



# НЕЗАВИСИМОЕ АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ АО «ГАКС»

Член Некоммерческого партнерства  
«Партнерство содействия деятельности  
оценочных фирм, аккредитованных  
Российским обществом оценщиков»,  
свидетельство № 096 от 01.08.04 г.

**УТВЕРЖДАЮ:** \_\_\_\_\_  
Генеральный директор  
Независимого Агентства Оценки  
АО «ГАКС», Член СРО Ассоциации  
"РОО", Оценщик I категории,  
Родителева Е. К.

## ОТЧЕТ № 298

отчет об оценке объекта оценки

**Объект оценки:** жилой дом, кадастровый №65:01:0602008:2642, площадью 380,9 кв.м. на земельном участке, кадастровый №65:01:0602008:0133, площадью 1093 кв.м.

**Местонахождение:** Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Алексея Максимовича Горького, д. 106

**Заказчик:** Пак Ирина Енсуевна

**Вид стоимости:** Рыночная стоимость

**Дата определения стоимости**

**(дата проведения оценки, дата оценки):**

11 апреля 2022 г.

**Место составления отчета:**

г. Южно-Сахалинск

**Дата составления отчета:**

20 апреля 2022 года



Юридическое лицо, с которым у  
ОЦЕНЩИКА заключен трудовой договор

Независимое агентство оценки  
АО «ГАКС»

693007, Россия, г. Южно-Сахалинск,  
ул. Дзержинского 36, оф. 321, 318, 324  
тел./факс (4242) 43-66-59, 43-57-55

<http://www.gaks.ru>, e-mail: [gaks@gaks.ru](mailto:gaks@gaks.ru)



## СОДЕРЖАНИЕ

|  |           |
|--|-----------|
| СОДЕРЖАНИЕ.....  | 3         |
| СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....   | 5         |
| ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ (ФСО-3 П.8А).....  | 7         |
| <b>1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....   | <b>8</b>  |
| <b>2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....  | <b>9</b>  |
| 2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....   | 9         |
| 2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА:.....   | 9         |
| 2.3 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....  | 9         |
| 2.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО-3 П.8Д)..... | 9         |
| 2.5 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.....   | 10        |
| <b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ (135-ФЗ СТ. 11, ФСО-3 П8В).</b> ....  | <b>10</b> |
| <b>4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....  | <b>11</b> |
| <b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b> .....   | <b>12</b> |
| <b>6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b> .....  | <b>12</b> |
| <b>7 . ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКА ИХ ПОЛУЧЕНИЯ</b> .....  | <b>13</b> |
| <b>8.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.</b> .....  | <b>13</b> |
| 8.1. Перечень документов и информации, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных заказчиком.. ..   | 13        |
| 8.2. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. ....   | 14        |
| Фотографии Объекта оценки.....   | 17        |
| 8.4. Сведения об окружении объекта оценки.....   | 29        |
| <b>9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ</b> .....   | <b>30</b> |
| <b>10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.4</b> .....   | <b>45</b> |
| 10.1. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЙ.....  | 45        |
| 10.2. ОБЗОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.....  | 45        |
| 10.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....  | 46        |
| 10.3.1. Анализ НЭИ участка как вакантного.....   | 47        |
| 10.3.2. Анализ НЭИ участка с улучшениями.....  | 48        |
| <b>11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЯ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> ..... | <b>49</b> |
| 11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....  | 49        |
| 11.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....   | 52        |
| 11.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....  | 56        |
| 11.2.1. Описание процедуры согласования результатов.....   | 56        |
| 11.2.2. Заключение о рыночной стоимости.....   | 57        |
| 11.3. Выводы и заключения о рыночной стоимости.....  | 58        |

### ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Свидетельство о государственной регистрации права (здание) Серия 65 АБ № 073089, дата выдачи 03.04.2008 г. Свидетельство о государственной регистрации права (земельный участок), дата выдачи 21.09.2009 г.; Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) от 13.04.2022 г.

Технический паспорт на жилой дои (объект индивидуального жилищного строительства), составлен по состоянию на 11.12.2007 г.

### ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Источники информации (объявления)

### ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ

Документы о страховании гражданской ответственности оценщиков

Образовательные и квалификационные документы оценщиков

Документы о членстве оценщиков в профессиональных общественных организациях





# НЕЗАВИСИМОЕ АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ АО «ГАКС»

693000 г. Южно-Сахалинск, ул. Дзержинского, 36, оф.321, ☎43-57-55 ☎факс: 43-66-59, [www.gaks.ru](http://www.gaks.ru)

г-ке Пак И. Е.

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

### к отчету об оценке объекта оценки

Уважаемая Ирина Енсуевна, в соответствии с договором № 31 от 11 апреля 2022 года нами произведен расчет рыночной стоимости жилого дома, кадастровый №65:01:0602008:2642, площадью 380,9 кв.м. на земельном участке, кадастровый №65:01:0602008:0133, площадью 1093 кв.м., расположенного по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Алексея Максимовича Горького, д. 106.

|   |   |
|---|---|
| <b>ЗАКАЗЧИК:</b>  | Пак Ирина Енсуевна  |
| <b>Местонахождение ЗАКАЗЧИКА</b>  | Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Алексея Максимовича Горького, д. 106  |
| <b>Серия и номер документа, удостоверяющего личность, кем и когда выдан</b> | паспорт 64 04 561123, выдан 19.05.2005 г., Управлением внутренних дел гор. Южно-Сахалинска, код подразделения 652001  |
| <b>Юридическое лицо, с которым у ОЦЕНЩИКА заключен трудовой договор:</b>    | Независимое агентство оценки АО «ГАКС»<br>ОГРН 1026500522146 от 27.08.2002 г.<br>РФ, 693000, г. Южно-Сахалинск, ул. Дзержинского, 36, оф.321, 318, тел.43-57-82, тел/факс 43-66-59, 43-57-55  |
| <b>Объект оценки:</b>   | жилой дом, кадастровый №65:01:0602008:2642, площадью 380,9 кв.м. на земельном участке, кадастровый №65:01:0602008:0133, площадью 1093 кв.м., расположенный по адресу:<br>Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Алексея Максимовича Горького, д. 106, согласно заданию на оценку |
| <b>Собственник</b>  | Пак Ирина Енсуевна  |
| <b>Адрес Собственника</b>   | Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Алексея Максимовича Горького, д. 106  |
| <b>Цель проведения оценки:</b>  | Определение рыночной стоимости  |
| <b>Дата проведения оценки:</b>  | 11 апреля 2022 г.   |
| <b>Дата определения стоимости:</b>  | 11 апреля 2022 г.   |
| <b>Задача проведения оценки:</b>  | Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта для разрешения имущественного спора   |

В работе оценивалось право собственности на объект недвижимости. Оценка выполнена с целью установления рыночной стоимости указанного имущества.

Оценка произведена по состоянию на 11 апреля 2022 г., а анализ, приведенный в отчете, был выполнен в период с 11 апреля 2022 г. по 20 апреля 2022 года, а полный отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденные Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 2.

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных нами исходя из нашего опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе предоставленных нам технической, бухгалтерской и иной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра объекта оценки.



Описание оцениваемого объекта, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Нами не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной от организаций информации поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать следующий вывод:

***Рыночная стоимость жилого дома, кадастровый №65:01:0602008:2642, площадью 380,9 кв.м. на земельном участке, кадастровый №65:01:0602008:0133, площадью 1093 кв.м. (НДС нет), расположенного по адресу Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Алексея Максимовича Горького, д. 106, по состоянию на 11 апреля 2022 г. составляет:***

**19400000 рублей (округленно)**

*Сумма прописью: Девятнадцать миллионов четыреста тысяч рублей*

в т.ч. Рыночная стоимость жилого дома без учета прав на земельный участок – 14 430 000 (Четырнадцать миллионов четыреста тридцать тысяч) рублей

Рыночная стоимость земельного участка кадастровый номер 65:01:0602008:0133 общей площадью 1093 кв.м.- 4970000 (Четыре миллиона девятьсот семьдесят тысяч) рублей

Обращаем Ваше внимание на то, что:

- настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его;
- отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут вопросы в отношении результатов или рассуждений, изложенных в отчете об оценке, Вы можете обратиться непосредственно к нам по телефонам в городе Южно-Сахалинске (4242) 43-57-82, 43-57-55, 43-66-59 в удобное для Вас время.

Благодарим за предоставленную возможность выполнить для Вас данную работу.

**Генеральный директор  
Независимого Агентства Оценки  
АО «ГАКС», Член СРО Ассоциации "РОО",  
Оценщик I категории**

\_\_\_\_\_/Родителева Е. К./

«20 апреля 2022 года»

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ (ФСО-3 П.8А)

к договору № 31 от 11 апреля 2022 года о предоставлении услуг по независимой оценке имущества

|   |   |
|---|---|
| <b>Объект оценки</b>  | Жилой дом с земельным участком, общей площадью 380,9 м <sup>2</sup> кв.м.   |
| <b>Состав объекта оценки</b>  | Объект рассматривается как единое целое и не имеет составных частей   |
| <b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b> | Свидетельство о государственной регистрации права (здание) Серия 65 АБ № 073089, дата выдачи 03.04.2008 г. Свидетельство о государственной регистрации права (земельный участок), дата выдачи 21.09.2009 г.; Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) от 13.04.2022 г.<br>Технический паспорт на жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства), составлен по состоянию на 11.12.2007 г. |
| <b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости оценки</b>   | Право собственности   |
| <b>Обременение</b>  | Арест № 65:01:0602008:2642-65/001/2017-1 отсутствует; Ипотека № 65-65-01/028/2010-142   |
| <b>Цель оценки</b>  | Определение рыночной стоимости  |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>   | Для разрешения имущественного спора   |
| <b>Ограничения, связанные с использованием результатов оценки</b>   | Итоговая стоимость может быть применена только для разрешения имущественного спора<br>- результаты оценки не могут быть использованы в иных целях;<br>- от Оценщика/Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.   |
| <b>Вид стоимости</b>  | рыночная стоимость, без указания границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость  |
| <b>Дата оценки (дата проведения объекта оценки, дата определения стоимости объекта оценки):</b>   | 11 апреля 2022 г.   |
| <b>Срок проведения оценки</b>   | с 11 апреля 2022 г. по 20 апреля 2022 года  |
| <b>Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость</b>  | Определение границ интервалов не предусмотрено.   |
| <b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>   | Оценка основана на документах, предоставленных Заказчиком, которые считаются достоверными<br>Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений (обременений), кроме оговоренных в отчете<br>Влияние обременения, при его наличии, на рыночную стоимость объекта оценки не учитывается<br>Определению подлежит фиксированная величина рыночной стоимости   |

| № п/п | Наименование объекта   | Год постройки | Общая площадь, кв. м.<br>Жилая площадь, кв. м. <sup>1</sup> | Площадь земельного участка, кв.м. | Балансовая/ остаточная стоимость, руб.            |
|-------|--|---------------|---|-----------------------------------|---|
| 1     | 2  | 3             | 4   | 5                                 | 6   |
| 1     | жилой дом, кадастровый №65:01:0602008:2642, площадью 380,9 кв.м. на земельном участке, кадастровый №65:01:0602008:0133, площадью 1093 кв.м., расположенный по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Алексея Максимовича Горького, д. 106 | 2005          | 380,9 м <sup>2</sup> .<br>114 м <sup>2</sup> .              | 1093                              | Не предоставлена, на рыночную стоимость не влияет |

<sup>1</sup> Площадь дома указана, согласно Правоустанавливающим документам и Технической документации

