Общество с ограниченной ответственностью «ДВ-Капитал»
Юридический адрес: 680030, Хабаровский край, г. Хабаровск,
ул. Пушкина, 68, пом. 1, тел. +7(4212) 246-249, +7(4212) 32-81-30
ИНН 2725102405 КПП 272101001
Расчётный счёт40702810700810100946 в Филиал "Центральный" Банка ВТБ
(ПАО) БИК: 044525411, Корр. счёт: 30101810145250000411

Исх. № 4505/01 от 01.06.2026 г. Лумер Светлане Владимировне

Информационное письмо

В соответствии с запросом Лумер Светланы Владимировны от 18.05.2026 г. специалист ООО «ДВ-Капитал» произвел определение среднерыночной стоимости, следующего имущества, по состоянию на 01.06.2026 г.:

1. Право аренды земельного участка, площадью 75,1013 га, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения , виды разрешенного использования: растениеводство, кадастровый номер 79:03:0903003:24, местоположение: ЕАО, Ленинский район, 12200 км. на северо-запад от села Новое.

Цель исследования: консультация Лумер Светланы Владимировны, относительно среднерыночной стоимости имущества, для принятия управленческих решений Заказчиком.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что среднерыночная стоимость имущества составляет:

№	Наименование	Среднерыночная стоимость, руб., по состоянию на 01.06.2026 г.*
1	1. Право аренды земельного участка, площадью 75,1013 га, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения , виды разрешенного использования: растениеводство, кадастровый номер 79:03:0903003:24, местоположение: ЕАО, Ленинский район, 12200 км. на северо-запад от села Новое	**300 400 (Триста тысяч четыреста) рублей**

**результат о рыночной стоимости объектов может быть произведен только после предоставления полного пакета правоустанавливающих (правоподтверждающих) документов.*

Предлагаемое Вашему вниманию информационное письмо является консультацией Лумер Светланы Владимировны о среднерыночной стоимости имущества, не является отчетом об оценке и не может быть использовано в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями); Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки №7, утвержденному приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 (ред. от 14.04.2022 г.) «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)».

С уважением, Оценщик 1 категории/
Судебный эксперт ООО «ДВ-Капитал» Бодю О.А.

	кадастровый № объекта	79:03:0903003:24	79:03:1002004:124	79:03:0903004:105	79:03:0903006:178
№ п./п.	**Параметры корректировки**	**Объект оценки**	**Объект - аналог №1**	**Объект - аналог №2**	**Объект - аналог №3**
	Источник информации		https://торги-россии.рф/lot/6588709	https://торги-россии.рф/lot/6588707	https://торги-россии.рф/lot/6588708
1	Цена предложения, руб./м2		0,251	0,291	0,296
	Корректировка на торг, %		-18,00%	-18,00%	-18,00%
	Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		0,206	0,239	0,243
2	**Дата продажи (условия рынка)**	02.06.2026	25.05.2026	25.05.2026	02.05.2026
	Корректировка, %		1	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		0,206	0,239	0,243
3	**Месторасположение**	ЕАО, Ленинский район, 12200 км. на северо-запад от села Новое	ЕАО, р-н Ленинский, с. Ленинское, 1580 м на запад от д. 44 по ул. Западная	ЕАО, р-н Ленинский, 3300 м на северо-восток от с. Новое	ЕАО, р-н Ленинский, с. Новое, в 1700 м по направлению на северо-восток от д. 63 по ул. Шоссейная
	район расположения	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
	населенный пункт	с. Новое	с. Ленинское	с. Новое	с. Новое
	карта расположения объекта				
	расстояние до населенного пункта	12 км	1,6 км	3,3 км	1,7 км.
	корректировочный коэффициент	0,904	1,000	1,000	1,000
	значение корректировки		0,904	0,904	0,904
	Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		0,186	0,216	0,220
4	**Инженерные коммуникации**	без коммуникаций	без коммуникаций	без коммуникаций	без коммуникаций
	Корректировка, коэффициент		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		0,186	0,216	0,220

5	Отдаленность от областного центра				
	Корректировка, коэффициент	7	7,00	8	7
			1,00	0,88	1,00
	Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		0,186	0,190	0,220
	Степень заброшенности ЗУ	не обрабатываемый ЗУ	не обрабатываемый ЗУ	не обрабатываемый ЗУ	не обрабатываемый ЗУ
					
