, используются высококачественные материалы. Этажность переменная, чаще 2-3 этажа. Для коттеджей характерна индивидуальная планировка, наличие придомового участка, гаража, современная архитектура, современный ландшафтный дизайн. Отличительной особенностью коттеджей является полное обеспечение всеми необходимыми коммуникациями и современной системой отопления для круглогодичного проживания, часто – наличие камина. В наиболее престижных коттеджах используется система «умный дом». На огражденной территории может размещаться гостевой дом, бассейн, альпийские горки, рокарии, беседки. Коттеджи могут располагаться как в городе, так и за его пределами. Часто располагаются в коттеджных поселках, инфраструктура которых включает пункт КПП, службу круглосуточной охраны, эксплуатационную службу, контролирующую исправность инженерных сооружений и коммуникаций. Территория коттеджного поселка имеет удобные подъездные пути и обычно огорожена. К коттеджам могут быть отнесены виллы, усадьбы.

3.3.1. Анализ цен на жилые дома и земельные участки в Новосибирской области

Земельные участки

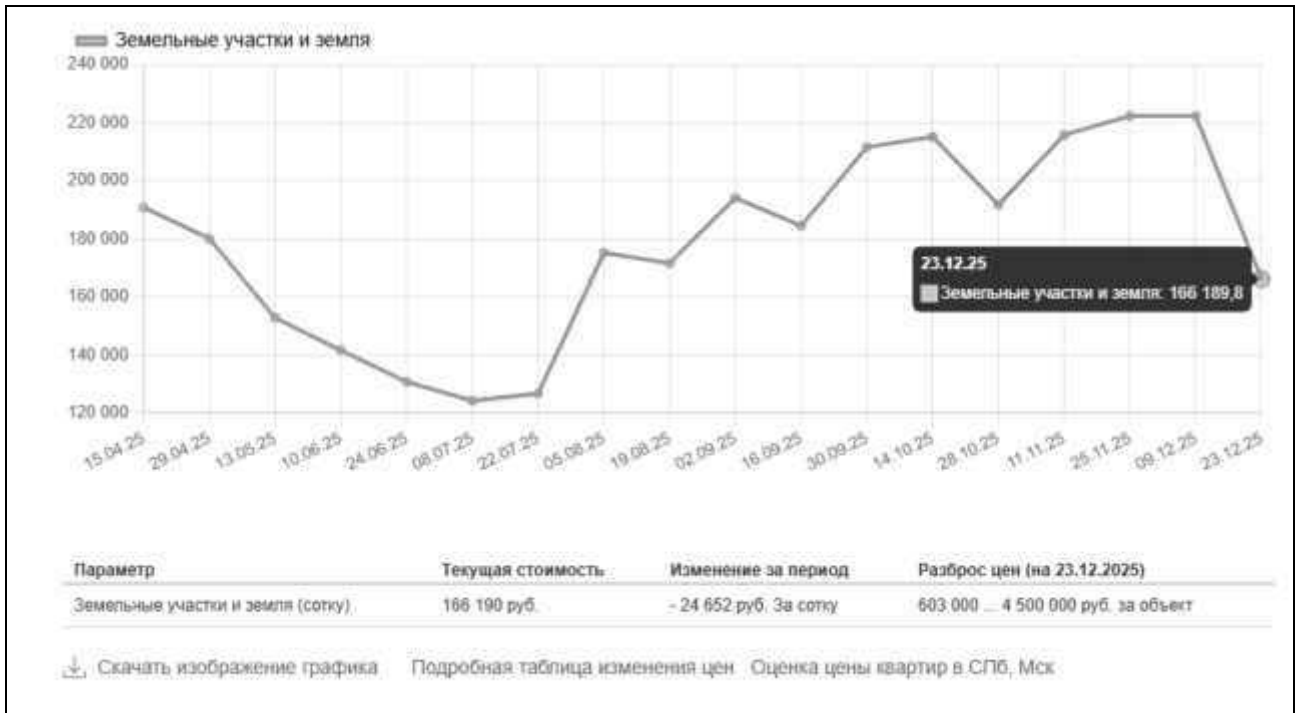


Рисунок 3.1. Динамика цен на земельные участки в Сахалинской обл.

Источник информации:

<https://sahalinskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>

Жилые дома

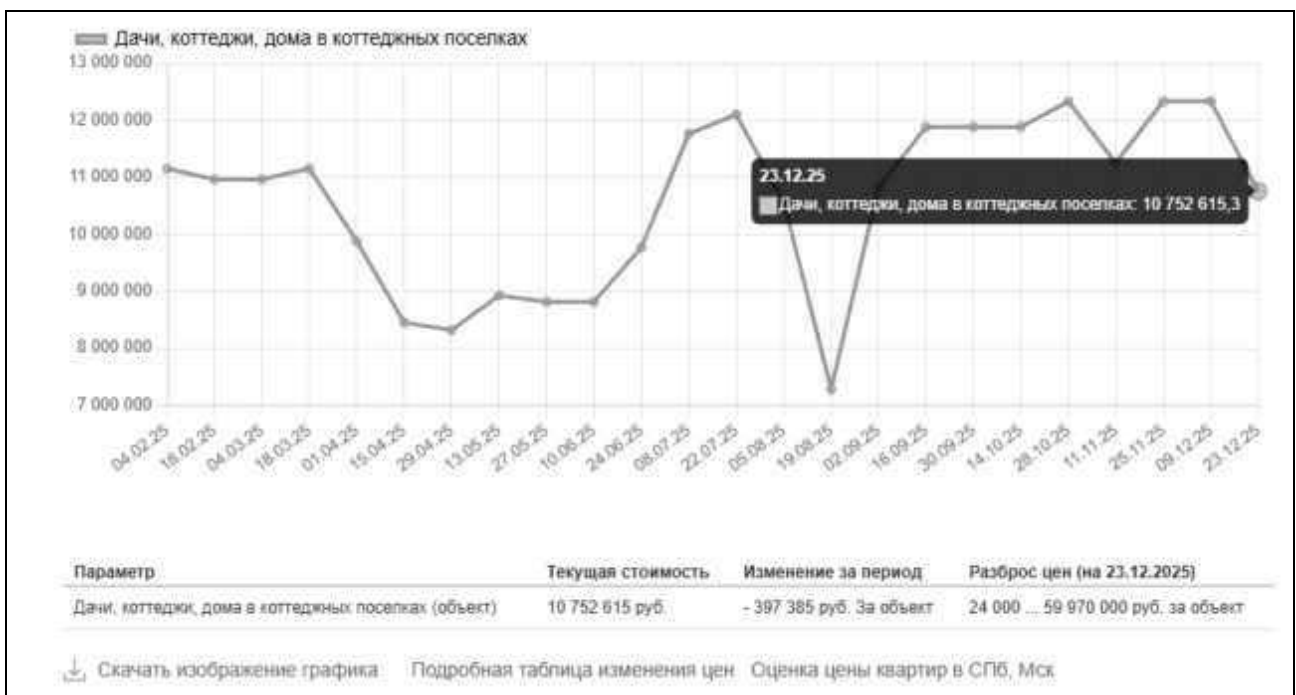


Рисунок 3.2. Динамика цен на дома в Сахалинской обл.

Источник информации: <https://sahalinskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>

3.4. Анализ фактических данных о ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект

3.4.1. Анализ рынка предложений по продаже жилых домов

В силу конфиденциальности информации установить реальные суммы совершенных операций не представляется возможным. Поэтому допускается использование цены предложения. Как правило, на цену предложения, кроме площади объекта и его текущего технического состояния, сильное влияние оказывает местоположение объекта.

Рынок жилой недвижимости (садовые дома на садовых участках) в Южно-Курильском районе (Сахалинская обл.) не развит, имеются не достаточное количество предложений на продажу схожих объектов, в связи с чем оценщиком были проанализированы предложения по продаже индивидуальных жилых домов на участках под ИЖС, расположенных в районе расположения объекта оценки на дату оценки.

В таблице 3.2 приведены предложения на продажу жилых домов, расположенных на земельных участках под ИЖС в районе расположения местоположении объекта оценки.

Таблица 3.2. Предложения по продаже жилых домов в ближайшем местоположении к объектам оценки

Адрес (местоположение)	Материал стен	Площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения		Источник информации
				руб.	руб./кв.м.	
Сахалинская область, пгт Южно-Курильск, Советская улица	дерево	600	60	9 000 000	150 000	https://yuzhno-saxalinsk.domclick.ru/card/sale_house_2058426305
Сахалинская обл., Курильский г.о., с. Китовое, Молодёжная ул.	газоблоки	1000	81	15 000 000	185 185	https://www.avito.ru/kurilsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_81_m_na_uchastke_10_sot._7484602784
Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, с. Малокурильское, Студенческая улица, 4	пеноблоки	500	90,4	8 500 000	94 027	https://yuzhno-saxalinsk.domclick.ru/card/sale__house__2069326462
Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, с. Малокурильское, Луговая улица, 19а	дерево	600	60,3	7 000 000	116 086	https://yuzhno-saxalinsk.domclick.ru/card/sale__house__2070538678
Сахалинская обл., Южно-Курильский г.о., пгт. Южно-Курильск, пл. Ленина	дерево	480	39	8 500 000	217 949	https://www.avito.ru/yuzhno-kurilsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_39_m_na_uchastke_48_sot._7425977670
<i>Среднее значение, руб./кв.м.</i>					152 649	
<i>Медиана</i>					150 000	
<i>Минимальное значение, руб./кв.м.</i>					94 027	
<i>Максимальное значение, руб./кв.м.</i>					217 949	

Диапазон цен предложения жилых домов за кв.м., расположенных в зоне расположения объектов оценки, колеблется в пределах 94 027 – 217 949 руб./кв.м. Средняя цена продажи 1 кв.м. жилых домов составляет 152 649 руб./кв.м.

На цену оказывает влияние, прежде всего, площадь, материал стен, состояние отделки, наличие построек на земельном участке, площадь земельного участка и др. характеристики.

3.4.2. Анализ рынка предложений по продаже земельных участков

В силу конфиденциальности информации установить реальные суммы совершенных операций не представляется возможным. Поэтому допускается использование цены предложения. Как правило, на цену предложения, кроме площади участков и его назначения, сильное влияние оказывает местоположение объекта.

Рынок садовых земельных участков под СНТ в Южно-Курильском районе (Сахалинская обл.) слабо развит, имеется небольшое количество предложений на продажу.

В таблице 3.3 приведены предложения на продажу незастроенных земельных участков под СНТ и ИЖС, расположенных в местоположении объектов оценки.

Таблица 3.3. Предложения по продаже земельных участков под СНТ и ИЖС в местоположении объекта оценки

Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь земельного участка, кв.м.	Цена предложения		Источник информации
				руб.	руб./кв.м.	
Сахалинская обл., Южно-Курильский г.о., с. Отрада	Земли населенных пунктов	СНТ	1000	2 500 000	2500	https://www.avito.ru/yuzhno-kurilsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_4678072607
Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, с. Крабозаводское	Земли населенных пунктов	СНТ	983	1 400 000	1424	https://yuzhno-saxalinsk.domclick.ru/card/sale__lot__2070147297
Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, о. Кунашир	Земли сельскохозяйственного назначения	СНТ	830	450 000	542	https://yuzhno-saxalinsk.domclick.ru/card/sale__lot__2066703849
Сахалинская область, пгт Южно-Курильск, Советская улица, 6	Земли населенных пунктов	ИЖС	1000	2 800 000	2800	https://yuzhno-saxalinsk.domclick.ru/card/sale__lot__2057555634
Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, с. Малокурильское, Лесная улица, 7	Земли населенных пунктов	ИЖС	900	1 000 000	1111	https://yuzhno-saxalinsk.domclick.ru/card/sale__lot__2064880935
Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, с. Отрада, ул. Центральная	Земли населенных пунктов	ИЖС	1144	3 000 000	2622	https://yuzhno-saxalinsk.domclick.ru/card/sale__lot__2018109369
Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, с. Малокурильское	Земли населенных пунктов	ИЖС	1249	1 200 000	961	https://yuzhno-saxalinsk.domclick.ru/card/sale__lot__2060250417
Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, Малокурильское село	Земли населенных пунктов	ИЖС	1500	2 300 000	1533	https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/suburban/301918239/
Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, Отрада село	Земли населенных пунктов	СНТ	1500	2 000 000	1333	https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/suburban/294484536/
Сахалинская обл., Южно-Курильский г.о., садоводческое некоммерческое товарищество Лесовод	Земли сельскохозяйственного назначения	СНТ	600	300 000	500	https://www.avito.ru/yuzhno-kurilsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7339520165
<i>Среднее значение, руб./кв.м.</i>					1533	
<i>Медиана</i>					1379	
<i>Минимальное значение, руб./кв.м.</i>					500	
<i>Максимальное значение, руб./кв.м.</i>					2800	

Диапазон цен предложения за кв.м. земельных участков под СНТ и ИЖС, расположенных в местоположении объектов оценки, колеблется в пределах 500 – 2800 руб./кв.м. Средняя цена продажи 1 кв.м. земельных участков составляет 1533 руб./кв.м. На цену оказывает влияние, прежде всего, площадь, категория и назначение участков, наличие построек и коммуникаций на земельном участке и др. характеристики.

3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются: социально-экономическая ситуация в регионе, положение на местном рынке недвижимости и местоположение объекта оценки. Сведения о ситуации в регионе и на местном рынке приведены выше. Анализ местоположения недвижимости позволяет сделать вывод о том, что цены предложения и аренды достигают верхней границы диапазона в районе администрации населенного пункта. Данное обстоятельство вызвано тем, что деловой центр города, как правило, расположен в районе администрации. Местоположение одновременно учитывает удаленность от административного центра, транспортную доступность объекта при подборе аналогов по данному фактору.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены. Тем не менее, число факторов, влияние которых учитывается при расчете стоимости объекта оценки, оказывается значительным, факторы могут быть объединены в 2 группы: факторы, отражающие условия сделки, и факторы, отражающие свойства объекта.

В таблице 3.4 приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, использовавшихся в анализе.

Таблица 3.4. Перечень ценообразующих факторов

Группа факторов	Элементы сравнения
	Факторы, отражающие условия сделки
Возможность торга	Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости или на основе данных лиц, занимающихся реализацией объекта-аналога о возможной величине скидки на объект. В случае, если для объекта-аналога известна цена сделки, то корректировка на отличие цены предложения от цены сделки не применяется. <i>В рамках данной оценки интервал скидки на торг для домов составляет 13,2-17% - [статья Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2024. Автор: Живаев Максим Витальевич, член РОО].</i> <i>В рамках данной оценки интервал скидки на торг для земельных участков составляет 3-16% - [Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.10.2025 г. (https://statrielt.ru)].</i>
Передаваемые права	Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних сервитутами или договорами аренды, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. В случае, если передаваемые права по сделке совпадают с правами оцениваемого объекта, корректировка на качество прав не применяется. <i>Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.</i>
Условия финансирования	При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по предполагаемой сделке. В случае, если условия финансирования сделки являются типичными, то есть отсутствует льготное кредитование продавцом или расчет по сделке осуществляется денежными средствами, то корректировка на условия финансирования не применяется. <i>Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.</i>
Условия продажи	Включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно – за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственными связями, партнерскими и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются. В случае, если в предполагаемой сделке с объектом-аналогом отсутствует финансовое давление на сделку и покупатель и продавец не связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно,

Группа факторов	Элементы сравнения
	корректировка на особые условия не применяется. <i>Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.</i>
Дата продажи	В случае, если с момента выставления объекта-аналога на продажу (совершения сделки с объектом-аналогом) до даты оценки прошло менее 6 месяцев, корректировка на изменение цен во времени не применяется. В случае, если с момента выставления объекта-аналога на продажу (совершения сделки с объектом-аналогом) до даты оценки прошло более 6 месяцев, корректировка на изменение цен во времени определяется на основе инфляционных данных за период, превышающий 6 месяцев. <i>Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.</i>
Факторы, отражающие свойства объектов	
Планировочные решения	Тип помещения и конструктивное решение в сочетании с градостроительным зонированием влияет на принадлежность объекта оценки к тому или иному сегменту рынка недвижимости. В случае, если объекты-аналоги имеют отличия от объекта оценки по данному показателю, к ним применяется корректировка. <i>Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.</i>
Площадь зданий и помещений	Является определяющим фактором для недвижимости, значительно влияющим на ее стоимость. Объект большей площади, как правило, имеет меньшую удельную стоимость, а объект меньшей площади – большую стоимость 1 кв. м. <i>В рамках данной оценки скидка на площадь для домов определяется через коэффициент торможения. В рамках данной оценки интервал коэффициент торможения для определения корректировки на площадь для жилых домов составляет 0,01-0,27 [статьи Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2024. Автор: Живаев Максим Витальевич, член РОО].</i> <i>В рамках данной оценки скидка на площадь для земельных участков определяется через коэффициент торможения. В рамках данной оценки интервал коэффициент торможения для определения корректировки на площадь для земельных участков составляет 0,01-0,28 - [статьи Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2024. Автор: Живаев Максим Витальевич, член РОО].</i>
Состояние объекта оценки	Физическое состояние объектов недвижимости влияет на их стоимость. Чем лучше состояние, тем выше стоимость. <u>Состояние дома:</u> <i>В рамках данной оценки корректировки на состояние домов представлен в источнике. [Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.10.2025 г. (https://statrielt.ru)].</i> <u>Состояние отделки помещений:</u> <i>В рамках данной оценки корректировки на состояние отделки домов представлен в источнике [Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.10.2025 г. (https://statrielt.ru)].</i> Справочник оценщика недвижимости-2024 под ред. Л.А. Лейфера. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Нижний Новгород, 2024 г.
Материал стен дома	Является важным фактором для недвижимости, значительно влияющим на ее стоимость. Объект из кирпича, как правило, более дорогой, чем объект из пеноблоков или деревянный. <i>В рамках данной оценки скидка на материал стен домов представлена в источнике [Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.10.2025 г. (https://statrielt.ru)].</i>

Кроме того, каждому объекту могут быть присущи индивидуальные свойства, учитываемые дополнительно.