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

|   |   |
|---|---|
| <p>Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета)</p> <p>Основание для проведения оценки</p> <p><b>ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ,</b> общая информация, идентифицирующая объект оценки</p> <p><b>Собственник</b></p> <p><b>Местонахождение Собственника</b></p> <p><b>Балансовая/остаточная стоимость</b></p> <p><b>Форма отчета</b></p> <p><b>Период оценки</b></p> <p><b>Цель проведения оценки:</b></p> <p><b>Оцениваемые права</b></p> <p><b>Дата проведения оценки:</b></p> <p><b>Дата оценки (Дата определения стоимости):</b></p> <p><b>Период проведения работ</b></p> <p><b>Дата осмотра Объекта оценки</b></p> <p><b>Дата составления отчета</b></p> <p><b>Задача проведения оценки:</b></p> <p><b>-затратного подхода</b></p> <p><b>-сравнительного подхода</b></p> <p><b>-доходного подхода</b></p> <p><b>Рыночная стоимость, (НДС нет)<sup>2</sup></b></p> | <p>№ 298</p> <p>Договор № 31 от 11 апреля 2022 года ЗАКАЗЧИК – Пак Ирина Енсуевна</p> <p><b>Жилой дом , назначение: жилое помещение, общая площадь 380,9 м<sup>2.</sup>, жилая площадь – 114 м<sup>2.</sup>, этажность 2, в том числе подземных 1, земельный участок кадастровый номер 65:01:0602008:0133 общей площадью 1093 кв.м., разрешенное использование- под ИЖС, категория земель- земли населенных пунктов расположенные по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Алексея Максимовича Горького, д. 106, техническое состояние – хорошее, износ здания 14% (по Техническому паспорту-3%), остальная информация идентифицирующая объект оценки изложена в разделе 8</b></p> <p>Пак Ирина Енсуевна</p> <p>Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Алексея Максимовича Горького, д. 106</p> <p>Отсутствует, т.к. собственник физическое лицо</p> <p>Полный повествовательный отчет</p> <p><b>с 11 апреля 2022 г. по 20 апреля 2022 года</b></p> <p>Определение рыночной стоимости</p> <p>Право собственности</p> <p><b>11 апреля 2022 г.</b></p> <p><b>11 апреля 2022 г.</b></p> <p><b>с 11 апреля 2022 г. по 20 апреля 2022 года</b></p> <p><b>13 апреля 2022 г.</b></p> <p><b>20 апреля 2022 года</b></p> <p>Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта для разрешения имущественного спора</p> <p><b>Рыночная стоимость (без НДС), рассчитанная с применением:</b></p> <p>Не применялся (обоснование отказа - п.п. 10.2. настоящего отчета)</p> <p>19444738 руб.</p> <p>Не применялся (обоснование отказа - п.п. 10.2. настоящего отчета)</p> <p><b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.:</b></p> <p><b>19400000 (Девятнадцать миллионов сорок тысяч) рублей</b></p> |
|---|---|

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта использования, Остальные допущения и ограничения приведены в соответствующем разделе отчета

В практике оценки принято округлять результаты. В отчете это сделано для показателя в рублях с точностью до 4 знака перед запятой. Погрешности для полученных в работе величин не определялись.

<sup>2</sup> согласно НК РФ ч.2, ст. 143

## 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

|   |  |
|---|--|
| <b>ЗАКАЗЧИК:</b>  | Пак Ирина Енсуевна   |
| <b>Местонахождение ЗАКАЗЧИКА</b><br><b>Серия и номер документа, удостоверяющего личность, кем и когда выдан</b> | Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Алексея Максимовича Горького, д. 106<br>паспорт 64 04 561123, выдан 19.05.2005 г., Управлением внутренних дел гор. Южно-Сахалинска, код подразделения 652001 |

### 2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА:

В проведении работ по оценке и составлении данного отчета принимали участие специалисты-оценщики:

|   |   |
|---|---|
| Фамилия, имя, отчество  | <b>Родителява Елена Кузьминична (далее – Оценщик)</b>   |
| Почтовый адрес  | РФ, 693000, г.Южно-Сахалинск, ул.Дзержинского, 36, оф. 321, 318,  |
| Контактный телефон  | тел.43-57-55, тел./факс 43-57-55  |
| Адрес электронной почты   | ek@gaks.ru  |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков  | член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», г. Москва, 1-ый Басманный пер., д.2-а, оф.5, ОГРН 1207700240813 от 17.07.2020, регистрационный №007921 включен в реестр членов Ассоциация РОО 30.03.2012г |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом Московского финансово-промышленного университета "Синергия" ПП-I № 782578 от 27.01.2012 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»  |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика   | гражданская ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах» страховой полис №433-508-017399/22 (срок действия по 09.03.2023 г., страховая сумма 30000000 руб.)                                    |
| Стаж работы в оценочной деятельности  | 10  |
| Место нахождения Оценщика:  | РФ, 693000, г. Южно-Сахалинск, ул. Дзержинского, 36, оф. 321, 318, тел.43-57-82, тел./факс 43-57-55, 43-66-59   |
| Квалификационный аттестат   | Направление «Оценка недвижимости» № 018545-1 от 05 февраля 2021 г. Решение ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 05 февраля 2021 г. № 187                    |

### 2.3 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

|   |   |
|---|---|
| Организационно правовая форма:                              | Акционерное общество  |
| Полное наименование:  | Акционерное общество «ГАКС»   |
| Местонахождение:  | РФ, 693000, г.Южно-Сахалинск, ул.Дзержинского, 36, оф. 321, 318, тел.43-57-82, тел./факс 43-57-55, 43-66-59   |
| ОГРН:   | 1026500522146   |
| Дата присвоения ОГРН:                                       | 27.08.2002 г.   |
| Сведения о страховании гражданской ответственности юр. Лица | Ответственность АО «ГАКС» застрахована в СПАО «Ингосстрах» страховой полис № 433-508-131183/21 от 21.12.2021 г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, срок действия с 28.01.2022 г. по 27.01.2023 г. |

### 2.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО-3 П.8Д).

| Организация | ФИО специалиста | Квалификация специалиста | Степень участия в проведении оценки объекта оценки |
|-------------|-----------------|--------------------------|--|
| нет         | нет             | -                        | -  |

## 2.5 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

В отношении объекта оценки Оценка не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика.

Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

### 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ (135-ФЗ СТ. 11, ФСО-3 П8В).

*Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.*

**Настоящие условия** подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей сторон

**Настоящий отчет** достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов отчета, а также всего отчета для других целей является некорректным.

**Оценщик не несет ответственности** за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Права собственности на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

**Обязанность по идентификации** оцениваемых в отчете объектов лежит на заказчике. Расчеты стоимости выполнены оценщиками на основании предоставленных заказчиком данных, проверка которых нами не проводилась. Оценщики не несут ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объектов или их составных частей.

**Содержание отчета** является конфиденциальным для оценщика и заказчика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

**Во избежание некорректного истолкования результатов** оценки любые ссылки на материалы отчета, а также перевод отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

**Оценщик не обязан** приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.

**Оценщик не несет ответственности** за оценку состояния объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра и изучения планов и спецификаций.

**Оценщик предполагает** отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкции, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых форм, ни за необходимость выявления таковых.

**От Оценщика не требуется** появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

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

**Отчет об оценке** содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

**Оценщики не проводили** каких-либо специальных, не предусмотренных заданием на оценку, исследований, например, исследований экологической, санитарной или экономической и политической ситуаций и т.п. Если подобные данные встречаются в отчете, то их приведение основано на общедоступной информации, полученной из средств массовой информации, периодических изданий или специальной литературы.

**Заказчик принимает условие** заранее освободить и защитить оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к заказчику третьих лиц, вследствие легального использования ими настоящего отчета. Исключение составляет обстоятельство, когда в судебном порядке окончательно будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения настоящей работы.

## 4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов (из ФСО-3 п.5)
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий связанных с объектом оценки.

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

В дополнения к вышеуказанным стандартам, согласно ст. 20 Федерального закона «Об оценочной деятельности» также применяются стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков и не противоречащие федеральным стандартам оценки.

При составлении отчета были использованы *Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденные Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 2.*

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Русского общества оценщиков является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Русское общество оценщиков».

## 6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ<sup>3</sup>

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
7. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
8. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
9. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
10. Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.
11. 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. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях не соответствующих рыночным.

<sup>3</sup> Обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-8)

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКА ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Основными источниками информации являлись:

- Свидетельство о государственной регистрации права (здание) Серия 65 АБ № 073089, дата выдачи 03.04.2008 г. Свидетельство о государственной регистрации права (земельный участок), дата выдачи 21.09.2009 г.; Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) от 13.04.2022 г.

- Технический паспорт на жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства), составлен по состоянию на 11.12.2007 г.

- Согласно выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав на жилой дом - Арест № 65:01:0602008:2642-65/001/2017-1 отсутствует; Ипотека № 65-65-01/028/2010-142

- интернет-сайт - <http://dom.sakh.com/>, <https://domclick.ru/>, <https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/>

- интернет-сайты профессиональных операторов рынка недвижимости - <http://sakhalin.etagi.com/>; [www.ndnsakh.ru](http://www.ndnsakh.ru/); <http://dcn.me/>; <http://www.cbnsakh.ru/>; <http://www.yuzhgorod.ru/>; <http://www.melior65.ru/>; <http://www.rielt-garant.com/>

### Нормативная, методическая и прочая документация.

1. *Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».*
2. *Федеральные стандарты, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.*
3. *Стандарты оценки Российского общества оценщиков (СОО РОО 2015).*
4. *Справочник оценщика «Ко-Инвест»*
5. *Индексы цен в строительстве «Ко –Инвест» вып. 99*
6. *Грибовский С. В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. М 2003 г.*
7. *Российский оценщик. Официальное издание РОО. 1996-2015 г.*

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

### 8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.<sup>4</sup>

| Наименование оцениваемого имущества  | Документы, запрошенные у Заказчика                      | Реквизиты документов  |
|--|---|---|
| жилой дом, кадастровый №65:01:0602008:2642, площадью 380,9 кв.м. на земельном участке, кадастровый №65:01:0602008:0133, площадью 1093 кв.м., расположенный по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Алексея Максимовича Горького, д. 106 | Документы, подтверждающие право собственности на объект | Свидетельство о государственной регистрации права (здание) Серия 65 АБ № 073089, дата выдачи 03.04.2008 г. Свидетельство о государственной регистрации права (земельный участок), дата выдачи 21.09.2009 г.; Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) от 13.04.2022 г. |
|  | Документы БТИ   | Технический паспорт на жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства), составлен по состоянию на 11.12.2007 г.  |
|  | Сведения о наличии/отсутствии обременения               | Арест № 65:01:0602008:2642-65/001/2017-1 отсутствует; Ипотека № 65-65-01/028/2010-142   |
|  | Прочие документы  | нет   |
|  | Примечание  | Отсутствующие документы не предоставлены Заказчиком   |

<sup>4</sup> Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены согласно Технической документации и Свидетельства о государственной регистрации права, а также на основании результатов непосредственного осмотра объекта оценки