	корректирующий коэффициент	1	1,00	1,00	1,00
	корректировка		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		0,186	0,190	0,220
6	**Рельеф**	ровный	ровный	ровный	ровный
	Корректировка, коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		0,186	0,190	0,220
7	**Категория, разрёшенное использование**	земли сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
	реазрешенное использование	растеневодство	для ведения крестьянского хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
	Корректировка, коэффициент		1	1	1
	Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		0,186	0,190	0,220
8	LN площадей	75,10	61,82	109,83	25,76
		0,92	0,92	0,88	0,92
	Поправка на масштаб Ln (Soa) / Ln (Soo)		1,00	1,05	1,00
	Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		0,186	0,200	0,220
9	Юридические права на з/у	временное пользование	временное пользование	временное пользование	временное пользование
	срок аренды, лет	49	5	5	5
	Корректировка, руб.	0,83	0,42	0,42	0,42
			1,98	1,98	1,98
	Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		0,368	0,396	0,436
	Присвоенный вес	224	79	66	79
		4	1	2	1
	Средневзвешанная стоимость, руб./кв.м.	1,60	0,368	0,792	0,436
	Среднее значение скорректированных стоимостей, 1кв.м. руб.	**0,40**			
		300 400			

Стоимость имущества округленно ИТОГО 300 400 (Триста тысяч четыреста) рублей.



Таблица 2. Торг для земельный участков различных сегментов при продаже или аренде

Вид объекта	Продажа		Аренда	
	Доля сделок с возможностью торга, %	Типичное значение (мин/макс), %	Доля сделок с возможностью торга, %	Типичное значение (мин/макс), %
Сельскохозяйственная	100	18,00 (8,00-30,00)	100	16,50 (8,00-30,00)
Индивидуальная жилая	100	7,00 (3,00-20,00)	100	7,00 (3,00-20,00)
Жилая многоэтажная	100	12,50 (5,00-20,00)	100	12,00 (5,00-20,00)
Гаражи	100	15,00 (7,00-25,00)	100	15,00 (7,00-25,00)
Коммерческая	100	13,80 (5,00-20,00)	100	12,00 (5,00-20,00)
Производственная	100	17,50 (8,00-30,00)	100	15,00 (8,00-30,00)

Масштаб сельскохозяйственных земельных участков специфичен и влияет на ценообразование, учитывая экономику их обработки, в Таблице 57 представлена физическая и экономическая шкала фактора для сельскохозяйственных земель.

Таблица 57. Шкала физических интервалов и индексов ценности участков по параметру «Фактор масштаба» для сегмента «Сельскохозяйственная»

До 1 Га	1 -10 Га	10 – 100 Га	100 – 500 Га	500 – 1 000 Га	1 000 – 1 500 Га	Свыше 1 500 Га
1,05	1,00	0,92	0,88	0,95	0,90	0,70

3.6. Удаленность от населенного пункта сельскохозяйственных земельных участков

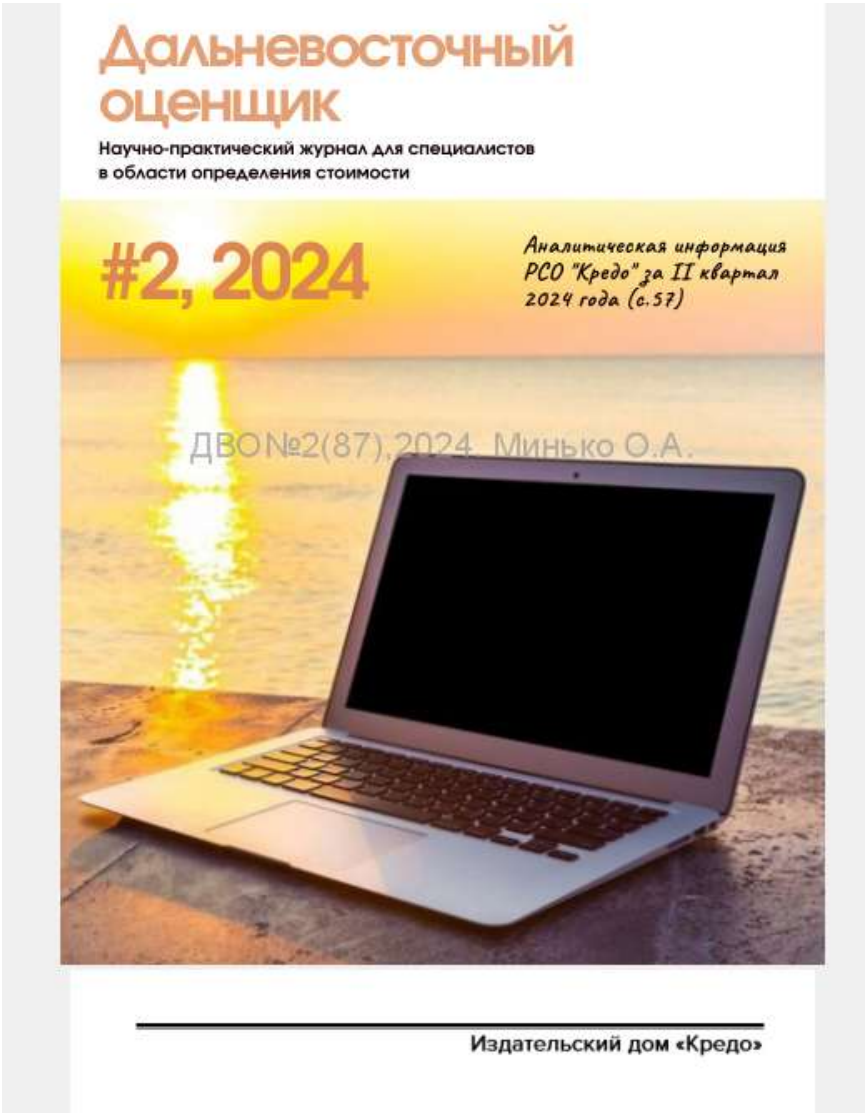
Населенные пункты для сельскохозяйственных земельных участков являются как пунктом размещения рабочей силы, так и потенциальным центром переработки выращенной продукции. Близость населенного пункта оказывает положительное влияние на стоимость объекта.