3.6. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.

3.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Диапазон цен предложения жилых домов за кв.м., расположенных в зоне расположения объектов оценки, колеблется в пределах 94 027 – 217 949 руб./кв.м. Средняя цена продажи 1 кв.м. жилых домов составляет 152 649 руб./кв.м.

На цену оказывает влияние, прежде всего, площадь, материал стен, состояние отделки, наличие построек на земельном участке, площадь земельного участка и др. характеристики.

Диапазон цен предложения за кв.м. земельных участков под СНТ и ИЖС, расположенных в местоположении объектов оценки, колеблется в пределах 500 – 2800 руб./кв.м. Средняя цена продажи 1 кв.м. земельных участков составляет 1533 руб./кв.м. На цену оказывает влияние, прежде всего, площадь, категория и назначение участков, наличие построек и коммуникаций на земельном участке и др. характеристики.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

4.1. Выбор методов оценки в рамках различных подходов (или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки)

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. [п. 1 Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время **оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.** [п. 2 Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.1. Затратный подход

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

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

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

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

[ч. IV Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.2. 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.

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

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

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

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

[ч. III Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.3. 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.

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

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

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

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

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

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

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

[ч. II Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; обоснование отказа от использования подхода к оценке

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.

В рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж для оценки земельного участка и жилого дома.

Выбор данного метода обусловлен развитостью данных сегментов рынка и наличием соответствующих объектам оценки аналогов.

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 выгоды.

Доходный подход рассматривает данные о доходах и расходах, относящиеся к оцениваемому имуществу, которые пересчитываются в текущую стоимость посредством методов капитализации. Выбор способа капитализации определяется характером и качеством ожидаемых доходов. Прямая капитализация используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если динамика изменения дохода значительна или эти изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости — ожидаемые будущие доходы от владения недвижимостью.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Поскольку оценщик не располагает информацией позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, ни один из методов доходного подхода не применяется для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Поскольку на дату оценки отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, Оценщиком принято решение отказаться от применения доходного подхода в рамках отчета.

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.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (ФСО №7, п. 24а). В данном случае поскольку на рынке имеется достаточное количество объявлений о продаже схожих объектов (см п. 3.4), при этом отсутствует техническая документация, содержащая технические характеристики объекта оценки, затратный подход не применялся.

4.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Стоимость оцениваемого земельного участка определена как незастроенного с применением метода сравнения продаж в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Последовательность действий метода сравнения продаж приведена в п. 4.2 Отчета.

В качестве единицы сравнения используется показатель «цена за 1 кв.м.».

Для отбора объектов-аналогов Оценщиком были использованы специализированные сайты по купле-продаже недвижимого имущества: <https://www.avito.ru>, <https://yuzhno-saxalinsk.domclick.ru>.

Основные критерии отбора аналогов:

- Зона местоположения объекта – Южно-Курильский район (Сахалинская обл.), ближайшее местоположение к расположению объектов оценки;
- Категория земель / разрешенное использование – Земли сельскохозяйственного назначения / для садоводства, Земли населенных пунктов / под ИЖС / для садоводства;
- Незастроенные земельные участки.

Оценщиком были проанализированы выставленные на продажу объекты, объем выборки на дату оценки соответствующий искомым параметрам составило 10 предложений о продаже. Данные о продажах объектов и их параметры приведены в п. 3.4.2.

В результате для расчета рыночной стоимости оценщиком было отобрано 5 объектов-аналогов (использованы аналоги №3, 5, 7, 8 и 10 из представленной выборки, поскольку имеют ближайшее расположение, имеют сопоставимые цены, краткая характеристика которых представлены в таблице 4.1).

В настоящем отчете применен метод количественного анализа. Метод заключается в сопоставлении каждого объекта-аналога с оцениваемым, и определением поправочного коэффициента к рыночной стоимости объекта-аналога.

В качестве объектов-аналогов при расчете корректировок используются объекты, расположенные в аналогичной ценовой зоне, выставленные на продажу в течение последние 6 месяцев (срок, соответствующий сроку действия отчета об оценке).

Для каждого элемента сравнения проводится самостоятельный расчет величины корректировки, который приведен в комментариях к таблицам корректировок.

В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним.

Далее происходит расчет весовых коэффициентов, применив математический способ расчета. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A|+1) / (|S_{1..n}|+1)}{(|S_A|+1) / (|S_1|+1) + (|S_A|+1) / (|S_2|+1) + \dots + (|S_A|+1) / (|S_n|+1)} \quad (1)$$

Где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}|+1)}{1 / (|S_1|+1) + 1 / (|S_2|+1) + \dots + 1 / (|S_n|+1)} \quad (2)$$

Для определения погрешности результата Оценщик использует проверку однородности выборки, используемой в расчете при помощи коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left(\tilde{N}_i - \frac{\sum_{j=1}^k \tilde{N}_j}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k \tilde{N}_i}{k}}, \text{ где}$$

C_i – i -ое значение ряда;
 k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%¹.

Если коэффициент вариации более 33%, то необходимо исключать экстремальные значения до тех пор, пока выборка полученных средневзвешенных значений стоимости 1 кв. м относительно каждого аналога не будет однородна.

Описание аналогов сравнения и расчет рыночной стоимости земельного участка приведены в таблице далее по отчёту.

¹ Постановление Росстата от 28.09.2004г. №42«Об утверждении «Методологических положений по формированию выборочной совокупности базовых организаций для наблюдения за ценами производителей продукции».

Таблица 4.1. Описание аналогов сравнения

№ п/п	Назначение	Дата экспозиции	Месторасположение	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
1	Земельный участок. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - под садоводство	Декабрь 2025 г.	Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, о. Кунашир	830	450 000	542	https://yuzhno-saxalinsk.domclick.ru/card/sale__lot__2066703849
2	Земельный участок. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - под садоводство	Декабрь 2025 г.	Сахалинская обл., Южно-Курильский г.о., садоводческое некоммерческое товарищество Лесовод	600	300 000	500	https://www.avito.ru/yuzhno-kurilsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7339520165
3	Земельный участок. Категория земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование - под ИЖС	Декабрь 2025 г.	Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, с. Малокурильское	1 249	1 200 000	961	https://yuzhno-saxalinsk.domclick.ru/card/sale__lot__2060250417
4	Земельный участок. Категория земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование - под ИЖС	Декабрь 2025 г.	Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, с. Малокурильское, Лесная улица, 7	900	1 000 000	1 111	https://yuzhno-saxalinsk.domclick.ru/card/sale__lot__2064880935
5	Земельный участок. Категория земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование - под ИЖС	Декабрь 2025 г.	Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, Малокурильское село	1 500	2 300 000	1 533	https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/suburban/301918239/

Обоснование корректировок

1. Корректировка на передаваемые имущественные права

Поскольку все аналоги находятся на праве собственности, как и оцениваемый земельный участок, проведение данной корректировки не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки

Поскольку условия финансирования для всех объектов типичные – рыночные, применение данной корректировки не требуется.

3. Корректировка на условия продажи

Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку аналоги предлагаются для продажи путем публичной оферты, наличия финансового давления на сделку и специальных условий стимулирования покупателей не выявлено. Корректировка отсутствует.

4. Корректировка на условия рынка (дата предложения)

Данная корректировка позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен и продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменение в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. Поправка вносится в том случае, когда объекты-аналоги были проданы (предложены) на рынке недвижимости и за период времени от даты продажи (предложения) цены на рынке изменялись. Поскольку подобранные аналоги предложены к продаже к близкой дате оценки., проведение данной корректировки не требуется.

5. Корректировка на условия рынка (скидка на торг)

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки.

Размер корректировки определен на основании статей Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.10.2025 г. (<https://statrielt.ru>).

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.10.2025 года							
Категории: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)							
Коэффициенты Скидки на торг - отношения цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации							
Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRielt							
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р-ту ¹	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подземных дорог	0,77	0,91	0,88	0,89	0,88	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,83	0,84	0,83	0,79
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечания:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства; земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома; земли ДНП - для дачного строительства; земли СНТ - для садоводства.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, скидки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
 - А группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рисунок 4.1. Корректировка на торг

Корректировка для всех аналогов составила $(-8,0\%) = (0,92-1)*100$. Коэффициент применялся для земель сельскохозяйственного назначения под СНТ для группы В.

6. Категория и вид разрешенного использования земель

Объекты оценки относятся к землям сельскохозяйственного назначения под СНТ, аналоги №3-5 под ИЖС.

Корректировка определялась методом парных продаж на основании данных кадастровых стоимостей земельных участков различного назначения в местоположении объектов оценки. Корректировка определялась по формуле:

$$K = (ОЦ/ОА-1)*100, \text{ где}$$

К – значение корректировки,

ОЦ – характеристика, относящаяся к объекту оценки,

ОА – характеристика, относящаяся к объекту-аналогу.

В качестве исходных данных использовались данные Публичной кадастровой карты <https://nspd.gov.ru/map>.

Таблица 4.2. Данные о кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения под садоводство в местоположении объектов оценки (Южно-Курильский район Сахалинской обл.)

Площадь участка, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	Кадастровый номер участка
600	108420	180,7	65:25:0000011:992
1000	180700	180,7	65:25:0000011:836
830	149981	180,7	65:25:0000011:995
750	135525	180,7	65:25:0000011:869
661	119442,7	180,7	65:25:0000011:103
620	112034	180,7	65:25:0000011:120
1000	180700	180,7	65:25:0000011:66
Средняя величина, руб./кв.м.		181,0	-

Таблица 4.3. Данные о кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов под ИЖС в местоположении объектов оценки (Южно-Курильский район Сахалинской обл.)

Площадь участка, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	Кадастровый номер участка
1000	777360	777,36	65:25:0000003:32
1140	886190,4	777,36	65:25:0000003:52
817	489031,69	598,57	65:25:0000003:643
1154	897073,44	777,36	65:25:0000003:106
1500	991140	660,76	65:25:0000003:125
1500	763170	508,78	65:25:0000003:696
1500	414390	276,26	65:25:0000003:16
600	359142	598,57	65:25:0000003:658
Средняя величина, руб./кв.м.		622,0	-

Корректировка для аналогов №3-5 составила (-70,9%) = (181/622-1)*100.

7. Местоположение участка

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, посёлков) это – транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т.д.

Объекты оценки и все аналоги расположены в одном районе.

Корректировка не требуется.

8. Площадь участка

Площадь земельного участка оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого участка, тем он, как правило, стоит дешевле за кв. м. по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади.

Размер корректировки на площадь объекта определен на основании данных статьи Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.10.2025 г. (<https://statrielt.ru>).

Коэффициента торможения для поправки на размер объекта для поселений с населением до 50 тыс. чел. и составил (-0,23).

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^{\alpha}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.

S – общая площадь земельного участка, кв. м.

b – коэффициент активности рынка.

α – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРепл на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,755	-0,14	$K_s = (S_0/S_a)^{\alpha-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,719	-0,15	$K_s = (S_0/S_a)^{\alpha-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,633	-0,18	$K_s = (S_0/S_a)^{\alpha-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,601	-0,23	$K_s = (S_0/S_a)^{\alpha-0,23}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,610	-0,29	$K_s = (S_0/S_a)^{\alpha-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,639	-0,33	$K_s = (S_0/S_a)^{\alpha-0,33}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Рисунок 4.2. Коэффициенты торможения для расчета корректировки на площадь

Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта определен по нижеприведенной формуле:

$$K_s = \left(\frac{S_{00}}{S_{0c}} \right)^{K_t}, \text{ где}$$

K_s – коэффициент поправки;

S₀₀ – площадь объекта оценки;

S_{0c} – площадь объекта сравнения;

K_t – коэффициент торможения.

Корректировка на площадь объекта определена по нижеприведенной формуле:

$$K_n = \left(\frac{Y_{00}}{Y_{0a}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где}$$

K_n – размер корректировки на площадь;

Y₀₀ – расчетное значение функции **y** для Объекта оценки;

Y_{0a} – расчетное значение функции **y** для объекта-аналога.

Расчет корректировки на площадь объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 4.4. Расчет корректировки на площадь земельного участка

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (K _s)	Корректировка, %
Земельный участок. Площадь: 404 кв.м. Кадастровый номер: 65:25:0000011:513. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства			
Объект оценки	404	1,000	-
Объект-аналог №1	830	1,180	18,00
Объект-аналог №2	600	1,095	9,50
Объект-аналог №3	1 249	1,296	29,60
Объект-аналог №4	900	1,202	20,20
Объект-аналог №5	1 500	1,352	35,20

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)	Корректировка, %
<i>Земельный участок. Площадь: 448 кв.м. Кадастровый номер: 65:25:0000011:116. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства</i>			
Объект оценки	448	1,000	-
Объект-аналог №1	830	1,152	15,20
Объект-аналог №2	600	1,070	7,00
Объект-аналог №3	1 249	1,266	26,60
Объект-аналог №4	900	1,174	17,40
Объект-аналог №5	1 500	1,320	32,00

9. Возможность подведения инженерных коммуникаций

Наличие коммуникаций как равно и согласований на технологическое подключение земельного участка к центральным коммуникациям прямо пропорционально отражается на рыночной стоимости объекта оценки.

Поскольку в объявлениях о продаже указаны сведения о возможности подключения инженерных коммуникаций, Оценщик посчитал условия сопоставимыми, и корректировка не вводилась.

10. Благоустройство территории

Объекты оценки оцениваются как условно-свободные. Все объекты-аналоги являются свободными. Корректировка не требуется.

11. Конфигурация, форма, рельеф участка

Объекты оценки имеют стандартную форму, пригодны для строительства. Все аналоги также имеют стандартную форму, пригодны для строительства.

Корректировка не требуется.

12. Корректировка на наличие построек на участке

Объекты оценки оцениваются как условно-свободные. Все объекты-аналоги являются свободными. Корректировка не требуется.

Таблица 4.5. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом для объекта оценки - Земельный участок. Площадь: 404 кв.м. Кадастровый номер: 65:25:0000011:513. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства

№ п/п	Корректировки	Ед-ца изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Цена предложения	руб.	-	450 000	300 000	1 200 000	1 000 000	2 300 000
2	Общая площадь	кв.м.	404	830	600	1 249	900	1 500
3	Цена за кв.м.	руб.	-	542	500	961	1 111	1 533
4	Приведение цены предложения к цене продажи (торг)	-	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
5	Корректировка	%	-	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
6	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	499	460	884	1 022	1 410
7	Передаваемые права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	499	460	884	1 022	1 410
10	Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	499	460	884	1 022	1 410
13	Условия продажи (дата)	-	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.
14	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	499	460	884	1 022	1 410
16	Разрешенное использование	-	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
17	Корректировка	%	-	0,00	0,00	-70,90	-70,90	-70,90
18	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	499	460	257	297	410
19	Местоположение	-	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира:	Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, о. Кунашир	Сахалинская обл., Южно-Курильский г.о., садоводческое некоммерческое товарищество Лесовод	Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, с. Малокурильское	Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, с. Малокурильское, Лесная улица, 7	Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, Малокурильское село

№ п/п	Корректировки	Ед-ца изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
			Сахалинская обл, р-н Южно-Курильский, садоводческое товарищество «Рыбак»					
20	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	499	460	257	297	410
22	Общая площадь	-	404	830	600	1 249	900	1 500
23	Корректировка	%	-	18,00	9,50	29,60	20,20	35,20
24	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	589	504	333	357	554
25	Конфигурация, форма, рельеф участка	-	Стандартной формы, пригоден для строительства	Стандартной формы, пригоден для строительства	Стандартной формы, пригоден для строительства	Стандартной формы, пригоден для строительства	Стандартной формы, пригоден для строительства	Стандартной формы, пригоден для строительства
26	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	589	504	333	357	554
28	Благоустройство территории	-	Условно-свободный	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
29	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	589	504	333	357	554
31	Физические характеристики участка (наличие построек)	-	Условно-свободный	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
32	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	589	504	333	357	554
34	Обеспечение коммуникациями	-	Есть возможность подключить (как условно свободный от улучшений)	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
35	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
36	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	589	504	333	357	554
37	Баллы достоверности	%	-	26,0000	17,5000	108,5000	99,1000	114,1000

№ п/п	Корректировки	Ед-ца изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	каждого аналога							
38	Весовой коэффициент	-	-	0,3115	0,4546	0,0768	0,0840	0,0731
39	Коэффициент вариации	-	24,83					
40	Средневзвешенная стоимость	руб./кв.м.	509					
41	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, округленно	руб.	206 000					

Таблица 4.6. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом для объекта оценки - Земельный участок. Площадь: 448 кв.м. Кадастровый номер: 65:25:0000011:116. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства