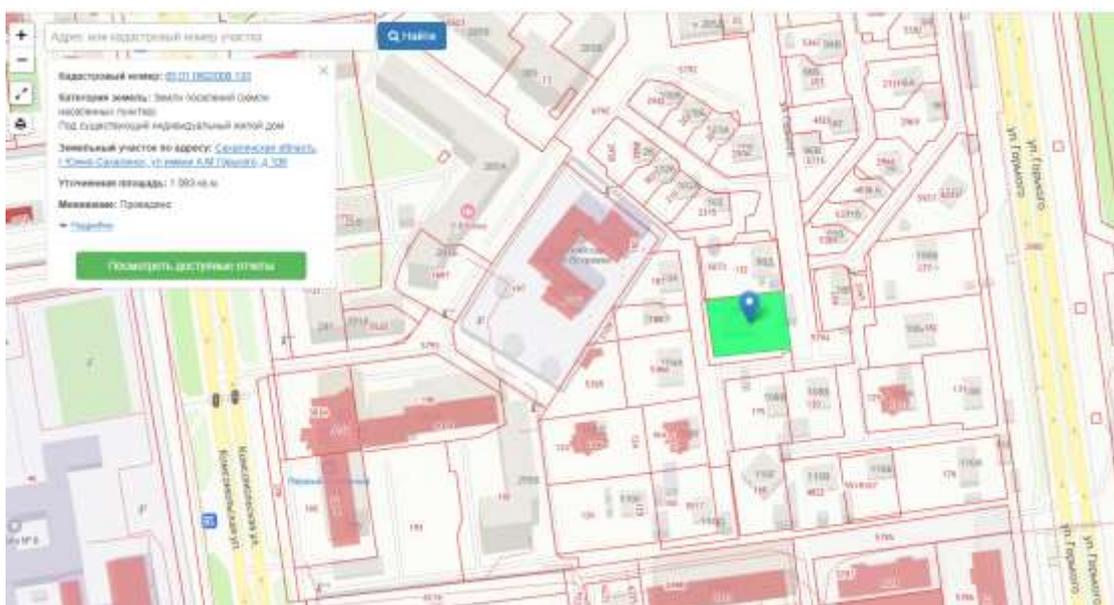
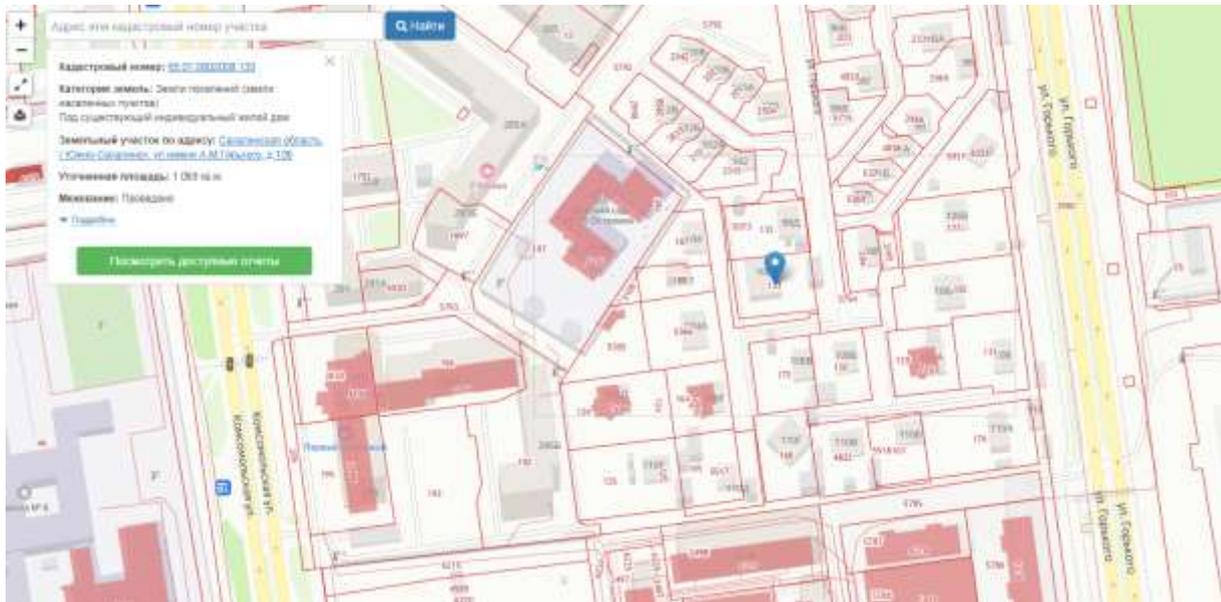
## 8.2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>5</sup>.

Данные о конструктивных характеристиках жилого дома и характеристика объёмно-планировочного решения установлена на основании технического паспорта БТИ. Характеристика отделки включая техническое состояние конструктивных элементов (покрытие полов, двери, окна и пр.) установлены визуальным осмотром.

|  |                                   |   |  |
|--|-----------------------------------|---|--|
| <b>Оцениваемые права</b>   |                                   |   |  |
| <b>Вид права:</b>  |                                   | собственность   |  |
| <b>Существующие ограничения (обременения) права:</b>   |                                   | Согласно выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав на жилой дом - Арест № 65:01:0602008:2642-65/001/2017-1 отсутствует; Ипотека № 65-65-01/028/2010-142  |  |
| <b>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:</b>   |                                   | Технический паспорт на жилой дои (объект индивидуального жилищного строительства), составлен по состоянию на 11.12.2007 г.  |  |
| <b>Свидетельство о государственной регистрации права</b>   |                                   | Свидетельство о государственной регистрации права (здание) Серия 65 АБ № 073089, дата выдачи 03.04.2008 г. Свидетельство о государственной регистрации права (земельный участок), дата выдачи 21.09.2009 г.; Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) от 13.04.2022 г. |  |
| <b>Собственник:</b>  |                                   | Пак Ирина Енсуевна  |  |
| <b>Текущее использование объекта:</b>  |                                   | Жилой дом   |  |
| <b>Расположение объекта оценки</b>   |                                   |   |  |
| <b>Адрес (местоположение) объекта:</b>   |                                   | Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Алексея Максимовича Горького, д. 106  |  |
| <b>Общая характеристика здания</b>   |                                   |   |  |
| <b>Сведения об устареваниях:</b>   |                                   | Не выявлены   |  |
| <b>Характеристика дома</b>   |                                   |   |  |
| <b>Тип здания</b>  | жилой дом                         | <b>Состояние здания (субъективная оценка)</b>   | хорошее  |
| <b>Фундаменты</b>  | фундаментные блоки ФСБ            | <b>Кровля</b>   | стропила и обрешетка деревянные, кровля металлочерепица  |
| <b>Год постройки</b>   | 2005                              | <b>Материал перекрытий</b>  | деревянное утепленное  |
| <b>Группа капитальности</b>  | IV                                | <b>Материал перегородок</b>   | деревянные   |
| <b>Серия (тип) дома</b>  | индивид.                          | <b>Материал стен дома:</b>  | рубленные из фрезерованного бруса  |
| <b>Количество квартир в доме</b>   | 1                                 | <b>Уровень защищенности</b>   | сигнализация   |
| <b>Фасад здания</b>  | рубленные из фрезерованного бруса | <b>Состояние фасада (субъективная оценка)</b>   | хорошее  |
|  | хорошее                           | <b>Канализация</b>  | центральная  |
| <b>Число этажей</b>  | 2, в том числе подземных 1        | <b>Газоснабжение</b>  | -  |
| <b>Лифт</b>  | нет                               | <b>Вентиляция</b>   | естественная   |
| <b>Электроосвещение</b>  | центральное                       | <b>Отопление</b>  | местное  |
| <b>Мусоропровод</b>  | нет                               | <b>Водоснабжение</b>  | центральное, артезианская скважина   |
| <b>Противопожарная безопасность</b>  | есть                              | <b>Горячее водоснабжение</b>  | местное  |
| <b>Общее состояние дома</b>  | хорошее                           | <b>Информация о ремонте здания</b>  | нет  |
| <b>Наличие дополнительных услуг для жильцов</b>  | нет                               | <b>Наличие строений на участке</b>  | терраса, гараж, сарай, беседка, ворота, забор  |
| <b>Прочие особенности дома</b>   | нет                               | <b>Дополнительная информация</b>  | Информация о сносе или реконструкции дома с отселением, об аварийном состоянии, о включении в перечень домов подлежащих капитальному ремонту - отсутствует.                                      |
| <b>Количественные и качественные характеристики элементов входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки</b> |                                   |   |  |
| <b>Этажность</b>   | 2, в том числе подземных 1        | <b>Площадь подвала, кв.м.</b>   | 127,2  |
| <b>Тип планировки</b>  | фиксированный                     | <b>Количество комнат, их площадь</b>  | жилая - 12,1 м <sup>2</sup> ,<br>жилая - 26,9 м <sup>2</sup> ,<br>жилая - 29,1 м <sup>2</sup> ,<br>жилая - 14,2 м <sup>2</sup> ,<br>жилая - 17,4 м <sup>2</sup> ,<br>жилая - 14,3 м <sup>2</sup> |
| <b>Площадь общая, м<sup>2</sup></b>  | 380,9 м <sup>2</sup> .            | <b>Жилая площадь, м<sup>2</sup></b>   | 114 м <sup>2</sup> .   |
| <b>Площадь кухни м<sup>2</sup></b>   | 17,6                              | <b>Прочие, подсобные помещения</b>  | 266,9  |

<sup>5</sup> Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены согласно Технической документации и Свидетельства о государственной регистрации права, а также на основании результатов непосредственного осмотра объекта оценки

|   |  |                                 |   |
|---|--|---------------------------------|---|
| <b>Высота потолков, м.</b>  |  | <b>Санузел</b>                  | туалет - 9,3 м <sup>2</sup> , сауна - 4,9 м <sup>2</sup> , туалет - 3,5 м <sup>2</sup> , ванная - 13,2 м <sup>2</sup> , ванная - 5,8 м <sup>2</sup> |
| <b>Строительный объем, куб.м.</b>   | 1566   | <b>Остекление</b>               | ПВХ   |
| <b>Ориентация окон</b>  | запад, восток, юг, север   | <b>Выход окон</b>               | двор  |
| <b>Наличие систем безопасности</b>  | нет  | <b>телефон</b>                  | нет   |
| <b>Наличие следов протечек на потолке</b>   | нет  | <b>Состояние отделки</b>        | хорошее   |
| <b>Видимые дефекты внутренней отделки</b>   | нет  | <b>Состояние объекта оценки</b> | хорошее   |
| <b>Сведения о перепланировке</b>  | Планировка дома соответствует представленному поэтажному плану БТИ   |                                 |   |
| <b>Заключения специальных экспертиз</b>   | нет  |                                 |   |
| <b>Дополнительные данные (другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость)</b> | Не выявлены  |                                 |   |
| <b>Характеристика конструктивных элементов</b>  |  |                                 |   |
| <b>Элементы</b>   | <b>Описание выполненных работ</b>  | <b>Состояние</b>                |   |
| <b>Полы</b>   | керамическая плитка, ламинат, линолеум   | хорошее                         |   |
| <b>Стены</b>  | обои, керамическая плитка, деревянные  | хорошее                         |   |
| <b>Потолок</b>  | металлопрофиль   | хорошее                         |   |
| <b>Окна</b>   | ПВХ  | хорошее                         |   |
| <b>Входные двери</b>  | металлическая, ПВХ   | хорошее                         |   |
| <b>Двери межкомнатные</b>   | деревянные   | хорошее                         |   |
| <b>Канализация, отопление</b>   | трубы стальные, металлопластик   | хорошее                         |   |
| <b>Сантехника</b>   | унитаз, ванная, раковина   | хорошее                         |   |
| <b>Электрооборудование</b>  | проводка скрытая   | хорошее                         |   |
| <b>Описание земельного участка</b>  |  |                                 |   |
| <b>Расположение участка</b>   | Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Алексея Максимовича Горького, д. 106   |                                 |   |
| <b>Кадастровый номер</b>  | 65:01:0602008:0133   |                                 |   |
| <b>Общая площадь, кв.м.</b>   | 1093   |                                 |   |
| <b>Категория земель</b>   | земли населенных пунктов   |                                 |   |
| <b>Разрешенное использование</b>  | Под существующий индивидуальный жилой дом  |                                 |   |
| <b>Текущее использование :</b>  | Размещение жилого дома с хоз.постройками   |                                 |   |
| <b>оцениваемые права</b>  | право собственности  |                                 |   |
| <b>Естественные физические характеристики участка</b>   | рельеф: ровная поверхность,<br>геологические характеристики: оползни, обвалы, карстовые провалы, просадки отсутствуют;<br>сейсмичность: 8 баллов                           |                                 |   |
| <b>Улучшения к участку</b>  | сети газоснабжения: центральное<br>сети электроснабжения: центральные,<br>сети водоснабжения: септик<br>качество подъезда к участку: проезды и проходы: грунтовое покрытие |                                 |   |
| <b>Влияние окружающей среды</b>   | объект непосредственно доступен транспорту: автомобильному<br>подъезд осуществляется со стороны: ул. Горького  |                                 |   |



В соответствии с требованиями СРО ООО «РОО» нами был произведен расчет физического износа жилого дома, в котором расположена оцениваемая квартира, методом срока жизни [Тарасевич Е.И. "Методы оценки недвижимости". СПб, 1995]. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = \left( \frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}} \right) * 100 = \left[ \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ}} \right] * 100$$

где: И – износ; ЭВ – эффективный возраст; ФЖ – типичный срок физической жизни; ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа, возможно, использовать упрощенную формулу:

$$И = \left( \frac{\text{ХВ}}{\text{ФЖ}} \right) * 100$$

где: ХВ – хронологический возраст здания; ФЖ – типичный срок физической жизни

Расчет физического износа приведен ниже в таблице по тексту отчета:

| Наименование              | ФЖ   | Дата проведения оценки (До) | Год постройки (Гстр) | ХВ       | И      |
|---------------------------|--|-----------------------------|----------------------|----------|--------|
| Источник/ формула расчета | Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утвержденное Госстроем СССР 8 сентября 1964г. | Задание на Оценку           | ТП на объект оценки  | =До-Гстр | =ХВ/ФЖ |
| Размерность               | г.   | г.                          | г.                   | г.       | %      |
| Значение                  | 120  | 2020                        | 2005                 | 17       | 14     |

Оцениваемый жилой дом, кадастровый №65:01:0602008:2642, площадью 380,9 кв.м. на земельном участке, кадастровый №65:01:0602008:0133, площадью 1093 кв.м. расположен по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Алексея Максимовича Горького, д. 106.