Таблица 50. Физическая и экономическая шкала фактора «Удаленность от населенного пункта для земельных участков с/х назначения»

Граничит с н.п.	Удаленность от н.п. менее 1 км	Удаленность от н.п. от 1 до 10 км	Удаленность от н.п. свыше 10 км
1,117	1,082	1,000	0,904

Таблица 13. Интервалы шкалы фактора «Передаваемые права»

Код	Сегмент	Собственность	Аренда более 49	Аренда от 25 до 49 лет	Аренда от 10 до 25 лет	Аренда от 3 до 10 лет	Аренда до 3 лет
1	Сельскохозяйственная	1,00	0,90	0,83	0,75	0,42	0,26
2.1	Индивидуальная жилая	1,00	0,97	0,94	0,87	0,82	0,75
2.2	Жилая многоэтажная	1,00	0,97	0,91	0,85	0,80	0,77
2.3	Гаражи	1,00	0,95	0,92	0,84	0,75	0,65
4	Коммерческая	1,00	0,95	0,91	0,85	0,72	0,65
6	Производственная	1,00	0,95	0,92	0,84	0,72	0,65



Еврейская автономная область

Ценообразующие факторы

Населенные пункты	Статус	Удаленность от регионального центра	Числен-ность	Близость к транспортным центрам	Специали-зация	Итоговый балл
г. Биробиджан	2	4	4	3	4	17
пгт Николаевка	0	9	2	2	1	14
пгт Приамурский	0	9	1	2	1	13
пгт Смидович	1	7	2	2	1	13
г. Облучье	1	4	3	2	1	11
пгт Теплоозёрск	0	6	1	2	1	10
с. Ленинское	1	5	2	1	1	10
с.Бабстово	1	5	1	2	1	10
пгт.Бира	1	5	0	2	1	9
пгт. Лондоко	0	6	0	2	1	9
пгт.Кульдур	0	5	0	2	2	9
с. Амурзет	1	4	2	1	1	9
Волочаевка	0	7	0	1	1	9
Известковый	0	5	0	1	1	7
пгт. Хинган	0	4	0	2	1	7

ДВО№2(87),2024. Минько О.А.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038599-1 « 13 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Минько Оксане Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » июня 20 24 г. № 353

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 13 » июня 20 27 г.



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 119 БП

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 621751

Настоящий диплом выдан Минько Оксане Александровне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „10" июня 2005 г. по „30" мая 2006 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО „Хабаровская государственная академия экономики и права" (наименование)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „30" мая 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Минько Оксаны Александровны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии [подпись]

Ректор (директор) [подпись]

Город Хабаровск Город 2006



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования"

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772413062920

Документ о квалификации

Регистрационный номер

001233/2021

Город

Москва

Дата выдачи

18.02.2021

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Минько

Оксана Александровна

прошел(а) повышение квалификации в (на)

НОУ ДПО "Институт профессионального образования"

по дополнительной профессиональной программе

Судебная экспертиза

в объёме

20 часов

ИПО М.П.

Руководитель [подпись] Ю.В. Усова

Секретарь [подпись] Е.В. Ананьева

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПЕРЕМЕНЕ ИМЕНИ

Минько
(фамилия)
Оксана Александровна
(имя, отчество (при наличии)
Российская Федерация
(гражданство)
" 15 " декабря 1980 г. русская
(дата рождения) (национальность)
г. Хабаровск
(место рождения)

переменил (ила) фамилию, имя, отчество (при наличии) на Бодю
Оксана
Александровна,
о чем 2026 года февраля месяца 11 числа
составлена запись акта о перемене имени № [redacted]

Место государственной регистрации 92700001 Отдел ЗАГС администрации города
(код и наименование органа, которым
Хабаровска
произведена государственная регистрация акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства 92700001 Отдел ЗАГС администрации города
(код и наименование органа, которым выдано
Хабаровска
свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)

Дата выдачи " 11 " февраля 2026 г.

Руководитель
(уполномоченный работник) О.А. Лысикова

М.П.