№ п/п	Корректировки	Ед-ца изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Цена предложения	руб.	-	450 000	300 000	1 200 000	1 000 000	2 300 000
2	Общая площадь	кв.м.	448	830	600	1 249	900	1 500
3	Цена за кв.м.	руб.	-	542	500	961	1 111	1 533
4	Приведение цены предложения к цене продажи (торг)	-	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
5	Корректировка	%	-	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
6	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	499	460	884	1 022	1 410
7	Передаваемые права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	499	460	884	1 022	1 410
10	Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	499	460	884	1 022	1 410
13	Условия продажи (дата)	-	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.
14	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	499	460	884	1 022	1 410
16	Разрешенное использование	-	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
17	Корректировка	%	-	0,00	0,00	-70,90	-70,90	-70,90
18	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	499	460	257	297	410
19	Местоположение	-	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир сдт «Рыбак». Почтовый адрес	Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, о. Кунашир	Сахалинская обл., Южно-Курильский г.о., садоводческое некоммерческое товарищество Лесовод	Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, с. Малокурильское	Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, с. Малокурильское, Лесная улица, 7	Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, Малокурильское село

№ п/п	Корректировки	Ед-ца изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
			ориентира: обл. Сахалинская, р-н Южно-Курильский					
20	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	499	460	257	297	410
22	Общая площадь	-	448	830	600	1 249	900	1 500
23	Корректировка	%	-	15,20	7,00	26,60	17,40	32,00
24	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	575	492	325	349	541
25	Конфигурация, форма, рельеф участка	-	Стандартной формы, пригоден для строительства	Стандартной формы, пригоден для строительства	Стандартной формы, пригоден для строительства	Стандартной формы, пригоден для строительства	Стандартной формы, пригоден для строительства	Стандартной формы, пригоден для строительства
26	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	575	492	325	349	541
28	Благоустройство территории	-	Условно-свободный	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
29	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	575	492	325	349	541
31	Физические характеристики участка (наличие построек)	-	Условно-свободный	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
32	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	575	492	325	349	541
34	Обеспечение коммуникациями	-	Есть возможность подключить (как условно свободный от улучшений)	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
35	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
36	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	575	492	325	349	541
37	Баллы достоверности каждого аналога	%	-	23,2000	15,0000	105,5000	96,3000	110,9000
38	Весовой	-	-	0,3120	0,4720	0,0709	0,0776	0,0675

№ п/п	Корректировки	Ед-ца изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	коэффициент							
39	Коэффициент вариации	-	24,81					
40	Средневзвешенная стоимость	руб./кв.м.	498					
41	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, округленно	руб.	223 000					

4.3. Расчет стоимости улучшений земельного участка в рамках сравнительного подхода

4.3.1. Общие положения

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

1. изучение рынка и предложений на продажу, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
5. согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за аналогичный объект недвижимости. Для определения стоимости объекта оценки, необходимо смоделировать ее посредством введения корректировок в цены продажи (предложения) сравнимых объектов недвижимости. **Корректируется цена продажи сравнимого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.**

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО №7):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Последовательность и измерение корректировок: необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Корректировки можно вносить как в процентном, так и в стоимостном выражении. Корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

4.3.2. Выбор и обоснование объектов аналогов, выбор единиц сравнения

За последние 6 месяцев оценщиком были проанализированы совершенные сделки и выставленные на продажу объекты, из которых оценщиком были определены объекты-аналоги как относительно сопоставимые с оцениваемым объектом.

В качестве источника информации использованы сведения о предложениях на продажу из интернет-ресурса: <https://www.avito.ru>.

Выбор аналогов для сравнения производился по принципу замещения (п. 5.10 Международное руководство МР 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества», 2007 г.): «Одним из основополагающих принципов оценки является принцип замещения, который утверждает, что, **если в наличии имеются несколько сходных или сопоставимых товаров, или услуг, товар (услуга), имеющий наименьшую цену, привлекает наибольший спрос и получает наиболее широкое распространение**».

Таким образом, принцип подбора аналогов, соответствующий принципу замещения — **наилучшее предложение по наименьшей цене**. Т.е. суть принципа заключается в том, что существует определённое количество заявок на покупку (спрос) и определённое количество заявок на продажу (предложение). При этом, желание покупателя — купить как можно дешевле, а желание продавца — продать как можно дороже. Стремясь к совершению сделки, продавцы двигаются к цене спроса (при избытке предложения) или покупатели двигаются к цене предложения (при дефиците предложения). Сделка же может произойти лишь тогда, когда цена предложения совпадет с ценой спроса. Совершенно очевидно, что наиболее ликвидными являются объекты с минимальной ценой предложения. Во избежание завышения и занижения цены, выборка производилась по средней цене предложения на рынке.

Отбор объектов-аналогов осуществлялся по правилам, а именно следующим характеристикам, максимально приближенным к Объекту оценки:

- местоположение;
- площадь дома;
- материал стен дома;
- состояние дома и состояние внутренней отделки дома;
- и др.

Оценщиком были проанализированы выставленные на продажу объекты, объем выборки на дату оценки соответствующий искомым параметрам составил 5 предложений о продаже. Данные о продажах объектов и их параметры приведены в п. 3.4.1.

В результате для расчета рыночной стоимости оценщиком было отобрано 4 объекта-аналога (использованы аналоги из выборки №1-4 т.к. имеют сопоставимые цены и схожие характеристики из представленной выборки).

Аналог №5 не использовался в расчёте, т.к. являются самыми дорогим и выбивается из выборки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки производится путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов с помощью средневзвешенной величины:

$$x_{cp} = \sum (x_1 \times k_1 + x_2 \times k_2 + x_3 \times k_3 + \dots + x_n \times k_n), \text{ где (1)}$$

x_{cp} – средняя взвешенная;

x_1, x_2, \dots, x_n – стоимость единицы сравнения сравниваемого объекта;

k – вес характеризует близость объекта аналога к объекту оценки.

Расчет весового коэффициента производится по следующим формулам (2,3,4).

Совокупная поправка Π_i определяется по формуле (2):

$$\Pi_i = \frac{|C_{i,0} - C_{i,k}|}{C_{i,0}}, \quad (2)$$

где $C_{i,0}$, $C_{i,k}$ – начальная и конечная (после внесения всех поправок) цена i -того аналога.

На основе полученных совокупных поправок рассчитываются баллы достоверности каждого аналога (D_i) по формуле (3):

$$D_i = \frac{\text{MAX}(\Pi_i)}{\Pi_i}, \quad (3)$$

где $\text{MAX}(\Pi_i)$ – максимальное из всех полученных значение совокупной поправки.

Экономический смысл D_i состоит в том, что, если, например, совокупная поправка i -того аналога Π_i в два раза меньше, чем максимальная в выборке совокупная поправка некоего k -того аналога Π_k , тогда i -тый аналог считается в $\Pi_k/\Pi_i = 2$ раза более достоверным, чем Π_k . Таким образом, достоверность аналога с самой высокой совокупной поправкой считается минимальной.

В конечном итоге вес каждого аналога определяется по формуле (4):

$$\text{Вес}_i = \frac{D_i}{\sum D_i} \quad (4)$$

Суммирование производится по всем D_i , включая присвоенные величины поправок аналогов, для которых общая величина поправок равняется нулю или близка к нулю.

Для определения погрешности результата Оценщик использует проверку однородности выборки, используемой в расчете при помощи коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left(\tilde{N}_i - \frac{\sum_{j=1}^k \tilde{N}_j}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k \tilde{N}_i}{k}}, \text{ где}$$

\tilde{N}_i – i -ое значение ряда;
 k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%².

Если коэффициент вариации более 33%, то необходимо исключать экстремальные значения до тех пор, пока выборка полученных средневзвешенных значений стоимости 1 кв. м относительно каждого аналога не будет однородна.

В таблице 4.7 представлены объекты-аналоги, наиболее подходящие по своим характеристикам.

Таблица 4.7. Выбор объектов-аналогов

Ценообразующий фактор	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Жилой дом с земельным участком	Жилой дом с земельным участком	Жилой дом с земельным участком	Жилой дом с земельным участком
Дата экспозиции	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.
Месторасположение	Сахалинская область, пгт Южно-Курильск, Советская улица	Сахалинская обл., Курильский г.о., с. Китовое, Молодёжная ул.	Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, с. Малокурильское, Студенческая улица, 4	Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, с. Малокурильское, Луговая улица, 19а
Общая площадь дома, кв.м.	60	81	90,4	60,3
Площадь ЗУ, кв.м.	600	1000	500	600
Стоимость, руб.	9 000 000	15 000 000	8 500 000	7 000 000
Стоимость, руб./кв.м.	150 000	185 185	94 027	116 086
Источник информации, контактное лицо	https://yuzhno-saxalinsk.domclick.ru/card/sale_house__2058426305	https://www.avito.ru/curilsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_81_m_na_uchastke_10_sot._7484602784	https://yuzhno-saxalinsk.domclick.ru/card/sale_house__2069326462	https://yuzhno-saxalinsk.domclick.ru/card/sale_house__2070538678

4.3.3. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Обоснование корректировок

1. Корректировка на долю земельного участка в едином объекте недвижимости

Размер корректировки определен на основании данных статьи Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.10.2025 г. (<https://statrielt.ru>).

² Постановление Росстата от 28.09.2004г. №42«Об утверждении «Методологических положений по формированию выборочной совокупности базовых организаций для наблюдения за ценами производителей продукции».

Доля стоимости земли в стоимости домовладения (комплекса недвижимости) - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 11.10.2025 г.)



- доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (земля, здания, инженерная инфраструктура участка).

Исследование рынков недвижимости застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений. Для анализа использовались цены предложений индивидуальных домов в хорошем и новом состоянии, обеспеченных всеми коммуникациями, продаваемых совместно с участками (полностью застроенными), и свободных участков, расположенных рядом или в аналогичных местах. Рассматривались такие соотношения в центральных районах городов, культурно - исторических центрах, торговых районах, спальных районах, на окраинных территориях и в зонах смешанной застройки, учитывая зонирование территорий, разрешенное использование участков, а также назначение объектов.

Анализ показал:

1. Зависимости этого показателя от численности населения городов и поселков, от расположения по отношению к центру населенного пункта от разрешенного использования земельного участка не выявлены. Расхождения результатов незначительны.
2. Выявлено изменение этого соотношения в зависимости от назначения зданий и плотности застройки внешнего окружения.

Итоги расчетов СтатРепит на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Назначение объектов ¹	Нижняя граница**	Верхняя граница***	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных в плотно застроенных зонах.	0,11	0,30	0,20
2	Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных на плотно застроенных особо ценных рыночно привлекательных уникальных участках, у моря, озера, реки или с панорамным видом на уникальный ландшафт, либо в плотно застроенных зонах с пересеченной местностью.	0,16	0,31	0,23
3	Садовые дома, полностью построенные в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках для садоводства, расположенных на плотно застроенных территориях.	0,11	0,25	0,19

Применения:

1. В исследовании использовались объединенные объекты:
 - с неделимыми земельными участками (общей площадью, близкой к нормативной), обеспеченными инженерными коммуникациями (системы: электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - наличие подключения или возможность безвозмездного подключения к коммуникациям);
 - с зданиями в хорошем и новом состоянии, расположенными на земельных участках общей площадью в пределах нормы. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ"). В расчет также принимались капитальные дачные дома. «Хорошие» и «новые» объекты принимались согласно оценочному (субъективному) описанию объектов без детального анализа технического состояния (износа) улучшений. Поэтому поправку на состояние (износ) строения рекомендуем рассчитывать от базового среднего значения между «хорошими» и «новыми». (Дополнение от 04.10.2022 года).
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:
 - Нижняя граница — индивидуальные дома самого высокого уровня качества и комфорта, построенные по индивидуальному проекту, или индивидуальные дома, расположенные на участках общей площадью, близкой к минимальной норме, или на участках низкой ликвидности.
 - Верхняя граница - индивидуальные дома стандартной (или обычной, массовой) постройки или на участках общей площадью, близкой к максимальной норме, или на участках, расположенных ближе к административному центру.

Рисунок 4.3. Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН

Применялось значение для индивидуальных жилых домов, т.к. аналогами являются жилые дома, в среднем значение (0,20).

2. Корректировка на передаваемые имущественные права

Поскольку все подобранные аналоги, как и объект оценки, оформлены на праве собственности, проведение данной корректировки не требуется.

3. Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки

Поскольку условия финансирования для всех объектов типичные – рыночные, проведения данной корректировки не требуется.

4. Условия продажи

Поскольку аналоги предлагаются для продажи путем публичной оферты, наличия финансового давления на сделку и специальных условий стимулирования покупателей не выявлено, проведения данной корректировки не требуется.

5. Корректировка на условия рынка (дата предложения)

Поскольку подобранные аналоги предложены к продаже к близкой дате оценки, проведение данной корректировки не требуется.

6. Корректировка на условия рынка (возможность торга)

Размер корректировки определен на основании Справочника оценщика недвижимости-2024 под ред. Л.А. Лейфера. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 305. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	15,1%	13,2%	17,0%
2. Дома	14,1%	12,4%	15,8%
3. Таунхаусы	14,5%	12,6%	16,3%
4. Коттеджи	15,2%	13,4%	17,0%

Рисунок 4.4. Корректировка на торг

Корректировка для всех аналогов составила среднее значение для дач (-15,1%). Поскольку рынок не активный, отсутствуют схожие объекты в продаже, рассматривались скидки на торг на неактивном рынке.

7. Корректировка на местоположение

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, посёлков) это – транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т.д.

Объекты оценки и все аналоги расположены в одном районе, имеют сопоставимые цены.

Корректировка не требуется.

8. Корректировка на тип жилого дома

Объекты оценки являются садовыми домами, все аналоги являются индивидуальными жилыми домами.

Размер корректировки определен на основании Справочника оценщика недвижимости-2024 под ред. Л.А. Лейфера. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 261. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип жилого дома», усредненные по городам России.

Тип жилого дома	аналог			
	4.Коттеджи	2.Дома	1.Дачи	
объект оценки	4.Коттеджи	1,00	1,12	1,90
	2.Дома	0,89	1,00	1,69
	1.Дачи	0,53	0,59	1,00

Рисунок 4.5. Корректировка на тип жилого дома

Корректировка для всех аналогов составила (-41,0%) = (0,59-1)*100.

9. Корректировка на площадь дома

Поскольку подобранные аналоги отличаются по площади от объекта оценки, требуется проведение данной корректировки.

Размер корректировки на площадь объекта определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024 под ред. Л.А. Лейфера. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Нижний Новгород, 2024 г.

Поскольку площади подобранных объектов-аналогов и оцениваемого здания значительно разнятся, коэффициент торможения для поправки на размер объекта для жилых домов составил (-0,104).



Рисунок 4.6. Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта определен по нижеприведенной формуле:

$$K_s = \left(\frac{S_{oo}}{S_{oc}} \right)^{K_m}, \text{ где}$$

K_s – коэффициент поправки;

S_{oo} – площадь объекта оценки;

S_{oc} – площадь объекта сравнения;

K_m – коэффициент торможения.

Корректировка на площадь объекта определена по нижеприведенной формуле:

$$K_n = \left(\frac{Y_{oo}}{Y_{oa}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где}$$

K_n – размер корректировки на площадь;

Y_{oo} – расчетное значение функции y для Объекта оценки;

Y_{oa} – расчетное значение функции y для объекта-аналога.

Расчет корректировки на площадь объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 4.8. Расчет корректировки на площадь дома

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (K_s)	Корректировка, %
Садовый дом, назначение: жилое. Площадь: 39 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 65:25:0000011:831			
Объект оценки	39,0	1,000	-
Объект-аналог №1	60,0	1,046	5,00
Объект-аналог №2	81,0	1,079	8,00
Объект-аналог №3	90,4	1,091	9,00
Объект-аналог №4	60,3	1,046	5,00
Объект-аналог №5	30,0	0,973	-3,00
Садовый дом, назначение: жилое. Площадь: 13,3 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 65:25:0000011:852			
Объект оценки	13,3	1,000	-
Объект-аналог №1	60,0	1,170	17,00
Объект-аналог №2	81,0	1,207	21,00

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)	Корректировка, %
Объект-аналог №3	90,4	1,221	22,00
Объект-аналог №4	60,3	1,170	17,00
Объект-аналог №5	30,0	1,088	9,00

10. Корректировка на материал стен

Объекты оценки относятся к категории «деревянные» дома, аналоги №2 и 3 имеют блочные стены.

Размер корректировки определен на основании Справочника оценщика недвижимости-2024 под ред. Л.А. Лейфера. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 136. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

Материал стен	аналог			
	кирпичные стены	монолитные стены	блочные стены	деревянные стены
кирпичные стены	1,00	1,07	1,13	1,25
монолитные стены	0,93	1,00	1,05	1,17
блочные стены	0,89	0,95	1,00	1,11
деревянные стены	0,80	0,85	0,90	1,00

Рисунок 4.7. Корректировка на материал стен

Корректировка для аналогов №2 и 3 составила $(-10,0\%) = (0,9-1) \cdot 100$.

11. Корректировка на физическое состояние здания

Объекты оценки имеют среднее состояние, аналоги №1, 2 и 4 имеют хорошее состояние.

Размер корректировки определен на основании Справочника оценщика недвижимости-2024 под ред. Л.А. Лейфера. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 146. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого дома в хорошем состоянии (нового дома)	0,81	0,73	0,88
Отношение удельной цены жилого дома в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такого дома в хорошем состоянии (нового дома)	0,75	0,66	0,84

Рисунок 4.8. Корректировка на физическое состояние

Корректировка для аналогов №1, 2 и 4 составила $(-12,0\%) = (0,88-1) \cdot 100$. Принималось значение по верхней границе, т.к. оцениваемые объекты имеют среднее состояние более лучшее, чем «удовлетворительное», однако худшее, чем «хорошее».