**В этом микрорайоне находятся:** р-он малоэтажного строительства.

**Расположение микрорайона:** 13-а мрн.

Осмотр объекта оценки состоялся 13 апреля 2022 г. Техническое состояние определялось визуальным осмотром и на основании паспорта БТИ.

На дату оценки по результатам осмотра можно сделать заключение, что Эксплуатация оцениваемого помещения осуществляется на должном уровне. Объект находится в хорошем состоянии.

## ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Придомовая территория



2. Придомовая территория



3. Придомовая территория



4. Придомовая территория



5. Фасад здания



6. Фасад здания



7. Фасад здания



8. Фасад здания



9. Фасад здания



10. Помещения 1-го этажа



11. Помещения 1-го этажа



12. Помещения 1-го этажа



13. Помещения 1-го этажа



14. Помещения 1-го этажа



15. Помещения 1-го этажа



16. Помещения 1-го этажа



17. Помещения 1-го этажа



18. Помещения 1-го этажа



19. Помещения 1-го этажа



20. Помещения 1-го этажа



21. Помещения 1-го этажа



22. Помещения 1-го этажа



23. Помещения 1-го этажа



25. Помещения 1-го этажа



27. Помещения 2-го этажа



29. Помещения 2-го этажа



24. Помещения 1-го этажа



26. Помещения 1-го этажа



28. Помещения 2-го этажа



30. Помещения 2-го этажа



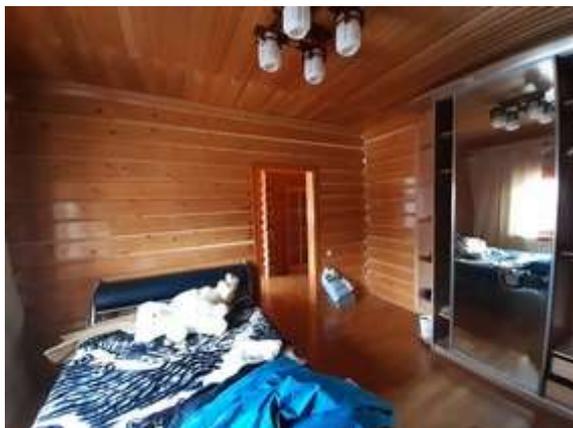
31. Помещения 2-го этажа



33. Помещения 2-го этажа



35. Помещения 2-го этажа



37. Помещения 2-го этажа



32. Помещения 2-го этажа



34. Помещения 2-го этажа



36. Помещения 2-го этажа



38. Помещения 2-го этажа



39. Помещения 2-го этажа



41. Подвал



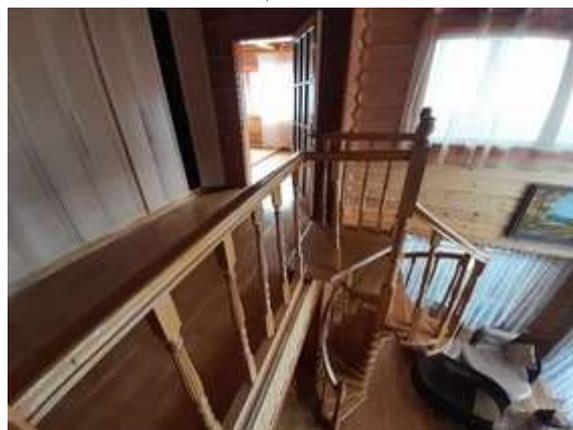
43. Подвал



45. Подвал



40. Помещения 2-го этажа



42. Подвал



44. Подвал



46. Подвал



47. Подвал



48. Подвал



49. Подвал



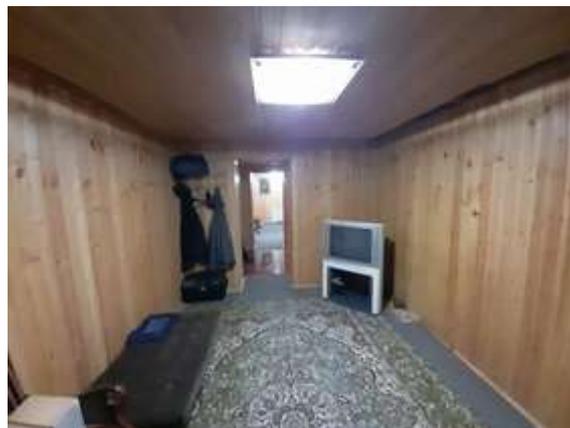
50. Подвал



51. Подвал



52. Подвал



53. Подвал



54. Подвал



55. Подвал



57. Подвал



59. Подвал



61. Подвал



56. Подвал



58. Подвал



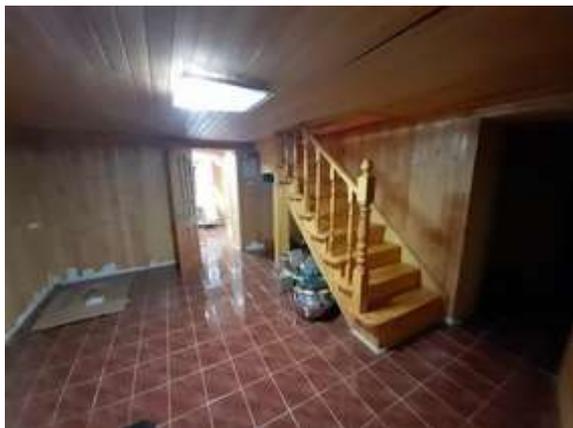
60. Подвал



62. Подвал



63. Подвал



64. Терраса



65. Терраса



### 8.3 ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.

Объект находится в Сахалинской области, отличающейся по природно-географическим и социально-экономическим факторам от других дальневосточных регионов России. Область по указанным показателям неоднородна, но единое административно-правовое регулирование и экономическая взаимозависимость ее районов позволяет рассматривать область в качестве регионального описания объекта<sup>6</sup>. Далее приведены сведения как о Сахалинской области, так и о городе Южно-Сахалинске.

**Местоположение и размеры.** Сахалинская область - единственный регион в России, расположенный на островах. Расстояние от г. Южно-Сахалинска до г.Москвы 10417 км. Разница во времени между Сахалинской областью и г. Москвой составляет 7 часов.

Регион расположен у восточных берегов Евразийского материка в переходной зоне от континента к Тихому океану.

Большая протяженность Сахалинской области

предопределяет существенное разнообразие географического положения, природных условий, ресурсов и экономических возможностей отдельных ее частей.

Основу области составляет о.Сахалин - первый по величине остров в России (76,6 тыс. км<sup>2</sup>), вытянутый по меридиану на 948 км при наибольшей ширине 160 км и наименьшей - 26 км. От материка остров отделен Татарским проливом Японского моря, проливом Невельского (наименьшая ширина - 7,5 км), Амурским лиманом и Сахалинским заливом. На юге отделен проливом Лаперуза (наименьшая ширина - 41 км) от японского острова Хоккайдо. С востока омывается Охотским морем.

Курильские острова простираются от южной оконечности Камчатки в юго-западном направлении до острова Хоккайдо и являются естественной границей между Охотским морем и Тихим

океаном. Большая Курильская гряда, протянувшаяся на 1200 км, включает около 30 островов, в том числе наиболее крупные - Парамушир, Онекотан, Симушир, Уруп, Итуруп, Кунашир. Юго-восточнее о.Кунашир, отделенная Южно-Курильским проливом, лежит Малая Курильская гряда, протяженностью около 100 км. В ее составе о.Шикотан и группа малых островов.

Сахалинская область располагает значительными и разнообразными видами – более 50-ти – полезных ископаемых, из которых горючие (уголь, нефть, газ), сырье для химической, цементной промышленности и др.

Кроме того, имеются россыпи титаномагнетита, минеральные и термальные воды, проявления рудного золота, ртути, марганца, вольфрама, серебра, меди, свинца, цинка, хрома, никеля, кобальта, титана, стронция и других полезных ископаемых.

Сахалинская область в настоящее время – всемирно известный регион, на территории которого реализуются крупнейшие инвестиционные проекты и внедряются передовые технические решения. Развитие шельфовых проектов значительно повлияло на темпы экономического роста в целом по области и способствовало модернизации островной инфраструктуры и экономики.

#### **Общие сведения об области и г. Южно-Сахалинске**

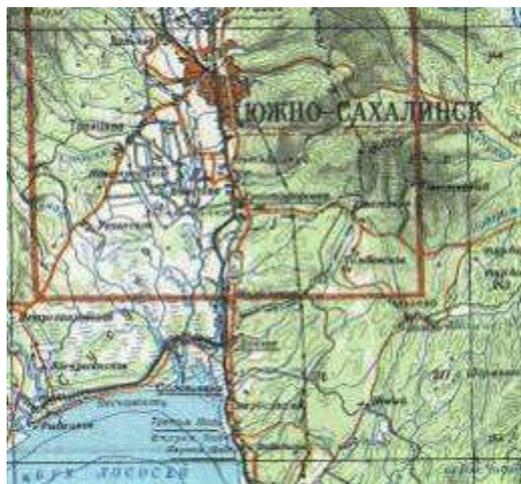
В существующих границах Сахалинская область образована 2 января 1947 года в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета СССР<sup>7</sup>.

Сахалинская область включает в себя 22 муниципальных образования, из которых 18 имеет статус «Городские округа» и 1 - «Муниципальный район». В состав Углегорского муниципального района входят два городских поселения и одно сельское.

Распределение жителей по территории области неравномерно. Основная часть населения проживает в южной части Сахалина и Курильских островов - в более благоприятных климатических условиях.

Численность населения Сахалинской области на начало 2010 года составляла 510,8 тыс. человек.

Средняя плотность населения – 5,9 чел./кв. км, что ниже среднероссийского (8,3 чел./кв. км), но выше уровня Дальневосточного федерального округа (1,0 чел. на кв. км).



<sup>6</sup> [www.sakh.3v.ru](http://www.sakh.3v.ru)

<sup>7</sup> <http://www.admsakhalin.ru/?id=3>

Сахалинская область характеризуется высоким уровнем урбанизации – более 78 % населения проживает в городах.

#### **Административное управление.**

Исполнительная власть Сахалинской области осуществляется Правительством Сахалинской области. Губернатор определяет основные направления деятельности администрации области и организует ее работу на основании и во исполнение Конституции Российской Федерации, Федеральных законов, Указов Президента России, Постановлений Правительства России и областных законов. Глава администрации представляет интересы области в Федеральных органах власти, а также в отношениях с субъектами Российской Федерации, зарубежными государствами и подписывает с ними договоры. Законодательная власть в области осуществляется Сахалинской областной Думой. Сахалинская областная Дума состоит из 27 депутатов, избираемых сроком на четыре года населением области на основе равного прямого всеобщего избирательного права при тайном голосовании. Областная Дума обладает законодательной инициативой в Государственной Думе Российской Федерации.

Административным центром и крупнейшим городом области является Южно-Сахалинск, управляемый администрацией во главе с мэром города и городской думой. В городе имеются управление внутренних дел, прокуратура, управление противопожарной службы, суды, нотариальные конторы.

#### **Транспортная инфраструктура**

Транспортная инфраструктура области включает в себя морской, воздушный и автомобильный транспорт. Ведущую роль островного положения области предопределяет морской транспорт. В состав портового хозяйства входят 8 портов, из них 3 занимаются грузопереработкой.

Основные объемы морских перевозок народнохозяйственных грузов в области осуществляются Сахалинским морским пароходством.

Основным перевозчиком грузов по железной дороге является Сахалинская железная дорога протяженностью в 957,2 км. (ширина колеи – 1067 мм.). Кроме того, на севере Сахалина имеется сеть железнодорожных путей шириной колеи 1520 мм (27 км).

Протяженность автомобильных дорог с твердым покрытием составляет 2,7 тыс. км (60,3% от общей протяженности). Главная автотрасса связывает города Оху и Южно-Сахалинск. Большое хозяйственное значение имеет дорога Южно-Сахалинск–Холмск–Бошняково–Смирных.

Воздушный транспорт осуществляет в основном перевозку пассажиров, доля грузооборота в объеме всех перевозок незначительна. В межнавигационный период на отдельных направлениях он является единственным сообщением с материковой частью России и островами области.

Главный аэропорт – Южно-Сахалинск, расположен в десяти километрах от центра города. Через главные воздушные ворота области Сахалин связан регулярным авиационным сообщением не только с городами Дальнего Востока и центральной части России, но и со странами Азиатско-Тихоокеанского региона – Японией, Республикой Корея, США, Китаем.

#### **Система коммуникаций.**

Крупнейшие предприятия связи в области: открытое акционерное общество «Ростелеком» и государственное учреждение «Управление федеральной почтовой связи». В них сосредоточено более 80 % работников-связистов. Управление федеральной почтовой связи включает в себя 15 районных узлов, Южно-Сахалинский почтамт, автобазу. В области функционируют 148 отделений, из которых 69 - городских, 79 - сельских.

Основной поставщик услуг электрической связи – «Ростелеком». Технические средства этого общества охватывают территорию всей области. Помимо него услуги электросвязи предоставляют Филиал ОАО «Мобильные Телесистемы», Филиал ОАО «Мегафон», Филиал ОАО «Вымпелком» (торг. марка «Билайн»), ООО «ДальСатКом» и другие.

Для междугородной связи в основном используются кабельные линии. В некоторых районах действует спутниковая связь. Сегодня на сто семей приходится около 50 телефонов. По средней телефонной плотности область находится на одном из первых мест в России. Ускоренными темпами внедряются услуги подвижной радиотелефонной связи, сети Интернет и электронной почты.

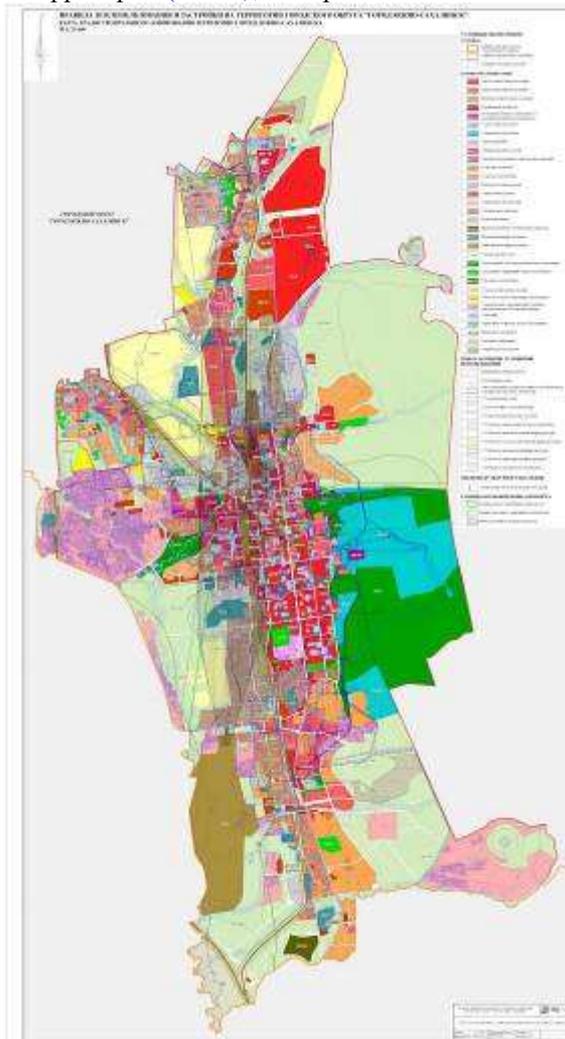
#### **Зонирование г. Южно-Сахалинска**

В городе явно выделяются 7 зон, представляющих наибольший интерес для размещения бизнеса: II Владимировка, III Северная – делится в свою очередь на две зоны, V Большая Елань – делится на две зоны, VI Южная – делится на две зоны, VII- Центральная – делится на три зоны, VIII – пл. район Луговое, IX Новалександровск, кроме того есть зоны менее привлекательные с точки зрения ведения бизнеса: I Сусуя, IV – Октябрьское, X- пл. район Христофоровка, XI пл. район Листвиничное, XII Восточка, Синегорск. Самая привлекательная с точки зрения размещения офисов Центральная зона. Сюда фактически переместился центр активной жизни города – здесь расположено наибольшее количество основных магазинов и рынков, кафе и ресторанов, организаций бытового обслуживания, банков. Северная оценочная зона отличается обилием объектов производственного назначения. В этой части города исторически располагаются офисы предприятий, чья деятельность связана с производством или строительством. Это компания «Амур Машинери», ООО СК «Энергострой», крупный мебельный магазин «Абсолют», Металлобаза.

В соответствии с правилами землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск" <sup>8</sup> по функциональному использованию выделяются следующие зоны:

<sup>8</sup> Решение Городского Собрания города Южно-Сахалинска от 30.01.2013 N 744/44-13-4 (с изм. от 16.10.2013)

Жилого назначения:- зона многоэтажной жилой застройки (Ж-1);- зона малоэтажной жилой застройки (Ж-2);- зона индивидуальной жилой застройки (Ж-3).В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.2) Общественно-делового назначения:- зона административно-деловая (ОД-1);- зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (ОД-2);- зона торгового назначения и общественного питания (ОД-3);- зона учебно-образовательная (ОД-4);- зона культурно-досуговая (ОД-5);- зона здравоохранения (ОД-6);- зона культурного назначения (ОД-7);- зона научно-исследовательская (ОД-8);- зона общественно-деловая (ОД-9);- зона социального обеспечения (ОД-10).Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В общественно-деловых зонах разрешается размещение жилых домов, гостиниц, подземных или многоэтажных гаражей.3) Производственного назначения:- зона коммунально-складская (П-1);- зона производственная (П-2);- зона производственная и коммунально-складская (П-3).4) Инженерно-транспортной инфраструктуры:- зона инженерной инфраструктуры (ИТ-1);- зона транспортной инфраструктуры (ИТ-2);5) Рекреационного назначения:- зона объектов рекреационного назначения (Р-1);- зона озелененных территорий общего пользования (Р-2);- зона спортивного назначения (Р-3);- зона объектов отдыха, туризма и санаторно-курортного лечения (Р-4).6) Специального назначения:- зона ритуального назначения (СН-1);- зона складирования и захоронения отходов (СН-2).7) Сельскохозяйственного использования:- зона сельскохозяйственных угодий (С-1);- зона объектов сельскохозяйственного производства (С-2);- зона садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан (С-3).8) Природного ландшафта:- зона территорий, покрытых лесом и кустарником (ПТ-1);- зона природного ландшафта (ПТ-2);- зона защитного озеленения (ПТ-3).9) Военных и режимных территорий:- режимных территорий (ВР-14); - обороны и безопасности (ВР-15).



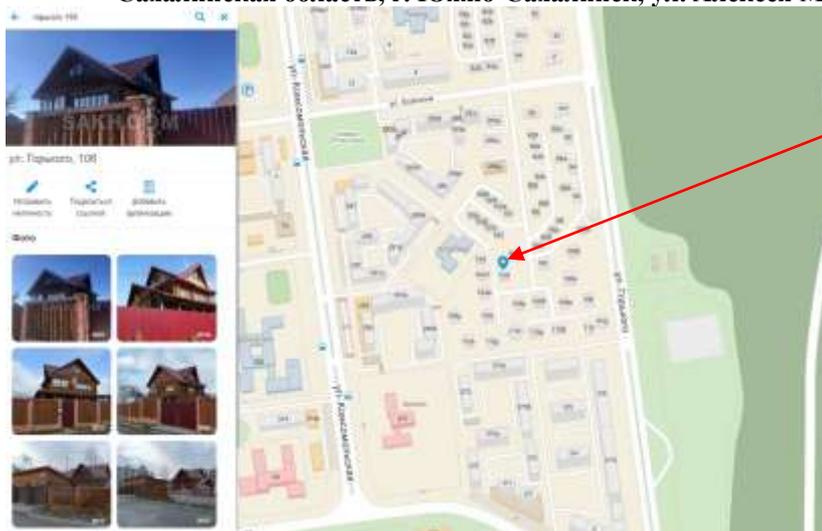
## 8.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОКРУЖЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект расположен в 13-а мрн по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Алексея Максимовича Горького, д. 106. Граница окружения выбрана исходя из сопоставимости территории по приведенным ниже характеристикам.

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  | Характеристика типа землепользования        | градостроительная зона, зонирование района: жилая<br>архитектурный стиль: здания типичной застройки<br>степень озеленение: средняя<br>рекреации: отсутствуют  |
| 2.  | Транспортная доступность                    | основные транспортные магистрали: автодорога по ул. Горького, ул. Есенина, ул. Комсомольская<br>остальная структура улиц: характеризуются низкой транспортной насыщенностью<br>общественный транспорт: ближайшие автобусные остановки по автодороге ул. Комсомольская, ул. Есенина<br>возможное изменение транспортной доступности: существенного изменения транспортной доступности в ближайшие годы не ожидается.<br>Интенсивность движения транспорта мимо дома: средняя   |
| 3.  | Эстетичность окружающей застройки           | средняя   |
| 4.  | Престижность района                         | средняя   |
| 5.  | Инженерные сети и коммунальное обслуживание | центральное водоснабжение: есть<br>отопление центральное: нет<br>центральное электроснабжение: есть<br>центральная канализация: есть<br>сети телефонизации: есть<br>уборка мусора: есть   |
| 6.  | Социальная инфраструктура                   | В окружении слабо развита социальная инфраструктура<br>близость к объектам социально-бытовой сферы: средняя<br>близость к объектам развлечений и отдыха: средняя  |
| 7.  | Придомовая территория                       | огороженная<br>не охраняемая<br>наличие зеленых насаждений: есть  |
| 8.  | Объекты промышленной инфраструктуры         | не обнаружены   |
| 9.  | Состояние прилегающей территории            | среднее   |
| 10. | Экономическое местоположение объекта        | зонирование: экономико-планировочная зона нахождения объекта – 13-а мрн   |
| 11. | Экологическое состояние                     | Окружение объекта характеризуется удовлетворительной экологической обстановкой.<br>В городе не выявлено техногенных аномалий гамма-излучения.<br>Проект развития окружения не предполагает выноса существующих источников загрязнения, хотя не известны какие-либо планы по размещению здесь новых источников загрязнения, таким образом, можно предположить, что изменения ситуации в ближайшие годы не ожидается и, следовательно, отсутствуют локальные экологические факторы, особым образом влияющие на стоимость объекта. Более того, опросы показывают, что участники рынка не придают экологической ситуации значения, если ее не благополучность не является совершенно очевидной, поэтому экологическая ситуация не учитывалась каким-либо особым образом при оценке объекта. |
| 12. | Социальная репутация                        | гордость владения: Объект не характеризуется какими-либо архитектурными или историческими особенностями, поэтому такой фактор как «гордость владения», влияющий на увеличение стоимости недвижимости, для оцениваемой недвижимости не выявлен и можно ожидать, что экономические характеристики объекта являются типичными для окружения  |
| 13. | Криминогенная ситуация                      | уровень криминогенности по субъективному представлению по трехбалльной шкале оценок: средний, эффективность работы правоохранительных органов по субъективному представлению по трехбалльной шкале оценок: средняя  |

### Местоположение объекта оценки

Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Алексея Максимовича Горького, д. 106 ●



Карта использована из материалов справочника «2ГИС»

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

### Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Таким образом выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

#### Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», готов к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволило использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоценности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР и захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации

подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международные торгово-экономические соглашения, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании Запада покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли [ряд ответных мер](#) по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая максимальную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (первая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2022.pdf>,

зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика

(в сопоставимых ценах)

|  | 2021 г.     |             | Янв. 2022г. |
|--|-------------|-------------|-------------|
|  | млрд .руб.  | +/- % г/г   | +/- % г/г   |
| Валовой внутренний продукт   | <b>1307</b> | <b>+4,7</b> |             |
| Инвестиции в основной капитал  | <b>95,3</b> | <b>+7,7</b> |             |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым) |             | <b>+3,1</b> |             |

|   | 2021 г.     |             | Янв-февр 2022г. |
|---|-------------|-------------|-----------------|
|   | % г/г       | +/- % г/г   | +/- % г/г       |
| Индекс промышленного производства   | <b>+5,3</b> | <b>+7,5</b> |                 |
| Продукция сельского хозяйства   | <b>-0,9</b> | <b>+1,0</b> |                 |
| Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)  | <b>+6,0</b> | <b>+3,3</b> |                 |
| Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.   | <b>+8,2</b> |             |                 |
| - жилых помещений   | <b>7</b>    | <b>+12,</b> | <b>+82,5</b>    |
| - нежилых помещений   | <b>5</b>    | <b>+10,</b> |                 |
| Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км   | <b>6</b>    | <b>+39,</b> |                 |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км   | <b>+5,3</b> | <b>+4,5</b> |                 |
| в том числе, железнодорожного транспорта  | <b>+3,4</b> | <b>+4,4</b> |                 |
| трубопроводного   | <b>+7,4</b> | <b>+4,5</b> |                 |
| автомобильного  | <b>5,0</b>  | <b>4,2</b>  |                 |
| 14. Оборот розничной торговли, млрд рублей  | <b>7,3</b>  | <b>4,7</b>  |                 |
| 16. Объем платных услуг населению, млрд. руб.   | <b>14,1</b> | <b>12,4</b> |                 |
| 17. Оборот общественного питания, млрд. руб.  | <b>23,5</b> | <b>9,6</b>  |                 |
| 18. Внешнеторговый оборот (январь-январь 2022), (сальдо положит. 22,5 млрд.долл. США)               | <b>39,3</b> | <b>57,9</b> |                 |
| 19. в том числе: экспорт товаров  | <b>48,2</b> | <b>69,9</b> |                 |
| 20. импорт товаров  | <b>26,8</b> | <b>38,6</b> |                 |
| 21. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-январь 2022, руб.: |             |             |                 |
| 22. - номинальная   | <b>9,8</b>  | <b>10,8</b> |                 |
| 23. - реальная (учитывает инфляцию)   | <b>2,9</b>  | <b>1,9</b>  |                 |
| 24. Ключевая ставка с 28.02.2022г., %   | <b>8,5</b>  | <b>0,0</b>  |                 |
| 25. Инфляция (годовая) на конец января 2022 года (г/г)  | <b>8,7</b>  | <b>,2</b>   |                 |

(в текущих ценах)

|  | 2021/2020, %                                  | 2022/2021, % |
|--|---|--------------|
| 26. Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-январь 2022 г. | <b>+2,6р</b><br>(в основном за счет сырьевых) | <b>н.д.</b>  |

|     |  |   |                                 |
|-----|--|---|---------------------------------|
|     |  | отраслей<br>2,6-6,4 п)                  |                                 |
| 27. | Кредиторская задолженность организаций на <b>01.02.22</b>  | <b>+18,8</b>                            | <b>+1,2</b>                     |
| 28. | просроченная   | <b>5,0 %</b> от<br>кредиторск<br>задолж | <b>-5,1</b>                     |
| 29. | Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на <b>01.03.22</b>  | <b>+19,5</b>                            | <b>+22,4</b>                    |
| 30. | Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на <b>01.03.22</b>   | <b>+5,5</b>                             | <b>+6,3</b>                     |
| 31. | Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на <b>01.03.22</b>                                       | <b>+15,0</b>                            | <b>+13,2</b>                    |
| 32. | Кредиты физическим лицам на <b>01.03.22</b>  | <b>+23,9</b>                            | <b>+23,3</b>                    |
| 33. | - задолженность по ипотечным жил. кредитам   | <b>+25,1</b>                            | <b>+27,4</b>                    |
| 34. | - <a href="#">средневзвешенная ставка в рублях на 01.03.22</a>   | <b>7,59%</b> -<br>повышаетс<br>я        | <b>8,1%</b> -<br>повышаетс<br>я |
| 35. | - <a href="#">просроченная задолженность</a> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам              | (0,6%)                                  | -17,4<br>(0,5%)                 |
| 36. | Исполнение консолидированного бюджета РФ за <b>январь-декабрь</b><br>- доходы  | <b>+25,9</b>                            | <b>+36,8</b>                    |
| 37. | - расходы  | <b>+10,8</b>                            | <b>+4,0</b>                     |
| 38. | - профицит, млрд. руб.   | <b>+1045,8</b>                          | <b>+910,5</b>                   |
| 39. | <a href="#">Международные резервы (ЗВР)</a> , на <b>25.03.22г.</b> <b>604,4</b> млрд. долл. США                              | <b>+8,3</b>                             | <b>+4,6</b>                     |
| 40. | <a href="#">Фонд национального благосостояния</a> , на <b>01.03.22г.</b> <b>154,8</b> млрд. долл. США ( <b>10,6%</b> от ВВП) | <b>-0,5</b>                             | <b>-15,0</b>                    |
| 41. | <a href="#">Государственный внешний долг</a> , на <b>01.02.22г.</b> <b>59,5</b> млрд. долл. США                              | <b>+5,3</b>                             | <b>+5,7</b>                     |

### Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными, за исключением периодов мировых кризисов: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет избыточную импортозависимость и санкционное блокирование Западом, в России начались изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения. Принимаются меры по уменьшению зависимости финансовой системы страны от доллара США и постепенного перехода внешней торговли на оплату за рубли, что укрепит финансовую систему России. Вывоз капитала и ресурсов снизится, увеличатся внутренние инвестиции, импортозамещение ускорится, отраслевая структура сбалансируется высокой долей производственных секторов.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

### Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

[По данным Росреестра](#) за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

### Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.
2. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят

рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

### <sup>9</sup>Показатели развития Сахалинской области

|   | млн. рублей          |                                     |                       |   |  |
|---|----------------------|-------------------------------------|-----------------------|---|--|
|   | Февраль 2022г.       | Февраль 2022г. в % к февралю 2021г. | Январь-февраль 2022г. | Январь-февраль 2022г. в % к январю-февралю 2021г. | Среднемесячно-февраль 2021г. в % к январю-февралю 2020г. |
| Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>                     | x                    | 94,7                                | x                     | 93,8  | 89,6   |
| Продукция сельского хозяйства <sup>2)</sup>                         | 399,0                | 102,0                               | 769,5                 | 102,8   | 104,5  |
| Грузооборот автомобильного транспорта <sup>3)</sup> , млн. т. - км  | 19,8                 | 156,2                               | 38,9                  | 161,5   | 151,2  |
| Оборот розничной торговли   | 15444,1              | 101,8                               | 30885,6               | 102,1   | 98,4   |
| Объем платных услуг населению                                       | 4618,5               | 100,1                               | 9054,6                | 102,3 <sup>4)</sup>                               | 86,3 <sup>4)</sup>                                       |
| Индекс потребительских цен, %                                       | x                    | 106,8                               | x                     | 106,6   | 104,8  |
| Индекс цен производителей промышленных товаров, %                   | x                    | 107,5                               | x                     | 106,8   | 101,3  |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника        |                      |                                     |                       |   |  |
| номинальная, рублей   | 104989 <sup>5)</sup> | 106,6 <sup>6)</sup>                 | 104989 <sup>5)</sup>  | 106,6 <sup>6)</sup>                               | 102,3 <sup>7)</sup>                                      |
| реальная, в %   | x                    | 100,2 <sup>6)</sup>                 | x                     | 100,2 <sup>6)</sup>                               | 97,6 <sup>7)</sup>                                       |
| Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек | 1,6                  | 73,0                                | 1,5                   | 70,9  | 140,9  |

1) По видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении). С итогов за январь 2020 года, в расчетах индексов промышленного производства в качестве базисного используется 2018 год. 2) Суммарный объем продукции по видам деятельности "растениеводство", "животноводство", "растениеводство в сочетании с животноводством". 3) По организациям, средняя численность работников которых превышает 15 человек (без субъектов малого предпринимательства), занимающихся коммерческими грузовыми перевозками. 4) Данные за 2021 год уточнены в связи с корректировкой данных об объеме платных услуг населению за 2020 год. 5) Январь 2022 г. 6) Январь 2022 г. в % к январю 2021 г. 7) Январь 2021г. в % к январю 2020г

Индекс промышленного производства<sup>1)</sup> в феврале 2022г., по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, составил 94,7%, в январе-феврале 2022г. – 93,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в январе-феврале 2022г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 769,5 млн. рублей, или 102,8% к соответствующему периоду предыдущего года.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в феврале 2022г. составил 7,4 млрд. рублей, или 135,8% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2022г. – 11,4 млрд. рублей, или 104,1% соответственно.

<sup>9</sup> sakhalinstat.gks.ru

Жилищное строительство. В январе-феврале 2022г. юридическими лицами всех форм собственности и населением построено 289 новых квартир, что на 133 квартиры меньше, чем в январе-феврале 2021г. Индивидуальными застройщиками построено 26,6 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 84,1% от общего объема жилья, введенного в январе-феврале 2022г.

**Оборот розничной торговли** в феврале 2022г. составил 15444,1млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,8% к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-феврале 2022г. – 30885,6 млн. рублей и 102,1% соответственно.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в феврале 2022г. составил 100,6% (в феврале 2021г. – 100,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательской способности населения в среднем по Сахалинской области в феврале 2022г. составила 22621,41 рубля в расчете на месяц. По сравнению с прошлым месяцем стоимость фиксированного набора увеличилась на 1,9%. Индекс потребительских цен на продовольственные товары в феврале 2022г. составил 101,4% (в феврале 2021г. – 100,8%)

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по Сахалинской области в феврале 2022г. составила 7697,44 рубля в расчете на 1 человека. По сравнению с прошлым месяцем стоимость условного (минимального) набора увеличилась на 3,5%. Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в феврале 2022г. составил 100,5% (в феврале 2021г. – 99,99%)

Индекс цен производителей промышленных товаров<sup>1)</sup> (внутренний рынок) в феврале 2022г. относительно января 2022г. составил – 101,6%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 100,7%, обрабатывающих производств – 101,9%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 104,1%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 99,9%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в феврале 2022г. по сравнению с январем 2022г. составил 100,0%.

Среднедушевые денежные доходы за 2021г. составили, по предварительной оценке, 63740 рублей и увеличились по сравнению с 2020г. на 4,9%. Потребительские расходы на душу населения в 2021г. по предварительной оценке, составили 48342 рубля, что на 11,1% больше, чем в 2020г. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в январе 2022г., составила 104989 рублей и выросла по сравнению с январем 2021г. на 6,6%. Размер реальной заработной платы (начисленной) в январе 2022г. вырос по сравнению с январем 2021г. на 0,2%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в январе 2022г. составила 274,7 тыс. человек или 56,6% общей численности населения области. В их числе 260,4 тыс. человек (94,8%) заняты в экономике и 14,3 тыс. человек (5,2%) не имели занятия, но активно его искали и, в соответствии с методологией Международной Организации Труда, классифицировались как безработные.

На 1 января 2022г., численность населения области составила 484,2 тыс. человек. На 1 февраля 2022г., по предварительной оценке, численность населения области составила 483,3 тыс. человек.

Основные выводы:

- ситуация в экономическом плане нестабильна;
- Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

## 9.2. ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

### Рынок недвижимости

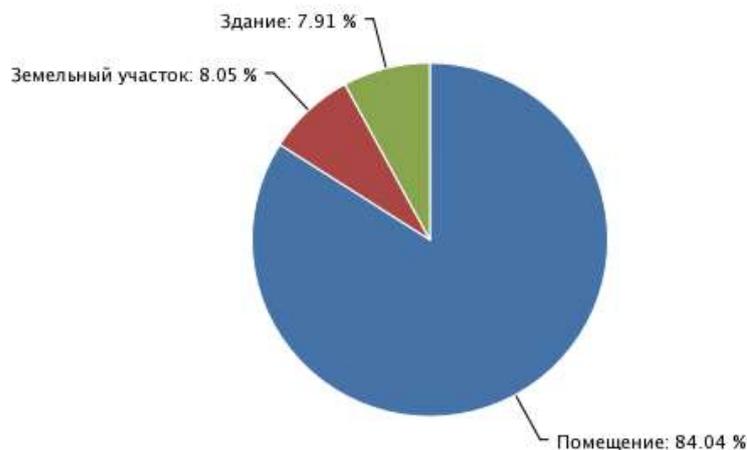
Под сегментацией недвижимости понимается разделение на определенные однородные группы показателей. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок обычно разделяют на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Анализ информации о сделках сайта Росреестра показывает что подавляющее большинство сделок совершаются с жилыми помещениями.