12. Корректировка на качество внутренней отделки

Объекты оценки имеют простую (стандартную) отделку, аналоги №1 и 2 имеют хорошее (улучшенную) отделку.

Размер корректировки определен на основании Справочника оценщика недвижимости-2024 под ред. Л.А. Лейфера. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 157. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России

Состояние отделки	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,16	1,28	1,38
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,87	1,00	1,11	1,20
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,90	1,00	1,08
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,72	0,84	0,93	1,00

Рисунок 4.9. Корректировка на состояние внутренней отделки

Корректировка для аналогов №1 и 2 составила (-13,0%) $= (0,87-1) \cdot 100$.

13. Корректировка на благоустройство участка

Объекты оценки имеют частично благоустроенный земельный участок также, как и все аналоги. Корректировка не требуется.

14. Корректировка на тип коммуникаций

Объекты оценки и все аналоги имеют сопоставимые коммуникации. Корректировка не требуется.

15. Корректировка на наличие мебели

Объекты оценки оцениваются, как условно-свободные, аналоги №1, 2 и 4 реализуются с встроенной мебелью.

Размер корректировки определен на основании Справочника оценщика недвижимости-2024 под ред. Л.А. Лейфера. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 271. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома без кухонной мебели и бытовой техники к удельной цене такого дома с кухонной мебелью и бытовой техникой в хорошем или новом состоянии	0,91	0,89	0,93

Рисунок 4.10. Корректировка на наличие встроенной мебели

Корректировка для аналогов №1, 2 и 4 составила (-9,0%) $= (0,91-1) \cdot 100$.

16. Корректировка на наличие хозяйственных построек

Объекты оценки без хоз. Построек также, как все аналоги. Корректировка не требуется.

Таблица 4.9. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов для объекта оценки - Садовый дом, назначение: жилое. Площадь: 39 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 65:25:0000011:831

№ п/п	Корректировки	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Цена предложения жилого дома с учетом цены земельного участка	руб.	-	9 000 000	15 000 000	8 500 000	7 000 000
2	Доля земельного участка в ЕОН	-	-	0,2	0,2	0,2	0,2
3	Стоимость земельного участка	руб.	-	1 800 000	3 000 000	1 700 000	1 400 000
4	Стоимость предложения жилого дома без учета стоимости земельного участка		-	7 200 000	12 000 000	6 800 000	5 600 000
5	Площадь жилого дома	кв.м.	39	60	81	90,4	60,3
6	Стоимость предложения жилого дома без учета стоимости земельного участка	руб./кв.м.	-	120 000	148 148	75 221	92 869
7	Передаваемые имущественные права	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
8	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	120 000	148 148	75 221	92 869
10	Условия финансирования предполагаемой сделки	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	120 000	148 148	75 221	92 869
13	Условия продажи	-	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке
14	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	120 000	148 148	75 221	92 869
16	Условия рынка (дата предложения)	-	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.
17	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	120 000	148 148	75 221	92 869
19	Условия рынка (возможность торга)	-	-	Торг	Торг	Торг	Торг
20	Корректировка	%	-	-15,10	-15,10	-15,10	-15,10
21	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	101 880	125 778	63 863	78 846
22	Местоположение	-	Российская Федерация, Сахалинская область, р-н Южно-	Сахалинская область, пгт Южно-Курильск, Советская улица	Сахалинская обл., Курильский г.о., с. Китовое, Молодёжная ул.	Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, с.	Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, с.

№ п/п	Корректировки	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
			Курильский, ст «Рыбак»			Малокурильское, Студенческая улица, 4	Малокурильское, Луговая улица, 19а
23	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	101 880	125 778	63 863	78 846
25	Тип жилого дома	-	Садовый дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
26	Корректировка	%	-	-41,00	-41,00	-41,00	-41,00
27	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	60 109	74 209	37 679	46 519
28	Площадь дома	кв.м.	39	60	81	90,4	60,3
29	Корректировка	%	-	5,00	8,00	9,00	5,00
30	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	63 114	80 146	41 070	48 845
31	Материал стен	-	Деревянные	Дерево	Газоблоки	Пеноблоки	Дерево
32	Корректировка	руб./кв.м.	-	0,00	-10,00	-10,00	0,00
33	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	63 114	72 131	36 963	48 845
34	Физическое состояние дома	-	Среднее	Хорошее	Хорошее	Среднее	Хорошее
35	Корректировка	%	-	-12,00	-12,00	0,00	-12,00
36	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	55 540	63 475	36 963	42 984
37	Потребность в ремонте (состояние внутренней отделки)	-	Простая отделка	Хорошая отделка	Хорошая отделка	Простая отделка	Простая отделка
38	Корректировка	%	-	-13,00	-13,00	0,00	0,00
39	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	48 320	55 223	36 963	42 984
40	Благоустройство участка		Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен
41	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
42	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	48 320	55 223	36 963	42 984
43	Коммуникации жилого дома	-	Есть	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
44	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
45	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	48 320	55 223	36 963	42 984
46	Наличие мебели	-	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть
47	Корректировка	%	-	-9,00	-9,00	0,00	-9,00
48	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	43 971	50 253	36 963	39 115
49	Наличие надворных построек	-	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
50	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
51	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	43 971	50 253	36 963	39 115
52	Совокупная поправка по модулю	%	-	0,6336	0,6608	0,5086	0,5788

№ п/п	Корректировки	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
53	Баллы достоверности каждого аналога	-	-	1,0429	1,0000	1,2993	1,1417
54	Весовой коэффициент	-	-	0,2326	0,2230	0,2898	0,2546
55	Коэффициент вариации	%	-	13,85			
56	Средневзвешенная стоимость	руб./кв.м.	-	42 105			
57	Рыночная стоимость жилого дома без земельного участка	руб.	-	1 642 000			
58	Рыночная стоимость земельного участка*	руб.	-	206 000			
59	Рыночная стоимость жилого дома с земельным участком	руб.	-	1 848 000			

* Расчёт рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлена в п. 4.2.

Таблица 4.10. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов для объекта оценки - Садовый дом, назначение: жилое. Площадь: 13,3 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 65:25:0000011:852

№ п/п	Корректировки	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Цена предложения жилого дома с учетом цены земельного участка	руб.	-	9 000 000	15 000 000	8 500 000	7 000 000
2	Доля земельного участка в ЕОН	-	-	0,2	0,2	0,2	0,2
3	Стоимость земельного участка	руб.	-	1 800 000	3 000 000	1 700 000	1 400 000
4	Стоимость предложения жилого дома без учета стоимости земельного участка		-	7 200 000	12 000 000	6 800 000	5 600 000
5	Площадь жилого дома	кв.м.	13,3	60	81	90,4	60,3
6	Стоимость предложения жилого дома без учета стоимости земельного участка	руб./кв.м.	-	120 000	148 148	75 221	92 869
7	Передаваемые имущественные права	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
8	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	120 000	148 148	75 221	92 869
10	Условия финансирования предполагаемой сделки	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	120 000	148 148	75 221	92 869
13	Условия продажи	-	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке
14	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	120 000	148 148	75 221	92 869
16	Условия рынка (дата предложения)	-	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г.
17	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	120 000	148 148	75 221	92 869
19	Условия рынка (возможность торга)	-	-	Торг	Торг	Торг	Торг
20	Корректировка	%	-	-15,10	-15,10	-15,10	-15,10
21	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	101 880	125 778	63 863	78 846
22	Местоположение	-	Российская Федерация, Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, ст	Сахалинская область, пгт Южно-Курильск, Советская улица	Сахалинская обл., Курильский г.о., с. Китовое, Молодёжная ул.	Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, с. Малокурильское,	Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ, с. Малокурильское,

№ п/п	Корректировки	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
			«Рыбак»			Студенческая улица, 4	Луговая улица, 19а
23	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	101 880	125 778	63 863	78 846
25	Тип жилого дома	-	Садовый дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
26	Корректировка	%	-	-41,00	-41,00	-41,00	-41,00
27	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	60 109	74 209	37 679	46 519
28	Площадь дома	кв.м.	13,3	60	81	90,4	60,3
29	Корректировка	%	-	17,00	21,00	22,00	17,00
30	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	70 328	89 793	45 968	54 427
31	Материал стен	-	Из прочих материалов	Дерево	Газоблоки	Пеноблоки	Дерево
32	Корректировка	руб./кв.м.	-	0,00	-10,00	-10,00	0,00
33	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	70 328	80 814	41 371	54 427
34	Физическое состояние дома	-	Среднее	Хорошее	Хорошее	Среднее	Хорошее
35	Корректировка	%	-	-12,00	-12,00	0,00	-12,00
36	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	61 889	71 116	41 371	47 896
37	Потребность в ремонте (состояние внутренней отделки)	-	Простая отделка	Хорошая отделка	Хорошая отделка	Простая отделка	Простая отделка
38	Корректировка	%	-	-13,00	-13,00	0,00	0,00
39	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	53 843	61 871	41 371	47 896
40	Благоустройство участка		Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен
41	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
42	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	53 843	61 871	41 371	47 896
43	Коммуникации жилого дома	-	Есть	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
44	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
45	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	53 843	61 871	41 371	47 896
46	Наличие мебели	-	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть
47	Корректировка	%	-	-9,00	-9,00	0,00	-9,00
48	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	48 997	56 303	41 371	43 585
49	Наличие надворных построек	-	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
50	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
51	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	48 997	56 303	41 371	43 585
52	Совокупная поправка по модулю	%	-	0,5917	0,6200	0,4500	0,5307

№ п/п	Корректировки	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
53	Баллы достоверности каждого аналога	-	-	1,0478	1,0000	1,3778	1,1683
54	Весовой коэффициент	-	-	0,2281	0,2177	0,2999	0,2543
55	Коэффициент вариации	%	-	13,98			
56	Средневзвешенная стоимость	руб./кв.м.	-	46 924			
57	Рыночная стоимость жилого дома без земельного участка	руб.	-	624 000			
58	Рыночная стоимость земельного участка*	руб.	-	223 000			
59	Рыночная стоимость жилого дома с земельным участком	руб.	-	847 000			

* Расчёт рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлена в п. 4.2.

4.3.4. Вывод по разделу

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, на дату оценки составляет, округленно:

Таблица 4.11. Результаты, полученные при применении сравнительного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.
Садовый дом, назначение: жилое. Площадь: 39 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 65:25:0000011:831.	1 642 000
Земельный участок. Площадь: 404 кв.м. Кадастровый номер: 65:25:0000011:513. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства.	206 000
Садовый дом, назначение: жилое. Площадь: 13,3 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 65:25:0000011:852	624 000
Земельный участок. Площадь: 448 кв.м. Кадастровый номер: 65:25:0000011:116. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства	223 000

4.4. Согласование результатов

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляется процедура согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

С помощью стандартных подходов к оценке оцениваемого объекта, Оценщик приходит к соответствующим результатам. При согласовании полученных результатов по каждому из применявшихся подходов, Оценщику необходимо определить итоговую величину стоимости. Признанным способом согласования результатов оценки считается метод средневзвешенной величины результирующей стоимости, который реализуется формулой:

$$C_{и} = C_{з} * K1 + C_{ср} * K2 + C_{д} * K3,$$

где:

$C_{и}$ – итоговая стоимость объекта оценки;

$C_{з}$ – стоимость, полученная затратным подходом;

$C_{ср}$ – стоимость, полученная сравнительным подходом;

$C_{д}$ – стоимость, полученная доходным подходом;

$K1, K2, K3$ – соответствующие весовые коэффициенты ($K1 + K2 + K3 = 1$).

Для расчета весовых коэффициентов существует ряд методик, основные из которых приведены в учебном пособии «Оценка стоимости недвижимости», Е.И. Ивановой под редакцией М.А. Федотовой (М., КНОРУС, 2009г.). В каждом случае оценщик самостоятельно выбирает один из методов обобщения результатов оценки.

Так как определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось одним подходом (оценщик отказался от применения затратного и доходного подходов), согласование результатов не требуется.

Принимая во внимание использование только одного подхода, данному подходу придается вес 100%.

Таблица 4.12. Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Вес, %
<i>Садовый дом, назначение: жилое. Площадь: 39 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 65:25:0000011:831</i>		
Затратный	обоснованно не применялся	—
Сравнительный	1 642 000	100%
Доходный	обоснованно не применялся	—
Средневзвешенная стоимость	1 642 000 (Один миллион шестьсот сорок две тысячи) руб.	
<i>Земельный участок. Площадь: 404 кв.м. Кадастровый номер: 65:25:0000011:513. Категория земель: Земли</i>		

Подход	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Вес, %
<i>сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства</i>		
Затратный	обоснованно не применялся	—
Сравнительный	206 000	100%
Доходный	обоснованно не применялся	—
Средневзвешенная стоимость	206 000 (Двести шесть тысяч) руб.	
<i>Садовый дом, назначение: жилое. Площадь: 13,3 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 65:25:0000011:852</i>		
Затратный	обоснованно не применялся	—
Сравнительный	624 000	100%
Доходный	обоснованно не применялся	—
Средневзвешенная стоимость	624 000 (Шестьсот двадцать четыре тысячи) руб.	
<i>Земельный участок. Площадь: 448 кв.м. Кадастровый номер: 65:25:0000011:116. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства</i>		
Затратный	обоснованно не применялся	—
Сравнительный	223 000	100%
Доходный	обоснованно не применялся	—
Средневзвешенная стоимость	223 000 (Двести двадцать три тысячи) руб.	

5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

На основании информации, представленной и проанализированной в приведённом отчете об оценке, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 19 декабря 2025 г., с учетом разумного округления, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Садовый дом, назначение: жилое. Площадь: 39 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 65:25:0000011:831	1 642 000 (Один миллион шестьсот сорок две тысячи) руб.
Земельный участок. Площадь: 404 кв.м. Кадастровый номер: 65:25:0000011:513. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства	206 000 (Двести шесть тысяч) руб.
Всего	1 848 000 (Один миллион восемьсот сорок восемь тысяч) руб.
Садовый дом, назначение: жилое. Площадь: 13,3 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 65:25:0000011:852	624 000 (Шестьсот двадцать четыре тысячи) руб.
Земельный участок. Площадь: 448 кв.м. Кадастровый номер: 65:25:0000011:116. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для садоводства	223 000 (Двести двадцать три тысячи) руб.
Всего	847 000 (Восемьсот сорок семь тысяч) руб.

Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.

Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Оценщик..... / С.К. Руденко /

Генеральный директор ООО НЭК «Бизнес Советник»..... / А.В. Крутых /



6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет об оценке специалист-оценщик (далее: оценщик) в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Кодексе поведения МСО. Настоящим заявлением оценщик удостоверяет нижеследующее.

- Факты, представленные в отчете, верны и основываются на знаниях оценщика.
- Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями.
- Оценщик не имеет ни текущего, ни будущего интереса в оцениваемом имуществе.
- Вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки.
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком оценки документацией и фотографий.
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете об оценке, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета об оценке.
- В ходе проведения оценки оценщиком использованы стандартные подходы. Методы, применяемые в рамках стандартных подходов, выбраны Оценщиком самостоятельно, что соответствует ст. 14 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Значимые величины, используемые в ходе расчетов, определены Оценщиком либо расчетным путем, либо путем логических рассуждений, что не противоречит положениям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным стандартам оценки:
 - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.

7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 №51-ФЗ;
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ;
3. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО «Экспертный совет»;
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
10. Федеральный стандарт оценки ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611;
11. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Учебное и практическое пособие. Москва, Академия оценки, 1998 г.;
12. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». — СПб, МКС, 2003 г.;
13. Справочник оценщика недвижимости-2024 под ред. Л.А. Лейфера. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Нижний Новгород, 2024 г.;
14. И др.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1. Документы, предоставленные Заказчиком оценки (устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы)

- Решение Арбитражного суда Сахалинской области от 17.02.2025 г. по делу №А59-4305/2024
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-20394062 от 07.11.2025 г.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2024-313701552 от 26.12.2024 г.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2025-203942584 от 07.11.2025 г.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2024-313700689 от 26.12.2024 г.



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Южно-Сахалинск
17 февраля 2025 года

Дело № А59-4305/2024

Резолютивная часть решения суда объявлена 12.02.2025, решение суда в полном объеме изготовлено 17.02.2025.

Арбитражный суд Сахалинской области в составе судьи Бадмаевой Е.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Лукомской Н.С., рассмотрев в открытом судебном заседании отчет финансового управляющего о результатах процедуры, применяемой в деле о банкротстве - реструктуризации долгов гражданина, открытой в отношении должника Черниковой Светланы Николаевны (ИНН 651800013369),

в отсутствие лиц, участвующих в деле,

УСТАНОВИЛ:

08.07.2024 Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (далее - заявитель, ПАО Сбербанк) обратилось в суд с заявлением о признании Черниковой Светланы Николаевны (далее - должник, Черникова С.Н.) несостоятельной (банкротом), введении в отношении должника процедуры реализации имущества гражданина, утверждении финансового управляющего из числа членов Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления», включении в третью очередь реестра требований кредиторов должника требования заявителя в общей сумме 9 551 156,40 руб., из которых: по кредитному договору №070/8567/20199-159003 от 17.11.2021 - 2 025 133,39 руб.; по кредитному договору №070/8567/20299-52365 от 03.12.2020 - 933 309,85 руб.; по кредитному договору №8567X88JMZR2Q0QG2UW3F от 21.11.2022 - 2 251 785,49 руб.; по кредитному договору №85671P0WEQOW2Q0QG2UW3F от 08.07.2022 - 4 340 927,67 руб.

Определением суда от 15.10.2024 в отношении Черниковой С.Н. введена процедура реструктуризации долгов, финансовым управляющим должника утвержден Лепехин Геннадий Константинович, член Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления»). Судебное заседание по результатам процедуры реструктуризации долгов гражданина назначено на 12.02.2025.

Указанные сведения опубликованы на ЕФРСБ сообщением № 15750321 от 22.10.2024.

21.01.2025 от финансового управляющего Лепехина Г.К. поступило ходатайство о введении в отношении Черниковой С.Н. процедуры реализации имущества. По результатам процедуры реструктуризации долгов гражданина финансовым

управляющим в арбитражный суд также представлен отчет о деятельности финансового управляющего, протокол собрания кредиторов, финансовый анализ и иные документы.

11.02.2022 от должника Черниковой С.Н. поступила телефонограмма об отложении судебного заседания в связи с незнакомлением с материалами дел.

12.02.2025 от ПАО Сбербанк поступил отзыв, в котором заявитель поддержал ходатайство финансового управляющего Лепехина Г.К. о введении в отношении должника процедуры реализации имущества должника, при этом в удовлетворении ходатайства должника об отложении рассмотрении дела просил отказать.

По смыслу статьи 158 АПК РФ процессуальное действие суда как отложение судебного разбирательства является его правом, предоставленным для обеспечения возможности полного и всестороннего рассмотрения дела. Суд вправе отклонить ходатайство, если сочтет возможным рассмотреть дело по существу по имеющимся в материалах дела доказательствам или сочтет причины для отложения судебного разбирательства не уважительными.

Как следует из материалов дела заявление ПАО Сбербанк принято к производству суда определением от 12.08.2024, судебные акты, вынесенные в рамках настоящего дела, направлены в адрес Черниковой С.Н. согласно адресной справки, представленной органами миграционного учета – Сахалинская обл., Южно-Курильский р-н, пгт. Южно-Курильск, ул. Мира, д. 3, кв. 2, которые возвращены в адрес суда с отметкой органа почтовой связи «истек срок хранения».

Таким образом, должник уведомлен надлежащим образом о начавшемся в отношении него процедуры банкротства и у него имелось достаточно времени для ознакомления с материалами дела, в связи с чем оснований для удовлетворения ходатайства Черниковой С.Н. не имеется.

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

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Отношения, связанные с банкротством граждан, регулируются положениями главы X Закона о банкротстве; отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные главой X, регулируются главами I - III, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI Закона о банкротстве (пункт 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве).

В процедуре реструктуризации долгов должник, его кредиторы или уполномоченный орган не позднее чем в течение десяти дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 2 статьи 213.8 Закона о банкротстве, вправе направить финансовому управляющему, конкурсным кредиторам, в уполномоченный орган проект плана реструктуризации долгов (пункт 1 статьи 213.12 Закона о банкротстве). Указанный десятидневный срок исчисляется по правилам главы II Гражданского кодекса Российской Федерации.

При этом, в случае, если в установленный настоящей статьёй срок финансовым управляющим не получено ни одного проекта плана реструктуризации долгов гражданина, финансовый управляющий представляет на рассмотрение собрания кредиторов предложение о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина (пункт 4 статьи 213.12 Закона о банкротстве).

Направление проекта плана реструктуризации долгов с пропуском десятидневного срока, указанного в пункте 1 статьи 213.12 Закона о банкротстве, не препятствует его рассмотрению первым собранием кредиторов, если названный проект направлен и получен до дня проведения собрания с учетом времени, необходимого на ознакомление заинтересованных лиц с планом и подготовку финансовым управляющим возражений и (или) предложений по нему (абзац второй пункта 5 статьи 213.12 Закона о банкротстве).

Как следует из материалов дела, 16 – 17.01.2025 состоялось собрание кредиторов должника, проведенное в форме очного голосования, на котором принято решение, в том числе об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и введении процедуры реализации имущества.

В процедуре реструктуризации долгов гражданина план реструктуризации долгов гражданина ни суду, ни финансовому управляющему не представлен, установленный законом срок представления плана реструктуризации долгов истек, задолженность перед кредиторами не погашена, в связи с чем имеются основания для введения в отношении должника процедуры реализации имущества гражданина.

Исходя из статьи 213.24 Закона о банкротстве, арбитражный суд принимает решение о признании гражданина банкротом в случае, если:

гражданином, конкурсными кредиторами и (или) уполномоченным органом не представлен план реструктуризации долгов гражданина в течение срока, установленного настоящим Федеральным законом;

собранием кредиторов не одобрен план реструктуризации долгов гражданина, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4 статьи 213.17 настоящего Федерального закона;

арбитражным судом отменен план реструктуризации долгов гражданина;

производство по делу о банкротстве гражданина возобновлено в случаях, установленных пунктом 3 статьи 213.29 или пунктом 7 статьи 213.31 настоящего Федерального закона;

в иных случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом (пункт 1).

В случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд принимает решение о введении реализации имущества гражданина. Реализация имущества гражданина вводится на срок не более чем шесть месяцев.

В процедуре реструктуризации долгов должника в третью очередь реестра требования кредиторов должника включены требования:

- ПАО Сбербанк в общей сумме 9 551 156,40 руб., из которой 9 061 039,70 руб. - основной долг, 389 644,90. - проценты, 100 471,80. – неустойка (определение от 15.10.2024),

- Федеральной налоговой службы России в лице Управления Федеральной налоговой службы по Сахалинской области в общей сумме 33 904,85 руб., из которой 31 134 руб. – налог, 2 770,85 руб. – пени (определение от 28.12.2024),

- общества с ограниченной ответственностью «НоваБев Маркет Владивосток» в общей сумме 247 277,36 руб., из которой 241 660,36 руб. – основной долг, 5 617 руб. – государственная пошлина (определение от 10.01.2025),

- ПАО Сбербанк в общей сумме 692 309,95 руб., из которой 597 871,57 руб. – основной долг, 71 340,47 руб. – проценты, 13 132,59 руб. – неустойка, 9 965,32 руб. – государственная пошлина (определение от 22.01.2025),

- Гранкиной Ольги Алексеевны в общей сумме 320 012,17 руб., из которой 270 000 руб. – основной долг, 50 012,17 руб. – проценты (резолютивная часть от 29.01.2025).

Из проведенного финансовым управляющим анализа финансового состояния должника по итогам проведения процедуры реструктуризации долгов следует, что у должника выявлено имущество, на которое возможно обратить взыскание; должник не имеет постоянный доход, реструктуризация задолженности невозможна; имущества для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения финансовому управляющему достаточно; у должника отсутствуют признаки фиктивного и преднамеренного банкротства; целесообразно перейти к процедуре реализации имущества гражданина, по результатам которой не освобождать должника от обязательств и применить к нему последствия, предусмотренные статьей 213.30 Закона о банкротстве.

При изложенных обстоятельствах, суд, рассмотрев материалы дела, представленный отчет финансового управляющего, в том числе, протокол собрания кредиторов Черниковой С.Н., результаты анализа финансового состояния должника, считает ходатайство о введении в отношении должника процедуры реализации имущества обоснованным.

При принятии решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд утверждает в качестве финансового управляющего для участия в процедуре реализации имущества гражданина лицо, исполнявшее обязанности финансового управляющего и участвовавшее в процедуре реструктуризации долгов гражданина, если иная кандидатура к моменту признания гражданина банкротом не будет предложена собранием кредиторов.

Поскольку иная кандидатура финансового управляющего или иная саморегулируемая организация арбитражных управляющих собранием кредиторов должника не избрана, финансовым управляющим Черниковой С.Н. подлежит утверждению арбитражный управляющий Лепёхин Г.К.

Согласно пункту 3 статьи 213.9, статьей 20.6 Закона о банкротстве финансовому управляющему выплачивается вознаграждение за проведение процедуры, применяемой в деле о банкротстве.

Фиксированная сумма вознаграждения выплачивается финансовому управляющему одновременно по завершении процедуры, применяемой в деле о банкротстве гражданина, независимо от срока, на который была введена каждая процедура.

Согласно пункту 1.3. Регламента организации деятельности верховных судов республик, краевых, областных судов, судов городов федерального значения, судов автономной области и автономных округов, окружных (флотских) военных судов, федеральных арбитражных судов, управлений Судебного департамента в субъектах РФ по работе с лицевыми (депозитными) счетами для учета операций со средствами, поступающими во временное распоряжение, утвержденного Приказом Судебного департамента при Верховном Суде РФ от 05.11.2015 № 345, на лицевые (депозитные) счета для учета операций с денежными средствами, поступающими во временное распоряжение, вносятся денежные средства на выплату вознаграждения финансовому управляющему и оплату услуг привлекаемых лиц по делам о банкротстве.

Пунктом 2.6 указанного Регламента установлено, что перечисление денежных средств с лицевого (депозитного) счета производится финансово-экономическим отделом суда (управления) только на основании судебного акта, вступившего в

законную силу, содержащего указание в резолютивной части о выплате денежных средств залогодателю, лицам, участвующим в деле, иным участникам судопроизводства или уполномоченным лицам за счет средств, поступивших во временное распоряжение суда (управления), или о возврате средств плательщику, за исключением случаев ошибочного зачисления средств.

Финансовым управляющим выполнены мероприятия по проведению процедуры реструктуризации долгов Черниковой С.Н., предусмотренные Законом о банкротстве. Возражения от заявителя по делу о банкротстве в рамках настоящего дела не поступили. Следовательно, оснований для невыплаты фиксированной суммы вознаграждения финансовому управляющему не имеется.

Поскольку в настоящее время процедура реструктуризации долгов гражданина в отношении должника прекращена и введена следующая процедура банкротства - реализация имущества гражданина, с учетом вышеизложенного, денежные средства в сумме 25 000 руб., поступившие на депозитный счет Арбитражного суда Сахалинской области по платежному поручению от 04.07.2024 № 30215 в целях выплаты вознаграждения финансовому управляющему за проведение процедуры реструктуризации долгов гражданина подлежат перечислению на счет Лепехина Г.К. в соответствии с представленными им реквизитами.

Государственная пошлина в размере 6 000 рублей в соответствии со статьями 102, 110 АПК РФ, подпунктом 5 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 59 Закона о банкротстве подлежит взысканию с должника в пользу заявителя по делу – ПАО Сбербанк.

Руководствуясь статьями 45, 213.6, 213.9, 213.24 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 167-170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Признать Черникову Светлану Николаевну, 23.08.1970 года рождения, уроженку г. Липецк, ИНН 651800013369, зарегистрированной по адресу: Сахалинская обл., Южно-Курильский р-н, пгт. Южно-Курильск, ул. Мира, д. 3, кв. 2, банкротом и ввести процедуру реализации имущества гражданина на пять месяцев - **до 12 июля 2025 года.**

Утвердить Лепехина Геннадия Константиновича члена Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления» (ИНН 220418317234, регистрационный номер в сводном реестре арбитражных управляющих 22016, адрес для направления корреспонденции: 630061, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Красный проспект, дом 323/15, кв. 22) финансовым управляющим должника Черниковой Светланы Николаевны.

Назначить судебное заседание по вопросу завершения процедуры реализации имущества гражданина **на 09 часов 00 минут 10 июля 2025 года** в помещении суда по адресу: г. Южно-Сахалинск, Коммунистический проспект, 28, кабинет № 103а.

Разъяснить, что в соответствии с пунктом 2 статьи 213.24 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» **при отсутствии ходатайства финансового управляющего о завершении реализации имущества гражданина, срок реализации имущества должника, а также полномочия финансового управляющего считается продленным на шесть месяцев.**

В случае завершения мероприятий, выполняемых в ходе процедуры банкротства, арбитражному управляющему необходимо обратиться в суд с

ходатайством о завершении процедуры банкротства и представить документы, необходимые для завершения процедуры банкротства, перечисленные в статье 213.28 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в том числе доказательства уведомления конкурсных кредиторов и уполномоченного органа о направлении отчета о результатах процедуры реализации имущества гражданина.

Разъяснить, что в соответствии с пункта 1 статьи 213.28 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный суд вправе по своей инициативе назначить судебное заседание по рассмотрению вопроса о завершении реализации имущества гражданина.

С даты признания должника банкротом наступают последствия, предусмотренные статьями 213.25, 213.30 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Обязать должника предоставить финансовому управляющему по его требованию любые сведения о составе своего имущества, месте нахождения этого имущества, составе своих обязательств, кредиторах и иные имеющие отношение к делу о банкротстве гражданина сведения в течение пятнадцати дней со дня получения требования об этом.

Предупредить должника о необходимости внесения в конкурсную массу денежных средств, составляющих разницу между получаемым доходом и прожиточным минимумом на должника находящихся на его иждивении лиц (при наличии таковых).

Разъяснить должнику, что уклонение от пополнения конкурсной массы, сокрытие имущества, непредставление сведений суду и финансовому управляющему, представление заведомо недостоверных сведений может повлечь неосвобождение должника от обязательств (абзац третий пункта 4 статьи 213.28 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Финансовому управляющему осуществлять свои полномочия в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Перечислить Лепёхину Геннадиио Константиновичу 25 000 рублей - вознаграждение за процедуру реструктуризации долгов гражданина с депозитного счёта Арбитражного суда Сахалинской области за счёт денежных средств, внесённых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» по платежному поручению от 04.07.2024 № 30215, в соответствии с представленными реквизитами.

Взыскать с Черниковой Светланы Николаевны в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» расходы по уплате государственной пошлины в сумме 6 000 рублей.

Решение подлежит исполнению немедленно, может быть обжаловано в течение одного месяца в Пятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Сахалинской области.

Судья

Е.В. Бадмаева

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 22.05.2024 1:12:04
Кому выдана Бадмаева Евгения Владимировна

Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН.
Иосит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчеты: 6
07.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203940625			
Кадастровый номер:	65:25:0000011:831		
Номер кадастрового квартала:	65:25:0000011		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.09.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, ст "Рыбак"		
Площадь:	39		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Садовый дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Деревянные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1995		
Кадастровая стоимость, руб.:	504725,94		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	65:25:0000011:513		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

Раздел 1 Лист 1

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчета: 6
07.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203940625			
Кадастровый номер: 65:25:0000011:831			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов недвижимости в реестр объектов недвижимости			
Сведения о кадастровом инвентаре: данные отсутствуют			
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:			
Харькова Юлия Владимировна, СНИЛС: 15/047390551, договор на выполнение кадастровых работ от 16.08.2021 № 45/08/21, дата завершения кадастровых работ: 26.08.2021.			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Особые отметки:			

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист №1 раздела 2:	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов отчета: 6
07.11.2025г. № КУВН-001/2025-303940625			
Кадастровый номер: 65:25:0000011:831			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Физическое лицо данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права.	2.1	Собственность 65:25:0000011:831-65/076/2021-1 29.09.2021 06:48:23
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права.		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя		данные отсутствуют
11	Привнесения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.		отсутствуют

Отчет об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5		Лист № 1 раздела 4		Лист № 1 раздела 6	
07.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203940625		65-25/0000011-831			
Кадастровый номер:		3 здание			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(х)					
Масштаб 1:80				Условные обозначения	

Отчет об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1.	Всего листов раздела 5.1. 2	Всего разделов 4	Всего листов отчета 6
07.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203940625			
Кадастровый номер 65:25:0000011:831			

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	355946.74	2294724.16	-	0.1	данные	данные
2	355949.3	2294728.57	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют
3	355943.84	2294731.74	-	0.1	данные	данные
4	355941.28	2294727.33	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют
1	355946.74	2294724.16	-	0.1	данные	данные

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объектов недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м.	данные	отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м.	данные	отсутствуют

Здание		Здание		Здание		
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1.		Всего листов раздела 5.1.2.		Всего листов раздела 4		
07.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203940625		65:25:0000011:831				
Кадастровый номер						
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 65.15						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 13
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-313701552	65:25:0000011:513		
Кадастровый номер:	65:25:0000011		
Номер кадастрового квартала:	07.12.1992		
Дата присвоения кадастрового номера:	данные отсутствуют		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Сахалинская обл. Р-н Южно-Курильский, садоводческое товарищество «Рыбаки».		
Местоположение:	404 +/- 176		
Площадь:	73002,8		
Кадастровая стоимость, руб.:	65:25:0000011:831		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для садоводства		
Сведения о кадастровом инженере:	Яковлева Вера Петровна, дата завершения кадастровых работ: 29.06.2016		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