### Структура рынка недвижимости по виду объекта недвижимости.

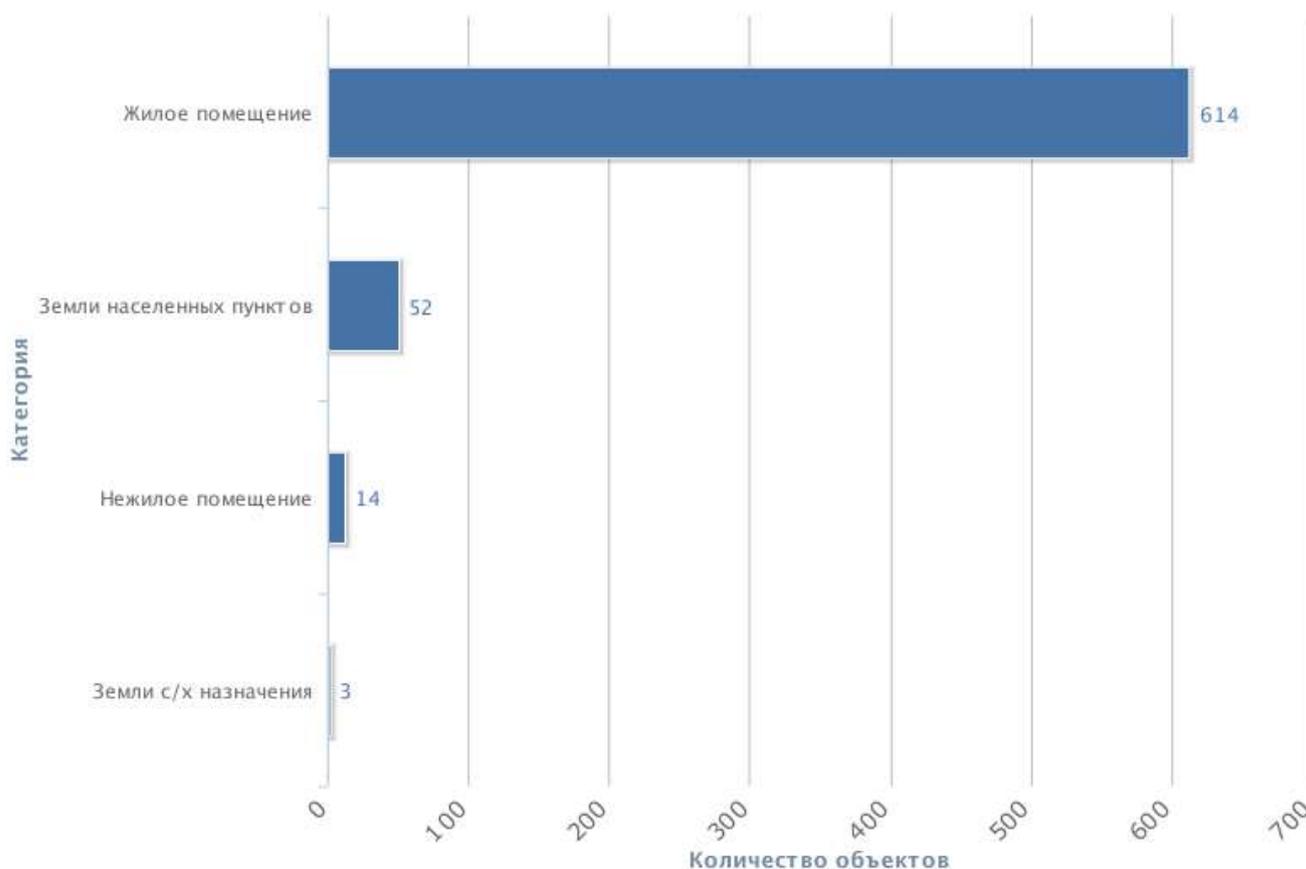
Общее количество объектов: 683



Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

### Диаграмма по назначению объекта недвижимости и категории земель.

Общее количество объектов: 683



Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Объект оценки принадлежит к сегменту жилой недвижимости, субрынок односемейных домов.

Индивидуальное жилье занимает значительную часть территории г. Южно-Сахалинска. Данный тип жилья является актуальным для большого количества потребителей. Это и возможность иметь в непосредственной близости приусадебный участок, личное подсобное хозяйство, и большая, по сравнению с квартирой, площадь, которую можно приобрести за те же деньги – все эти факторы сохраняют спрос на индивидуальные жилые объекты постоянным у горожан и сельских жителей.

Рынок индивидуального жилищного строительства условно разделен участниками рынка (риэлторами, оценщиками, аналитиками) на два основных категории объектов – частные дома и коттеджи. Данное деление

сформировалось исторически и условно можно распределить по следующим характеристикам: Частные дома (классический частный сектор, расположенный в разных районах города. Как правило, представлен жилыми домами до 1990-2000-х гг., обладает минимальным набором коммуникаций (электричество, водоснабжение), в основном одноэтажные, площадью до 100 кв. м); Коттеджи (жилые дома, строившиеся в 1990-2000-х годах и позднее) Как правило, общая площадь превышает 100 кв. м, этажность преимущественно более 2, земельный участок в большинстве случаев от 8 соток и более (редко меньше), отопление, в основном, автономное, редко-централизованное, водоснабжение имеется автономное (от скважины) или централизованное).

Рынок индивидуальных объектов гораздо более хаотичен, чем рынок квартир в многоквартирных домах – объекты, зачастую подвергались реконструкции, изменениям, новым постройками на участке – все это сугубо индивидуально и абсолютно по-разному отражается на стоимости объектов. Полная цена некоторых объектов индивидуального жилья существенно ниже среднерыночных цен на квартиры. Поэтому эти объекты стали участниками активного оборота с конца 2015 года на фоне изменений курса валют и прочих экономических факторов.

Территориально можно выделить основные районы расположения индивидуальных жилых домов:

планировочные районы Ново-Александровск, Луговое

с. Дальнее

Новая Деревня, Ключи

Березняки

Большая Елань

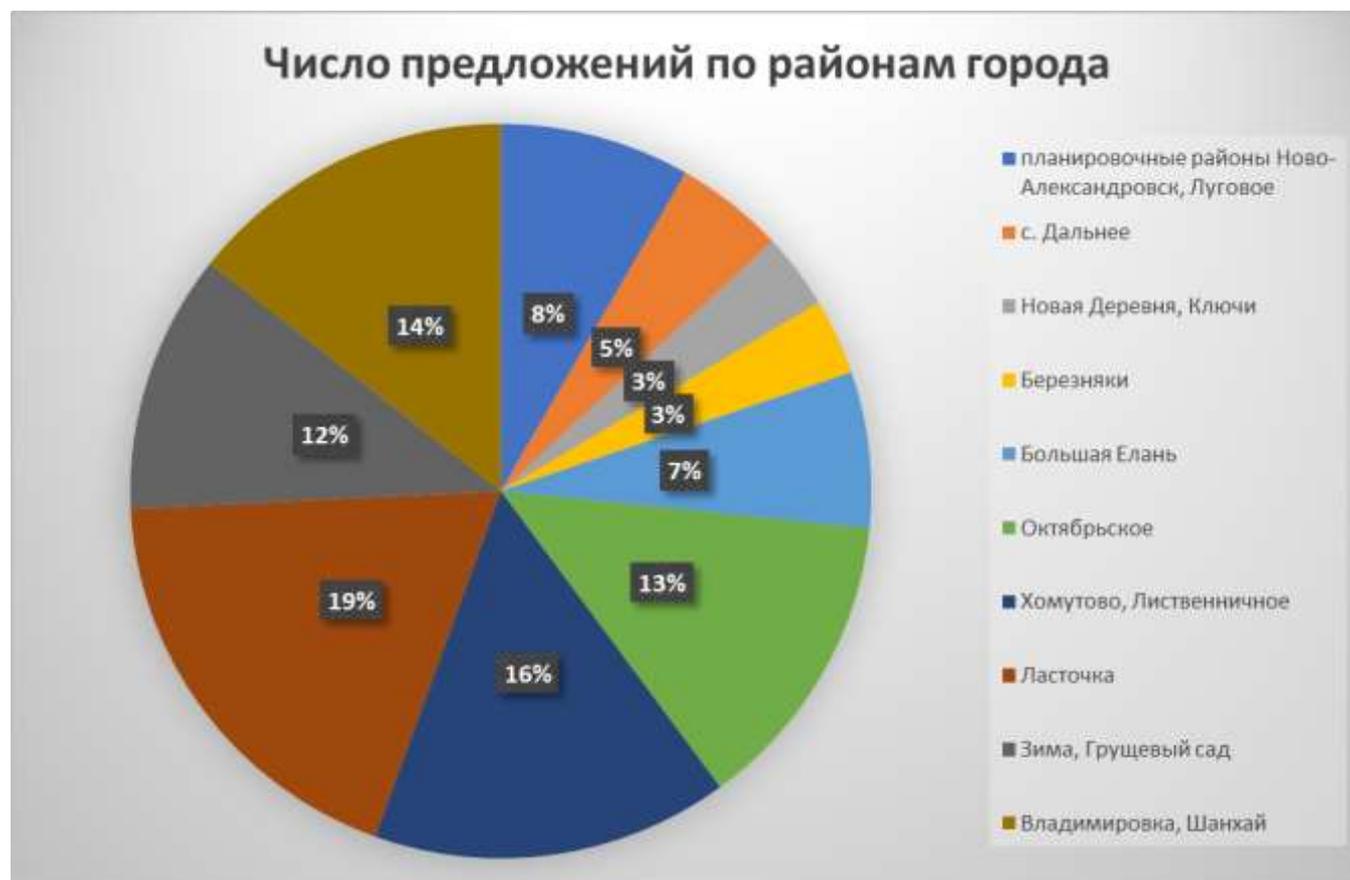
Октябрьское

Хомутово, Лиственничное

Ласточка

Зима, Грушевый сад

Владимировка, Шанхай



Рынок характеризуется следующими показателями.



Сведения не позволяют однозначно отнести сегмент рынка продаж к активному рынку, в связи с тем, что для Южно-Сахалинска характерен большой разброс цен на аналогичные объекты, сделки немногочисленны.

Типичные элементы, которые оказывают влияние на стоимость объекта:

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

К категории экономических характеристик относится – скидка на торг, которую необходимо учитывать в связи с тем, что основным источником информации о цене являются предложения к продаже.

**Скидка на торг.** С учетом того, что чаще всего информация о ценах на недвижимость доступна в виде цен предложения, то, как правило первый фактор, влияющий на цену реальной сделки – это возможный торг. Для учета данного фактора как правило используется понижающая процентная поправка. Согласно исследованиям проведенных *Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (ПЦМИОО) Нижний Новгород и опубликованных* в сборнике «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома, диапазон значений, в которых, по мнению большинства оценщиков находится скидка на цены жилой недвижимости (индивидуальных жилых домов) недвижимости зависит от активности рынка.

### Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 117

| Класс объектов                   | Активный рынок |                        |       |
|----------------------------------|----------------|------------------------|-------|
|                                  | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b> |                |                        |       |
| 1. Дачи                          | 9,9%           | 8,8%                   | 11,0% |
| 2. Дома                          | 9,0%           | 8,0%                   | 10,0% |
| 3. Таунхаусы                     | 8,5%           | 7,6%                   | 9,5%  |
| 4. Коттеджи                      | 9,1%           | 7,7%                   | 10,5% |

### Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 118

| Класс объектов                   | Активный рынок |                      |       |
|----------------------------------|----------------|----------------------|-------|
|                                  | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b> |                |                      |       |
| 1. Дачи                          | 9,9%           | 5,6%                 | 14,2% |
| 2. Дома                          | 9,0%           | 4,8%                 | 13,2% |
| 3. Таунхаусы                     | 8,5%           | 4,5%                 | 12,6% |
| 4. Коттеджи                      | 9,1%           | 4,7%                 | 13,4% |

### Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 129

| Класс объектов                   | Неактивный рынок |                        |       |
|----------------------------------|------------------|------------------------|-------|
|                                  | Среднее          | Доверительный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b> |                  |                        |       |
| 1. Дачи                          | 15,0%            | 12,9%                  | 17,2% |
| 2. Дома                          | 13,7%            | 12,0%                  | 15,4% |
| 3. Таунхаусы                     | 12,4%            | 10,9%                  | 13,9% |
| 4. Коттеджи                      | 13,4%            | 11,8%                  | 15,0% |

### Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 130

| Класс объектов                   | Неактивный рынок |                      |       |
|----------------------------------|------------------|----------------------|-------|
|                                  | Среднее          | Расширенный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b> |                  |                      |       |
| 1. Дачи                          | 15,0%            | 8,1%                 | 22,0% |
| 2. Дома                          | 13,7%            | 7,7%                 | 19,6% |
| 3. Таунхаусы                     | 12,4%            | 7,3%                 | 17,6% |
| 4. Коттеджи                      | 13,4%            | 8,1%                 | 18,7% |

Выбор конкретного значения этой величины рекомендовано осуществлять с учетом фактора ликвидности, характерного для оцениваемого объекта. Кроме того, согласно ФСО №2, разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя». По существу, из такого определения, значение скидки может быть определено как разность между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения. Следовательно, при выборе аналогов при незначительном разбросе цен предложений, Окончательный вывод о величине скидки на торг складывается непосредственно из анализа цен предложений по объекту на этапе отбора аналогов.