Земельный участок вид объекта недвижимости		Всего листов sheets: 13	
Лист №2 раздел 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-313701552			
Кадастровый номер: 65:25:0000011:513			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута.	<p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 65:25-6:36 от 02.09.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха Н=265,90 м в Балтийской системе высот 1977 г.; 2) Ограничения распространяются на новые и реконструируемые объекты/сооружения, вид/наименование: Третья ползона приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево) часть 3 (Сектор 4), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 27.07.2020, номер решения: 187-П, наименование ОГ/В/ОМСУ: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 65:25-6:72 от 03.09.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха Н=225,85 м в Балтийской системе высот 1977 г.; 2) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот 0,19 МГц - 1,75 МГц, 75 МГц - 108 МГц - 117,975 МГц, 121,5 МГц, 123,1 МГц, 128 МГц, 129,4 МГц, 328,6 МГц - 335,4 МГц, вид/наименование: Четвертая ползона приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево) часть 2 (Сектор 4), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 27.07.2020, номер решения: 187-П, наименование ОГ/В/ОМСУ: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта Земельный участок расположен в границах зоны с реестровым номером 65:25-6:39 от 02.09.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1) Запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997 № 116-ФЗ, функционирование которых может повлечь на безопасность полетов воздушных судов; 2) Высота объектов и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха 365,90 м в Балтийской системе высот 1977 года и абсолютные максимальные отметки верха, установленные в границах подзоны № 3; 3) Ограничения распространяются на строения (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты, вид/наименование: Пятая ползона приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 27.07.2020, номер решения: 187-П, наименование ОГ/В/ОМСУ: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 65:25-6:65 от 03.09.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и</p>		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 13
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-313701552			
Кадастровый номер: 65:25:0000011:513			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута.	массовому скотлению птиц, в том числе: звероводческие фермы, скотобойни; подсобные хозяйства (свиноводки, коровники, птицеводы, зверофермы, разбные пруды); места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов, новые водоемы, реки, болота; скотомогильники; мусорозагательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора; 2) Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скотлению птиц, в том числе: вспашка и перепахивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время, допущение произрастания высокой береговой и прибрежной растительности, выпас скота, выламывание: Шестая подзона приаэродромной территории агродрома Южно-Курильск (Медведево), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 27.07.2020, номер решения: 187-П/наименование ОГ В/ОМУСУ; Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны.	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Бавкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества.	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд.	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора.	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории.	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №4 раздел 1	Всего листов раздела 1: 5
Всего листов раздела: 6	
Всего листов sheets: 13	
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-313701552	
Кадастровый номер:	65:25:0060011:513
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, возмещаемое в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, социального использования или нежилого дома коммерческого использования;	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков;	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях движимого объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.09.2020; реквизиты земельного основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево) от 27.07.2020 № 187-П выдан: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта федерального агентства воздушного транспорта; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.12.2020; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево)" от 27.07.2020 № 187-П выдан: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта федерального агентства воздушного транспорта; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.12.2020; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево)" от

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №: 5	раздел: 1	Всего листов раздела: 5	Всего листов отчета: 13
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-313701552			
Кадастровый номер: 65:25:0000011:513			
<p>27.07.2020 № 187-П выдан: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта федерального агентства воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.12.2020; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево)" от 27.07.2020 № 187-П выдан: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта федерального агентства воздушного транспорта. Сведения, необходимые для исполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p>			

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 13
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-113701552			
Кадастровый номер: 65:25:0090011:513			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 65-65-01/024/2013-050 19.02.2013.09:30:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		06.11.2024 04:56:30
	номер государственной регистрации:		65:25:0090011:513-65/074/2024-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Южно-Курильскому району УФССП России по Сахалинской области, № П1094/082/6518 (469/00/24-6-5018-ИП), выдан 02.11.2024, ОСП по Южно-Курильскому району УФССП России по Сахалинской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов раздела 6	Всего листов раздела: 13
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-313701552			
Кадастровый номер: 65:25:0000011:513			
8	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права.	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют.	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	данные отсутствуют	

Отчет об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-313701552	Всего разделов: 6
Кадастровый номер:	65:25:0000011:513
Всего листов отчета: 13	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:400
 Условные обозначения

Отчет об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка
Земельный участок

Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 6		Всего листов отчета: 13	
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-113701552		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 6		Всего листов отчета: 13	
Кадастровый номер:		65:25:0000011:513					

№ п/п	Номер точки начальной конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Ссылки на адреса правообладателей смежных земельных участков	
				Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	69°34.4'	7.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	57°22.5'	6.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	147°43.4'	0.67	данные отсутствуют	65:25:0000011:19	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	149°49.3'	6.39	данные отсутствуют	65:25:0000011:19	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	148°21.8'	6.42	данные отсутствуют	65:25:0000011:19	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	147°49.4'	16.37	данные отсутствуют	65:25:0000011:19	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	238°9.8'	14.07	данные отсутствуют	65:25:0000011:116	адрес отсутствует
8	1.1.7	1.1.7			данные отсутствуют	65:25:0000011:96	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	331°22.1'	15.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.1	328°3.4'	15.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 рисдела 3.2	Всего листов рисдела 3.2. 1	Всего рисделов 6	Всего листов отчёта 13
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-113701552			
Кадастровый номер 65:25:0000011:513			

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	355943.69	2294716.44	-	0.1
2	355946.2	2294723.18	-	0.1
3	355949.88	2294728.46	-	0.1
4	355949.01	2294728.82	-	0.1
5	355943.49	2294732.03	-	0.1
6	355938.02	2294735.4	-	0.1
7	355924.16	2294744.12	-	0.1
8	355916.74	2294732.17	-	0.1
9	355930.57	2294724.62	-	0.1
1	355943.69	2294716.44	-	0.1

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4.1		Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-113701552		Всего листов отчета: 13	
Кадастровый номер:		65:25:0060011:513	
Участный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево)" от 27.07.2020 № 187-П выдан: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта федерального агентства воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): 1) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха Н=265,90 м в Балтийской системе высот 1977 г.; 2) Ограничения распространяются на новые и реконструируемые объекты/сооружения.; Реестровый номер границы: 65.25-6-36; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево) часть 3 (Сектор 4); Тип зоны: Охранная зона транспорта</p>	
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево)" от 27.07.2020 № 187-П выдан: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта федерального агентства воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): 1) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха Н=225,85 м в Балтийской системе высот 1977 г.; 2) Запрещается размещение радиолокационных средств (объектов), работающих в диапазоне частот 0,19 МГц - 1,75 МГц и 75 МГц - 117,975 МГц и 121,5 МГц - 123,1 МГц и 128 МГц и 129,4 МГц, 328,6 МГц - 335,4 МГц.; Реестровый номер границы: 65.25-6-72; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево) часть 2 (Сектор 4); Тип зоны: Охранная зона транспорта</p>	
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево)" от 27.07.2020 № 187-П выдан: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта федерального агентства воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): 1) Запрещается размещать опасные производственные объекты, опасные Ф3 «О</p>	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1, 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 13
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-4-313701552			
Кадастровый номер: 65:25:0000011:513			
		<p>промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997 № 116-ФЗ, функционирование которых может повлечь на безопасность полетов воздушных судов, 2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха 365,90 м в Балтийской системе высот 1977 года и абсолютные максимальные отметки верха, установленные в границах подзоны № 3; 3) Ограничения распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты; Регистрационный номер границы: 65:25-6-39; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево); Тип зоны: Охранная зона транспорта</p>	
	Всего	<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево)" от 27.07.2020 № 187-П выдан: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта;</p> <p>Содержание ограничения (обременения): 1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, в том числе: зерноколосковые фермы, скотобойни; подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды), места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов, новые водоемы, река, болота; скотомогильники; мусорожигательные и мусоросортировочные заводы; объекты сортировки мусора; 2) Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц, в том числе: вспашка и перепахивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время; доуценка прогаращения высокой береговой и прибрежной растительности; выжиг скота; Регистрационный номер границы: 65:25-6-65; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево); Тип зоны: Охранная зона транспорта</p>	

Отчет сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчета: 6
07.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203942584			
Кадастровый номер:	65:25:0060001:852		
Номер кадастрового квартала:	65:25:0060001		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.01.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Сахалинская область, р-н Южно-Курильский, ст. "Рыбак"		
Площадь:	13.3		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Садовый дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2005		
Кадастровая стоимость, руб.:	24491.51		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	65:25:0060001:116		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения об включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения об включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчета: 6
07.11.2025г. № КУВИ-001/2025-201942584			
Кадастровый номер: 65:25:0000011.852			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере: Харьков Юлиа Владимовна, СНИЛС 15/047396551, договор на выполнение кадастровых работ от 16.08.2021 № 45/08/21, дата завершения кадастровых работ: 26.08.2021			
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.			

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Значие			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 2:	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов отчета: 6
07.11.2025г. № КУВИ/001/2025-303942584			
Кадастровый номер: 65:25:0000011:852			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 65:25:0000011:852-45/027/2022-1 10.01.2022, 06:10:21
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопринадлежность и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Отчет об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

3. Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №.1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов отчета: 6
07.11.2025г. № КУВН-001/2025-203942584			
Кадастровый номер: 65:25:0000011:852			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:60			Условные обозначения

Отчет об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2
Всего листов отчета: 6	
07.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203942584	
Кадастровый номер: 65:25:0000011:852	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-65 Зона 2

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м		Глубина, высота, м	
	X	Y		Н1	Н2		
1	2	3	4	5	6	7	
1	355914.45	2294742.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	355916.7	2294746.32	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	355913.33	2294748.59	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	355911.08	2294745.25	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	355914.45	2294742.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объектов недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м
данные отсутствуют	данные отсутствуют
данные отсутствуют	данные отсутствуют

Здание		вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 5.1.	Всего листов раздела 5.1.2	Всего разделов 4	Всего листов отчета 6			
07.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203942584						
Кадастровый номер: 65:25:0000011852						
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов недвижимого строительства						
Система координат 65.15						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов отчеты: 13
26.12.2024г. № КУВИА-001/2024-313700689			
Кадастровый номер:	65:25:0000011:116		
Номер кадастрового квартала:	65:25:0000011		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.10.1998		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Ориентир с/д "Рубак". Почтовый адрес ориентира: обл. Сахалинская, р-н Южно-Курильский.		
Площадь:	448 +/- 185		
Кадастровая стоимость, руб.:	80953,6		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	65:25:0000011:852		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для садоводства		
Сведения о кадастровом инженере:	Яковлева Вера Петровна, дата завершения кадастровых работ: 29.06.2016		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5
Лист № 2 раздела 6	Всего листов раздела 6: 6
Всего листов отчета: 13	
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-313700689	
Кадастровый номер: 65:25:0000011:116	
<p>Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 65:25-6.36 от 02.09.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны. 1) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха Н=265,90 м в Балтийской системе высот 1977 г.; 2) Ограничения распространяются на новые и реконструируемые объекты/сооружения, вид/наименование: Третья полzona приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево) часть 3 (Сектор 4), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 27.07.2020, номер решения: 187-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта федерального агентства по воздушному транспорту Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 65:25-6.72 от 03.09.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха Н=225,85 м в Балтийской системе высот 1977 г.; 2) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот 0,19 МГц - 1,75 МГц, 75 МГц - 117,975 МГц, 121,5 МГц, 123,1 МГц, 128 МГц, 129,4 МГц, 328,6 МГц - 335,4 МГц, вид/наименование: Четвертая полzona приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево) часть 2 (Сектор 4), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 27.07.2020, номер решения: 187-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства по воздушному транспорту Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 65:25-6.39 от 02.09.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1) Запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997 № 116-ФЗ, функционирование которых может повлечь на безопасность полетов воздушных судов; 2) Высота объектов в радиусе зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте не должна превышать абсолютную отметку верха, установленные в границах подзоны № 3; 3) Ограничения распространяются на строения (проектируемые) и реконструируемые объекты производственные объекты, вид/наименование: Пятая полzona приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 27.07.2020, номер решения: 187-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта федерального агентства по воздушному транспорту Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 65:25-6.65 от 03.09.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению в</p>	<p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 65:25-6.36 от 02.09.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны. 1) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха Н=265,90 м в Балтийской системе высот 1977 г.; 2) Ограничения распространяются на новые и реконструируемые объекты/сооружения, вид/наименование: Третья полzona приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево) часть 3 (Сектор 4), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 27.07.2020, номер решения: 187-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта федерального агентства по воздушному транспорту Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 65:25-6.72 от 03.09.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха Н=225,85 м в Балтийской системе высот 1977 г.; 2) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот 0,19 МГц - 1,75 МГц, 75 МГц - 117,975 МГц, 121,5 МГц, 123,1 МГц, 128 МГц, 129,4 МГц, 328,6 МГц - 335,4 МГц, вид/наименование: Четвертая полzona приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево) часть 2 (Сектор 4), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 27.07.2020, номер решения: 187-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства по воздушному транспорту Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 65:25-6.39 от 02.09.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1) Запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997 № 116-ФЗ, функционирование которых может повлечь на безопасность полетов воздушных судов; 2) Высота объектов в радиусе зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте не должна превышать абсолютную отметку верха, установленные в границах подзоны № 3; 3) Ограничения распространяются на строения (проектируемые) и реконструируемые объекты производственные объекты, вид/наименование: Пятая полzona приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 27.07.2020, номер решения: 187-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта федерального агентства по воздушному транспорту Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 65:25-6.65 от 03.09.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению в</p>

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 6
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-313700689	Всего листов листа: 13
Кадастровый номер: 65:25:0060011:116	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	максимуму, скопление птиц, в том числе: звероводческие фермы, скотоводни, подсобные хозяйства (свиноводки, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды), места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов, новые водоемы, реки, болота; скотомогильники; мусоразлагающие и мусореперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора; 2) Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц, в том числе: вспашка и перепахивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время; допускание произрастания высокой березовой и прибрежной растительности; выпас скота; выгул скота; выгул скота; Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Медведево), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 27.07.2020, номер решения: 187-П, наименование ОГ В/ОМУ: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах провозглашения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов отчетов: 13
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-313700689			
Кадастровый номер: 65:25:0000011:116			
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, передуматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, социального использования или нежилого дома коммерческого использования.	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков.	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости.	данные отсутствуют		
Особые отметки:	<p>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное, ранее учтенное".</p> <p>Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях движимого имущества, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.09.2020; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево) от 27.07.2020 № 187-П выдан: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта федерального агентства воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.12.2020; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево)" от 27.07.2020 № 187-П выдан: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта федерального агентства воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.12.2020; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево)" от</p>		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздел 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов счёта: 13
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-313700689			
Кадастровый номер: 65:25:0000011:116			
<p>27.07.2020 № 187-П выдан: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта федерального агентства воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.12.2020; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Мискилессо)" от 27.07.2020 № 187-П выдан: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта федерального агентства воздушного транспорта. Сведения, необходимые для выполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p>			

Отчет об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		Всего листов раздела 2: 3		Всего листов отчета: 13	
вид объекта недвижимости					
26.12.2024г. № КУВН-001/2024-313700689		65:25:0000011:116			
Кадастровый номер:					
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Физическое лицо данные отсутствуют		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 65-65-01/024/2013-051 19.02.2013 09:00:00		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничительные права и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничительные права и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом и о договоре упрощенного залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Запрещение регистрации 06.11.2024 04:56:30 65:25:0000011:116-65/074/2024-2 не установлен не определено данные отсутствуют Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Южно-Курильскому району УФССП России по Сахалинской области, № 110945082/6518 (46900/24/65018-ИП), выдан 02.11.2024, ОСП по Южно-Курильскому району УФССП России по Сахалинской области данные отсутствуют данные отсутствуют			

Отчет об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист №: 1 раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов отчеты: 13
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

26.12.2024г. № КУВН-001/2024-313700689

Кадастровый номер:

65:25:0000011:116

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400

Условные обозначения:

Отчёт об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 13
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-113700689			
Кадастровый номер: 65:25:0000011:116			

№ п/п	Номер точки начальной конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Ссылки на адреса правообладателей смежных земельных участков	
				Описание записей на местности	Кадастровые номера смежных участков		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	58°9'8"	14,07	данные отсутствуют	65:25:0000011:513	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	148°34'2"	14,98	данные отсутствуют	65:25:0000011:96	данные отсутствуют
3	1.1.2	1.1.2			данные отсутствуют	65:25:0000011:19	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.4	147°47'0"	14,44	данные отсутствуют	65:25:0000011:96	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.5	238°20'3"	7,75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	232°20'9"	8,79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	346°12'4"	3,44	данные отсутствуют	65:25:0000011:646	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	330°1'3"	14,57	данные отсутствуют	65:25:0000011:646	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	328°29'8"	12,57	данные отсутствуют	65:25:0000011:646	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.1	66°10'6"	0,84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчет об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2.1	Всего разделов 6	Всего листов отчета 13
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-113700689			
Кадастровый номер 65:25:0000011:116			

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка

Система координат МСК-65 Зона 2

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
1	355916,74	2294732,17	-	-	0,1
2	355924,16	2294744,12	-	-	0,1
3	355911,38	2294751,93	-	-	0,1
4	355899,16	2294759,63	-	-	0,1
5	355895,09	2294753,03	-	-	0,1
6	355889,72	2294746,07	-	-	0,1
7	355893,06	2294745,25	-	-	0,1
8	355905,68	2294737,97	-	-	0,1
9	355916,4	2294731,4	-	-	0,1
1	355916,74	2294732,17	-	-	0,1

Отчёт об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 рисдела 4.1	Всего листов рисдела 4.1: 2	Всего рисделов: 6	Всего листов отчёта: 13
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-113700689			
Кадастровый номер: 65:25:0000011:116			
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в пользу заявителя или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Весь		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево)" от 27.07.2020 № 187-П выдан: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта федерального агентства воздушного транспорта, Содержание ограничения (обременения): 1) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха Н=265,90 м в Балтийской системе высот 1977 г.; 2) Ограничения распространяются на новые и реконструируемые объекты/сооружения.; Рекстровый номер границы: 65:25-6:36; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево) часть 3 (Сектор 4); Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево)" от 27.07.2020 № 187-П выдан: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта федерального агентства воздушного транспорта. Содержание ограничения (обременения): 1) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха Н=225,85 м в Балтийской системе высот 1977 г.; 2) Запрещается размещение радиолокационных средств (объектов), работающих в диапазоне высот от 0,19 МГц - 1,75 МГц, 75 МГц, 108 МГц - 117,975 МГц, 121,5 МГц, 123,1 МГц, 129,4 МГц, 328,6 МГц - 335,4 МГц.; Рекстровый номер границы: 65:25-6:72; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево) часть 2 (Сектор 4); Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево)" от 27.07.2020 № 187-П выдан: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта федерального агентства воздушного транспорта. Содержание ограничения (обременения): 1) Запрещается размещение оживленных производственных объекты, определенных ФЗ «О

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1-2	Всего разделов: 6	Всего листов отчета: 13
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-313700689	65:25:0000011:116.		
Кадастровый номер	промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997 № 116-ФЗ, функционирование которых может повлечь на безопасность полетов воздушных судов. 2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на объекте производства объекта не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха 365 90 м в Балтийской системе высот 1977 года и абсолютные максимальные отметки верха, установленные в границах подзоны № 3; 3) Ограничения распространяются на строения (проектируемые) и реконструируемые производственные объекты.; Регистрационный номер границы: 65:25-6-39; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево); Тип зоны: Охранная зона транспорта		
Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево)" от 27.07.2020 № 187-П выдан: Дальневосточное межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта. Содержание ограничения (обременения): 1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, в том числе: зернохранилища, фермы, скотобойни; подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды), места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов, новые водоемы, реки, болота, скотомогильники; мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора; 2) Запрещается осуществлять деятельность, способную повлечь прилечение и массовому скоплению птиц, в том числе: вышка и переладивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время, допущение произрастания высокой береговой и прибрежной растительности; выжиг скота.; Регистрационный номер границы: 65:25-6-65; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Курильск (Менделеево); Тип зоны: Охранная зона транспорта		

8.2. Рыночная информация

Объявления аналогов индивидуальных жилых домов

Аналог №1

Источник информации: https://yuzhno-saxalinsk.domclick.ru/card/sale__house__2058426305

The screenshot displays a real estate listing on the Domclick.ru website. The listing is for a 1-story house with a price of 9,000,000 RUB. The house is located in Sakhalin Oblast, Yuzhno-Kurilsk, Svetlaya Street. The listing includes three photographs: an interior view of a hallway, an exterior view of the house, and a kitchen. The listing also includes a detailed list of specifications and features:

- Площадь дома: 60 м²
- Площадь участка: 6 сот.
- Тип сделки: Скорочная продажа
- Состояние дома: Сдается
- Жилая площадь: 45 м²
- Комнат: 3
- Тип здания: Деревянный
- Риски: Дизайнерский
- Тип участка: ЮКС
- Этажи в доме: 1
- Год постройки: 2023

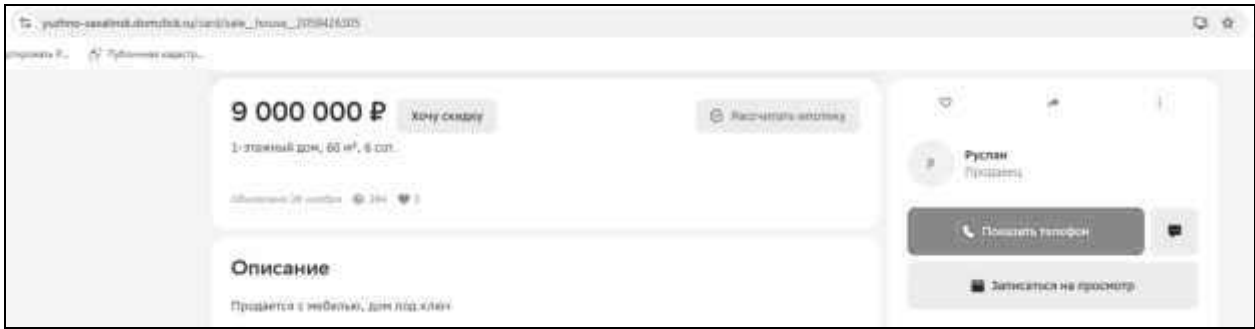
Additional details include:

- Лет в собственности: Меньше трех
- Количество собственников: 1
- Несредствозачетные собственники: Нет
- Проекция: 1
- Проектирование инженерных сетей: Нет

Communication services listed are:

- Электричество
- Водоснабжение
- Вода
- Канализация
- Отопление

The listing also includes a 'Связаться' button and a 'Заказать звонок' button. The seller's name is Руслан Пршвиня.





avito.ru/kurilsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_81_m_na_uchastke_10_sot._7484602784

Публичная кадастр...

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купити > Дома

Дом 81 м² на участке 10 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



15 000 000 Р
185 185 Р за м²
История цены

В ипотеку от 199 181 ₽мес.
Посмотреть оценки

Показать телефон
033-330-01-30

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Зул
Частное лицо
На Авито с 2024 года
Документы проверены | Оценки: -15 кг CO₂

avito.ru/kurilsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_81_m_na_uchastke_10_sot._7484602784


Публичная кадастр...

О доме

Количество комнат: 3	Электричество: есть
Площадь дома: 81 м ²	Водоснабжение: скважина
Площадь участка: 10 сот.	Газ: нет
Этажей в доме: 1	Канализация: септик
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Интернет и ТВ: телевидение
Год постройки: 2022	Парковка: парковочное место
Материал стен: газоблоки	Транспортная доступность: асфальтированная дорога
Терраса или веранда: есть	Инфраструктура: магазин, детский сад, школа
Санузел: в доме	Расстояние до центра города: 4 км
Ремонт: евро	

Расположение

Сахалинская обл., Курильский г.в., с. Китовое, Молодёжная ул.



Скрыть карту

15 000 000 Р
185 185 Р за м²
История цены

В ипотеку от 199 181 ₽мес.
Посмотреть оценки

Показать телефон
033-330-01-30

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Зул
Частное лицо
На Авито с 2024 года
Документы проверены | Оценки: -15 кг CO₂

Подписаться на продавца

avito.ru/kursk/doma_dachi_kottedzhi/dom_81_m_na_uchastke_10_sot_7494602784

Просмотреть фото... Публичная кадастровая карта

Описание

Продается уютный дом.

Идеальное место для тех, кто ценит комфорт, тишину и красоту природы! Дом расположен в живописном месте с видом на море и горы.

Вся мебель. Вы можете прямо сегодня захватить и жить.

Площадь дома: 81 кв.м

Участок: 10 соток, собственность, ИЖС (прописка + адрес)

участок благоустроенный с двумя большими теплицами 3*6м, грядками и хорошей почвой.

В доме:

Большая прихожая, две спальни, просторная кухня-гостиная, санузел.

Дом: Монолитная плита, стены из газоблока, теплый пол, Бойлер.

Коммуникации:

- *Скважина
- *Септик
- *Электричество разведено по дому

15 000 000 Р

185 185 Р за м²

История цены

В ипотеку от 109 181 ₽ мес.

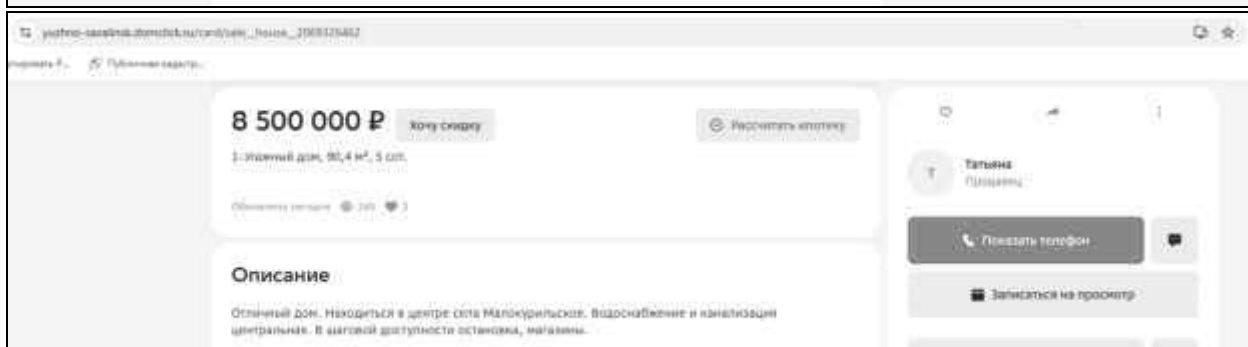
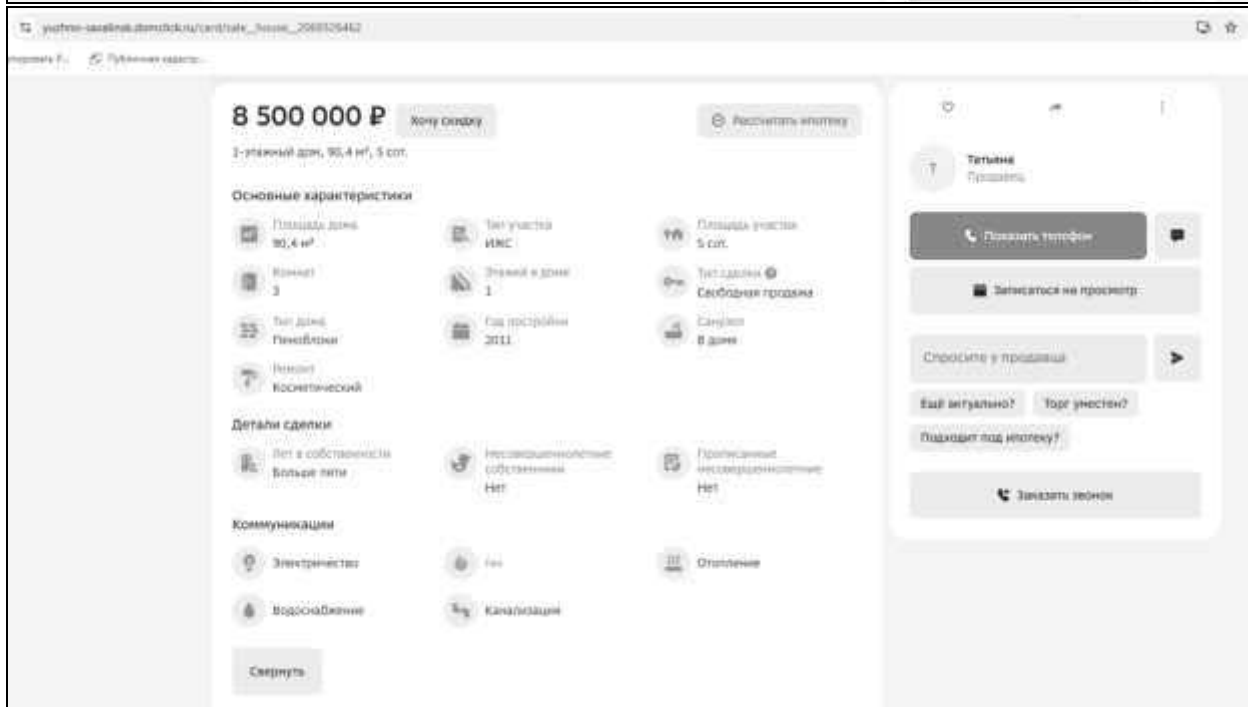
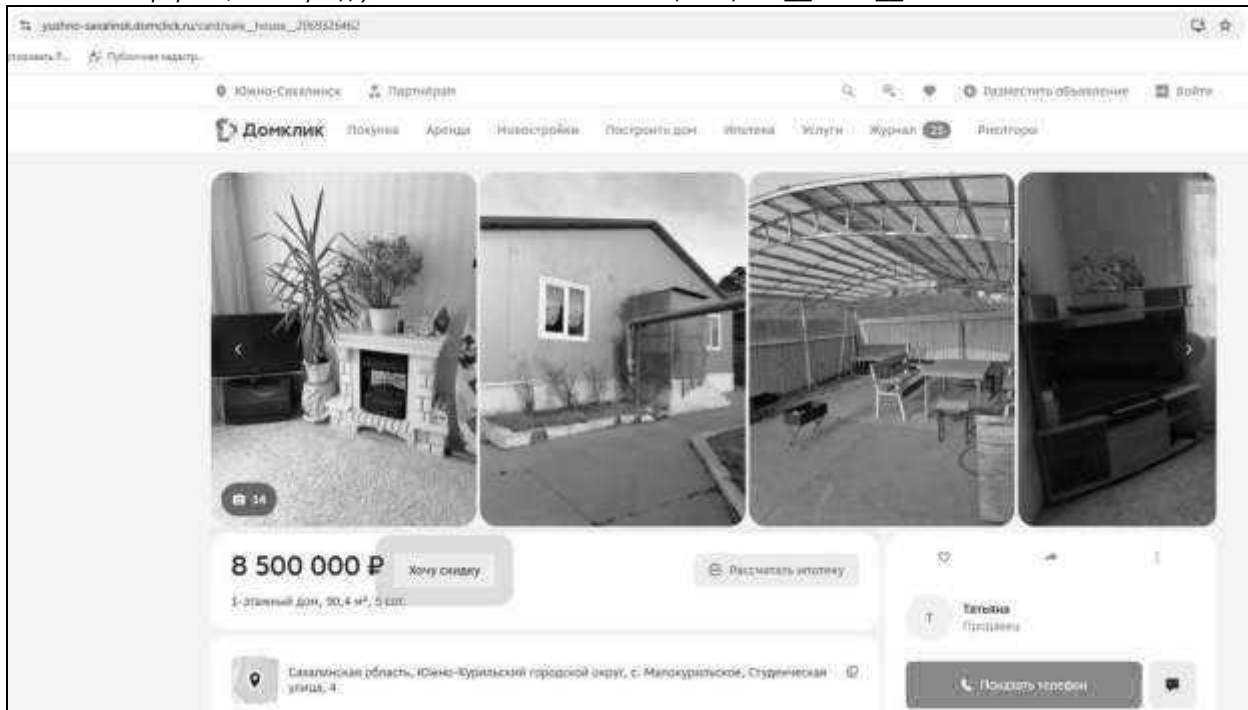
Посмотреть кредит

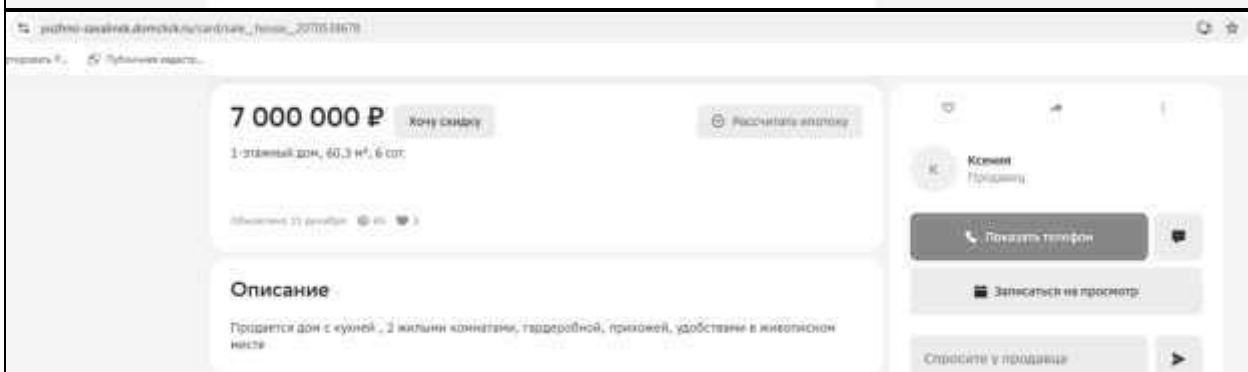
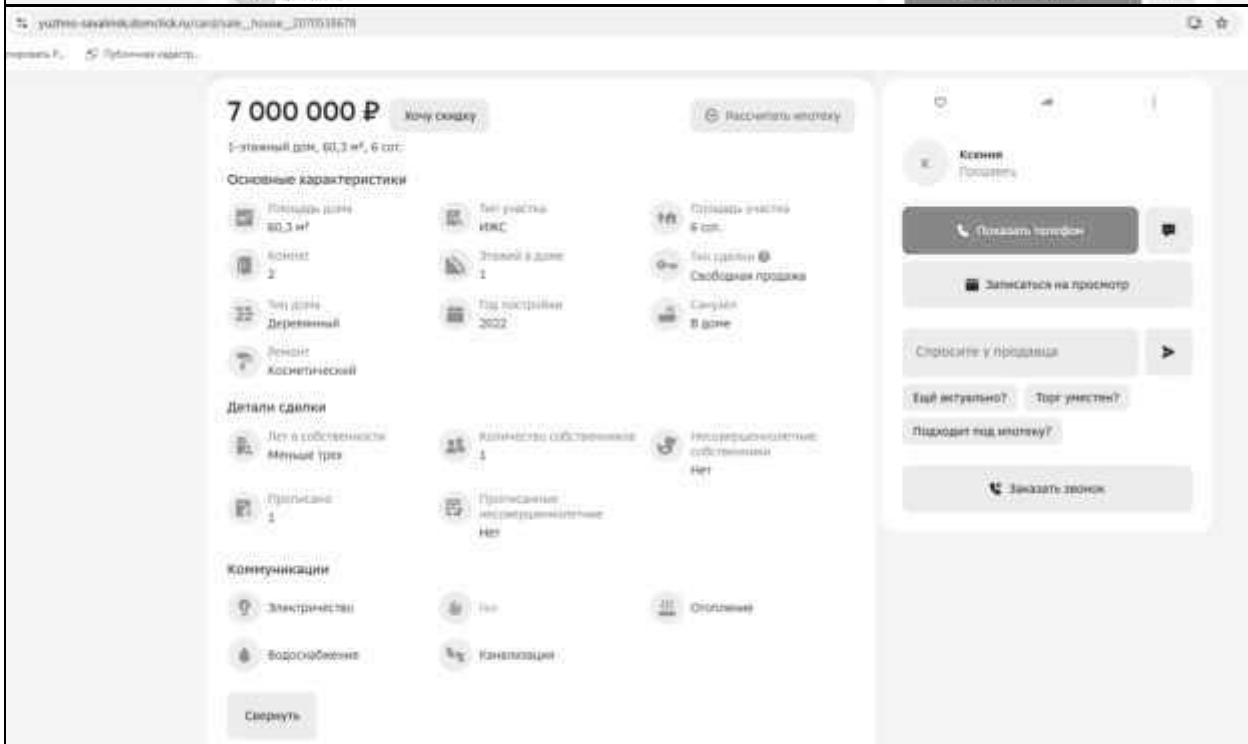
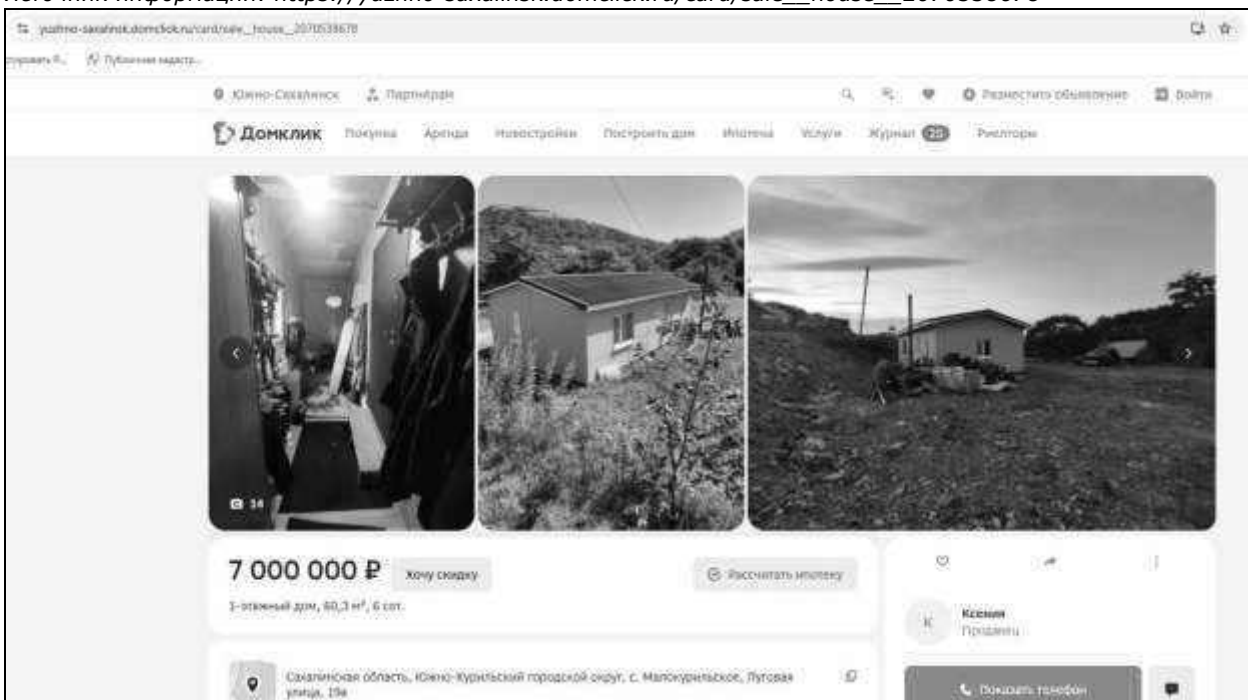
Показать телефон: +7(383) 381-28-27

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца





450 000 Р Хочу скидку Рассчитать ипотеку

Участок, 6 сот., Садовый

Сахалинская область, Южно-Курильский городской округ

Основные характеристики

- Тип участка: Садовый
- Площадь участка: 6 сот.
- Тип сделки: Свободная продажа

Длина Продавец

Показать телефон

Залиться на просмотр

450 000 Р Хочу скидку Рассчитать ипотеку

Участок, 6 сот., Садовый

Детали сделки

- Количество собственников: 1
- Несовременные собственные: Нет

Коммуникации

- Интернет: Да
- Скач
- Выездные сервисы

Свернуть

Ипотека от Сбербанка Рассчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов Постройте дом с проверенной компанией

Длина Продавец

Показать телефон

Залиться на просмотр

Спросите у продавца

Еще актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Заказать звонок

450 000 Р Хочу скидку Рассчитать ипотеку

Участок, 6 сот., Садовый

Описание

Продается земельный участок площадью 6.3 соток под «ведение садоводства» на живописном острове Кушанар, Южно-Курильский городской округ. Участок расположен в 6 км от Южно-Курильска, на песчаном пляже с видом на Тихий океан. Рядом протекает речка, а также имеется удобный подъезд с трассы. Подходит для строительства дома с оформлением прописки. Скрыть

Длина Продавец

Показать телефон

Залиться на просмотр

avito.ru/yuzhno-kurilsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7339520165

Участок 6 сот. (ИЖС)

300 000 Р
90 000 Р за сотку

8 958 767-72-31

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Документы проверены

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот

Расстояние до центра города: 10 км

avito.ru/yuzhno-kurilsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7339520165

Расположение

Сахалинская обл., Южно-Курильский г.о., садоводческое некоммерческое товарищество Лесовод

300 000 Р
90 000 Р за сотку

8 958 767-72-31

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Документы проверены

Подписаться на продавца

Описание

Продается земельный участок площадью 6 соток под ведение садоводства на живописном острове Кунашир, Южно-Курильский городской округ. Участок расположен в 5 км от Южно-Курильск, на песчаном пляже с видом на Японию. Подходит для строительства дома с оформлением прописки. Участок в 60 метрах от пляжа, при этом защищенный от моря возвышенностью. Вид на Охотское море - будет со 2-3 этажа. В поселок подводится электричество.

№ 7339520165 - 28 ноября 2018 - 548 просмотров (+ 0) человек

Пожаловаться

Южно-Сахалинск Парочёран

Домклик Покупка Аренда Новостройки Постройки/Д/и Ипотека Услуги Журнал 53 Репортеры

1 200 000 Р **ИЖС** **Хочу сделку** **Расчитать ипотеку**

Участок, 12,5 сот., ИЖС

Сахалинская область, Хайки-Курильский городской округ, с. Малокурильское

Основные характеристики:

- Тип участка: ИЖС
- Площадь участка: 12,5 сот.
- Тип сделки: Свободная продажа

Ирина Продавец

+7 914 090-53-02

Записаться на просмотр

1 200 000 Р **ИЖС** **Хочу сделку** **Расчитать ипотеку**

Участок, 12,5 сот., ИЖС

Детали сделки

- Лит в собственности: Менее трех
- Количество собственников: 1

Коммуникации

- Звонок
- СМС
- Написать сообщение

Свернуть

Спросите у продавца

Ещё актуально? Торжественно? Подходит под ипотеку?

Ирина Продавец

+7 914 090-53-02

Записаться на просмотр

1 200 000 Р **ИЖС** **Хочу сделку** **Расчитать ипотеку**

Участок, 12,5 сот., ИЖС

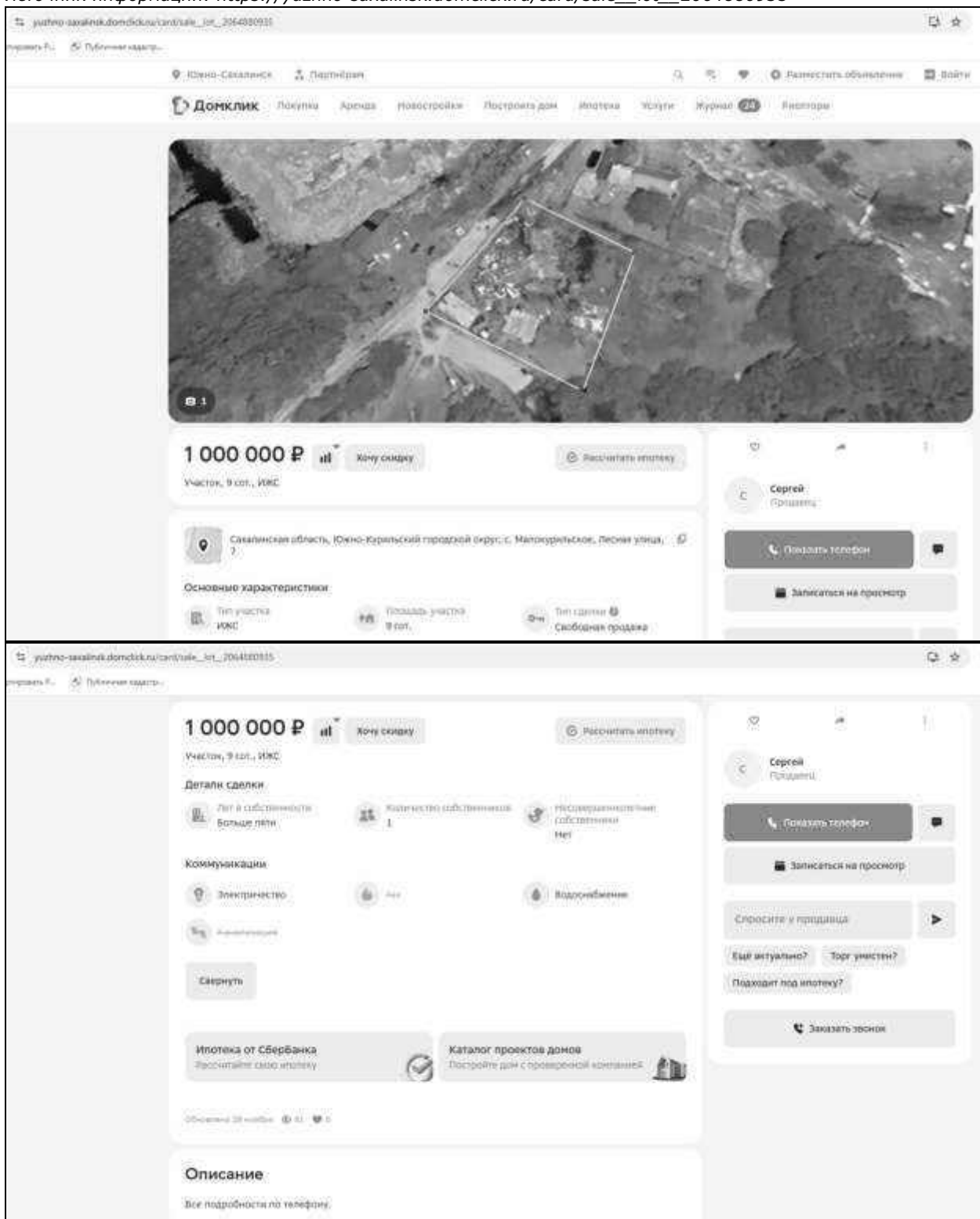
Описание

Участок огорожен, в тихом районе. Все коммуникации сразу за забором.

Ирина Продавец

+7 914 090-53-02

Записаться на просмотр



ушжно-сахалинск.cian.ru/sale/suburban/301918239/

Публичная кадастр...


Обновлено 21 окт. 2023 10:57 281 просмотр, 1 закладка, 403 просмотра

Только на Циан

Продается участок, 15 сот.

Сахалинская область, Южно-Хуральский городской округ, Малоуральское село, На карте

Позвоните



1 фото

15 сот. Категория земель ИЖС

2 300 000 Р ^{и*}

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 2 231 000 Р

Цена за сотку 153 333 Р/сот

+7 984 130-73-09

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Евгений ID 68989228

Циан.ипотека

Один запрос в ЦИАН

10 минут на рассмотрение заявки решение по ипотеке

Ставки от 20,7%

ушжно-сахалинск.cian.ru/sale/suburban/301918239/

Публичная кадастр...

Участок, 15 сот.

Фотографии (3) Описание Расположение Контактное лицо Показать объявления

Куральские острова, о.Шапоган

Место с первозданной природой и уникальной экосистемой, с размеренным и спокойным темпом жизни. Есть вся инфраструктура - детские сады, школа, современная больница, необходимые магазины, д.к. спорткомплекс и т.д.

Продаю земельный участок 15,5 сот ИЖС

В самом центре с. Малоуральское, на одной из главных улиц. Одно из лучших расположений на острове - все рядом, от порта - 5 минут

На участке стоит дом, для постоянной регистрации подходит. Участок опорошен, насаждения, теплицы. Ныло не прописан, 1 собственник, документы готовы к продаже

Я собственник

Подробности по тел - звоните мне / сообщение в щит

Торг возможен - рассмотрю ваше предложение

Быстрая продажа

Свернуть

2 300 000 Р ^{и*}

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 2 231 000 Р

Цена за сотку 153 333 Р/сот

+7 984 130-73-09

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Евгений ID 68989228

ушжно-сахалинск.cian.ru/sale/suburban/301918239/

Публичная кадастр...

Участок, 15 сот.

Фотографии (3) Описание Расположение Контактное лицо Показать объявления

Об участке

Площадь	15 сот.	Категория земель	Земли населенных пунктов
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство	Электричество	Есть

Коммуникации и удобства

Коммунация	Центральная
Благоустройство	Центральное
Электричество	Есть
Газ	Нет

2 300 000 Р ^{и*}

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 2 231 000 Р

Цена за сотку 153 333 Р/сот

+7 984 130-73-09

Евгений ID 68989228

8.3. Другая информация

Отсутствует.

8.4. Заключение специальных экспертиз

Заключения специальных экспертиз Заказчиком не предоставлены.

8.5. Прочие документы

Отсутствует.

8.6. Копии документов, содержащие сведения об Оценщике и Исполнителе

1. Полис страхования ответственности юридического лица.
2. Полис страхования гражданской ответственности оценщика.
3. Документы, подтверждающие членство в саморегулируемой общественной организации.
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности.
5. Диплом о профессиональной переподготовке.

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-732-261276725

«06 ноября 2025 г.

Настоящий Договор заключен на основании закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности», в соответствии с которым оценщик несет ответственность по обязательствам перед третьими лицами. Проводя оценку, оценщик несет ответственность перед третьими лицами.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ

1.1. **РУСЛЕНКО СЕРГЕЙ КОНСТАНТИНОВИЧ**
Паспорт: серия ПР-09-07/0015, № 11-0000071, выдан 06.01.2014 г.
Адрес регистрации: 630087 г. Новосибирск, пр-т Арский, д.11, стр.1-2
E-mail: nek.bs@bk.ru
Тел.: +7(383) 405-5818

2. СТРАХОВАЩИЕ

2.1. Страховщик: **Акционерное общество «БизнесСтрах»**
13003, Москва, ул. Тургеневская, д.12, стр.3
ИНН: 7709042379

Филиал СПАО «БизнесСтрах» в Новосибирской области
630087 г. Новосибирск, пр-т Арский, д.11, стр.1-2
Юридический адрес: 630087 г. Новосибирск, пр-т Арский, д.11, стр.1-2
Тел.: 433258530

Лицензия Центрального банка Российской Федерации от 21.08.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ

3.1. С 06 ноября 2025 г. по 06 ноября 2026 г., обе даты включительно, при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Страховая премия по страхованию Акционерного общества «БизнесСтрах» в Новосибирской области в течение периода страхования составляет 100 000,00 (сто тысяч рублей), включая сумму НДС. Страховая премия должна быть уплачена в полном объеме в срок, установленный в настоящем Договоре, за вычетом суммы возврата дивидендов.

3.3. При окончании срока действия настоящего Договора страхователь имеет право продлить срок действия Договора, уведомив страховщика в письменной форме не позднее чем за 30 (тридцать) дней до истечения срока действия Договора.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ)

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) составляет 100 000,00 (сто тысяч рублей), в том числе: лимиты, указанные в пункте 4.2. настоящего Договора.

4.2. Лимиты ответственности по страхованию: Страхователь несет ответственность за неисполнение обязательств по договору страхования, сумма лимита ответственности составляет 5 000 000,00 (пять миллионов рублей) в том числе:

4.2.1. Лимит ответственности по обязательствам по договору страхования по исполнению обязательств по договору страхования составляет 5 000 000,00 (пять миллионов рублей).

4.3. Лимиты ответственности по обязательствам по договору страхования по исполнению обязательств по договору страхования составляют 5 000 000,00 (пять миллионов рублей).

4.4. По обязательствам Акционерного общества «БизнесСтрах».

4.5. Страховая премия по договору Акционерного общества «БизнесСтрах» составляет 3 000,00 (три тысячи рублей) и должна быть уплачена в срок, установленный в настоящем Договоре.

4.6. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

4.7. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

4.8. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

4.9. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

4.10. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

4.11. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Страховая премия по договору Акционерного общества «БизнесСтрах» составляет 3 000,00 (три тысячи рублей) и должна быть уплачена в срок, установленный в настоящем Договоре.

5.2. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5.3. При окончании срока действия настоящего Договора страхователь имеет право продлить срок действия Договора, уведомив страховщика в письменной форме не позднее чем за 30 (тридцать) дней до истечения срока действия Договора.

5.4. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5.5. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5.6. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5.7. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5.8. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5.9. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5.10. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5.11. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5.12. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5.13. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5.14. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5.15. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5.16. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5.17. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5.18. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5.19. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5.20. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5.21. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5.22. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

5.23. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

6. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

6.1. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

6.2. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

6.3. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

6.4. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию по договору страхования, указанную в настоящем Договоре.