**Местоположение.** Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Чаще всего удается подобрать аналоги со схожим местоположением. Изучая цены предложения, как правило, влияние различного местоположения в границах г. Южно-Сахалинска четко не прослеживается. Исключение составляют объекты, расположенные в общественно-деловых зонах и на окраинах и планировочных районах. В каждом конкретном случае величину данной поправки удобно рассчитать методом парных продаж на основе имеющейся информации по аналогам.

*Наличие типовых хозяйственных построек.*

### Матрица коэффициентов

Таблица 46

| Наличие хозяйственных построек |                   | аналог            |                 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
|                                |                   | есть хозпостройки | нет хозпостроек |
| объект оценки                  | есть хозпостройки | 1,00              | 1,14            |
|                                | нет хозпостроек   | 0,87              | 1,00            |

**Функциональные и технические особенности.** Функциональные и технические различия включают в себя: размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст здания. Поправка на любое из этих различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание или демонтаж.

### Матрицы коэффициентов

Таблица 49

| Площадь, кв.м |         | 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы |        |         |         |         |      |      |
|---------------|---------|--------------------------------|--------|---------|---------|---------|------|------|
|               |         | аналог                         |        |         |         |         |      |      |
|               |         | <50                            | 50-100 | 100-200 | 200-400 | 400-800 | ≥800 |      |
| объект оценки | <50     | 1,00                           | 1,09   | 1,20    | 1,33    | 1,46    | 1,53 |      |
|               | 50-100  | 0,92                           | 1,00   | 1,10    | 1,22    | 1,34    | 1,40 |      |
|               | 100-200 | 0,83                           | 0,91   | 1,00    | 1,10    | 1,22    | 1,27 |      |
|               | 200-400 | 0,75                           | 0,82   | 0,91    | 1,00    | 1,10    | 1,15 |      |
|               | 400-800 | 0,68                           | 0,75   | 0,82    | 0,91    | 1,00    | 1,04 |      |
|               |         | ≥800                           | 0,66   | 0,72    | 0,79    | 0,87    | 0,96 | 1,00 |

Таблица 50

| Площадь, кв.м |         | 4. Коттеджи |         |         |         |      |      |
|---------------|---------|-------------|---------|---------|---------|------|------|
|               |         | аналог      |         |         |         |      |      |
|               |         | <100        | 100-200 | 200-400 | 400-800 | ≥800 |      |
| объект оценки | <100    | 1,00        | 1,13    | 1,26    | 1,40    | 1,46 |      |
|               | 100-200 | 0,88        | 1,00    | 1,11    | 1,24    | 1,29 |      |
|               | 200-400 | 0,80        | 0,90    | 1,00    | 1,11    | 1,16 |      |
|               | 400-800 | 0,72        | 0,81    | 0,90    | 1,00    | 1,04 |      |
|               |         |             | ≥800    | 0,69    | 0,78    | 0,86 | 0,96 |

Поправка на площадь рассчитана с использованием поправочного коэффициента

$$K_m = (S_{\text{объекта}} / S_{\text{аналога}})^K$$

Коэффициент торможения принят по данным Справочника оценщика недвижимости 2021 «Жилые дома Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

Справочник оценки недвижимости-2021. Жилые дома. Соответствующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.  
Полная версия по состоянию на март 2021 г.

**Графики зависимостей**

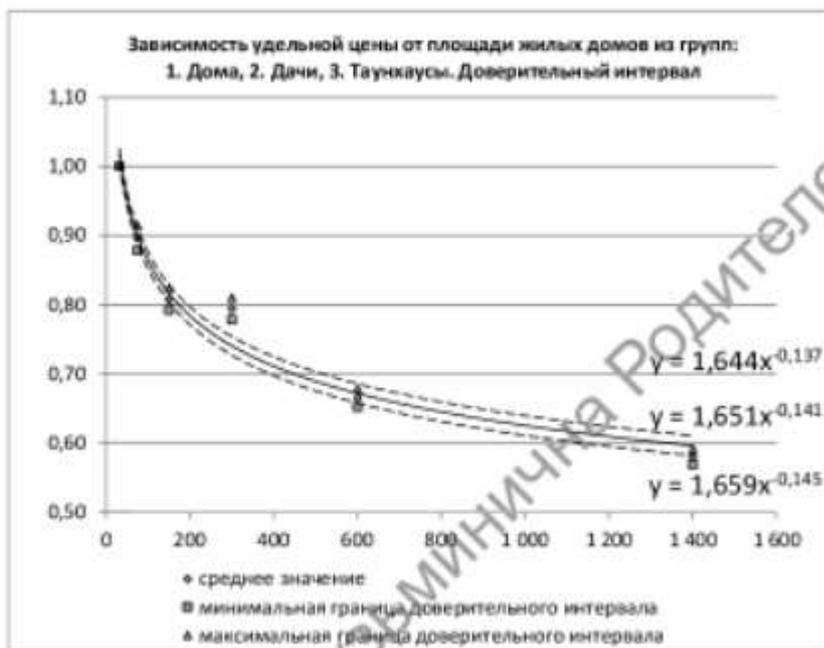


Рис. 22<sup>18</sup>

Материал стен

Справочник оценки недвижимости-2021. Жилые дома. Соответствующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.  
Полная версия по состоянию на март 2021 г.

**Матрица коэффициентов**

Таблица 53

| Материал стен |                        | аналог    |              |                     |                   |             |                        |
|---------------|------------------------|-----------|--------------|---------------------|-------------------|-------------|------------------------|
|               |                        | кирпичные | шлакоблочные | каркасно-деревянные | из клееного бруса | бревенчатые | из пенобетонных блоков |
| объект оценки | кирпичные              | 1,00      | 1,19         | 1,37                | 1,19              | 1,22        | 1,15                   |
|               | шлакоблочные           | 0,84      | 1,00         | 1,15                | 1,00              | 1,02        | 0,97                   |
|               | каркасно-деревянные    | 0,73      | 0,87         | 1,00                | 0,87              | 0,89        | 0,84                   |
|               | из клееного бруса      | 0,84      | 1,00         | 1,15                | 1,00              | 1,02        | 0,97                   |
|               | бревенчатые            | 0,82      | 0,98         | 1,12                | 0,98              | 1,00        | 0,94                   |
|               | из пенобетонных блоков | 0,87      | 1,04         | 1,19                | 1,04              | 1,06        | 1,00                   |

Отопление

Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости.  
Полная версия по состоянию на март 2021 г.

### Матрица коэффициентов

Таблица 78

| Отопление     |               | аналог        |        |               |         |             |
|---------------|---------------|---------------|--------|---------------|---------|-------------|
|               |               | без отопления | печное | электрическое | газовое | центральное |
| объект оценки | без отопления | 1,00          | 0,91   | 0,86          | 0,84    | 0,83        |
|               | печное        | 1,10          | 1,00   | 0,94          | 0,93    | 0,91        |
|               | электрическое | 1,17          | 1,06   | 1,00          | 0,98    | 0,96        |
|               | газовое       | 1,19          | 1,08   | 1,02          | 1,00    | 0,98        |
|               | центральное   | 1,21          | 1,10   | 1,04          | 1,02    | 1,00        |

### Разводка коммуникация

Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости.  
Полная версия по состоянию на март 2021 г.

### Матрица коэффициентов

Таблица 73

|                       |   | 1. Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4. Коттеджи |   |   |
|-----------------------|---|---|---|---|
| Разводка коммуникаций |   | аналог                                    |   |   |
|                       |   | Выполнена разводка всех коммуникаций      | Выполнена разводка только электричества | Не выполнена разводка всех коммуникаций |
| объект оценки         | Выполнена разводка всех коммуникаций    | 1,00                                      | 1,06                                    | 1,20                                    |
|                       | Выполнена разводка только электричества | 0,94                                      | 1,00                                    |   |
|                       | Не выполнена разводка всех коммуникаций | 0,83                                      | 0,88                                    | 1,00                                    |

**Физическое состояние.** Поправка на физическое состояние определяется исходя из существующего состояния аналогов. Для приведения в соответствие с оцениваемым объектом, к аналогам применяется повышающая, либо понижающая поправка, которая учитывает среднюю стоимость затрат на производство ремонтных работ на данный период оценки. Размер поправки между категориями физического состояния определяется исходя из состояния объекта оценки, качества имеющегося ремонта, стоимости используемых материалов, наличие современной сантехники, высококачественных дверей и других факторов.

### Земельные участки

Согласно статье 7 Земельного Кодекса РФ земли в Российской Федерации подразделяются на следующие категории:

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

Также согласно статье 7 Земельного кодекса РФ земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

На земельном рынке Сахалина помимо категорий земель можно выделить следующие основные сегменты:

- под индивидуальное жилищное строительство;
- под коммерческую застройку;
- под сельское хозяйство;

К земельным участкам под коммерческую застройку продавцы относят участки с разрешенным использованием под все виды нежилого строительства и многоквартирные жилые дома. Участки под сельское хозяйство — это сельхозугодья, включая участки по крестьянско-фермерские хозяйства и участки под садоводство и огородничество.

**Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:**

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного пользования)<sup>10</sup>;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды;
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

#### **Расположение**

Престижность расположения участка обусловлена его разрешенным использованием.

Так для участков для ИЖС наиболее престижными являются районы коттеджного строительства, для участков коммерческого использования - районы с развитой инфраструктурой. Для земель для сельского хозяйства престижность расположения актуальна только для сегмента участков под садоводство.

#### **Удаленность от областного центра**

Наиболее высокие цены на земельные участки категории земель населенных пунктов, земель промышленности отмечены на территории города Южно-Сахалинска и пригорода. По критерию удаленности условно выделить следующие группы:

- районные центры на расстоянии 40-50 км от Южно-Сахалинска (города Корсаков, Анива, Долинск) и п. Ноглики;
- районные центры на расстоянии 50-100 км от Южно-Сахалинска (города Холмск-Невельск)
- остальные районные центры (за исключением п. Ноглики) и сельские населенные пункты;

Для земель сельхозназначения, расположенных в южных районах области (Корсаковский, Анивский, Долинский) существенной зависимости цен по этому критерию не отмечено.

#### **Размера земельного участка:**

- мелкие участки до 0.5 га;
- средние участки 0.5 - 5 га;
- большие участки 5 - 20 га;
- крупные участки свыше 50 га.

#### **Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций, благоустройства и строений:**

- газоснабжение;
- электроснабжение;
- теплоснабжение;
- водоснабжение;
- канализация.
- Благоустройство и строения.

**Категория земель** первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка.

Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

<sup>10</sup> На основании ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», установлено, что Юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 января 2012 года в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность до 1 января 2015 года.

Земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

**Право пользования землей** определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Таким образом, стоимость земельного участка зависит от следующих факторов:

- категории земель;
- вид разрешенного использования;
- вида права пользования земельным участком;
- местоположения и окружения;
- размера земельного участка;
- наличия подведенных к земельному участку коммуникаций, благоустройства и прочих строений.

#### • **Земельный фонд Сахалинской области**

До настоящего времени в Сахалинской области, впрочем, как и в подавляющем большинстве российских регионов, отсутствует рынок массовых продаж незастроенных участков застройщикам, собирающимся строить недвижимость с целью получения дохода от ее продажи или сдачи в аренду. Вторичный же рынок участков для строительства недвижимости на продажу крайне узок. Таким образом, почти 100 % городских земель, пригодных для застройки доходной недвижимостью, продолжают контролироваться администрация города.

Общая площадь земельного фонда области на 1 января 2013 года составляет 8 710,1 тыс. га. Наибольшая доля земельного фонда сосредоточена в категории «земли лесного фонда» - 79,9% (6 959,4 тыс. га), вторая по объему земель - категория «земли запаса», на ее долю приходится 11,48% (1 000,3 тыс. га). «Земли промышленности и иного специального назначения» составляют 3,73% земельного фонда области или 324,6 тыс. га.

#### • **Структура земельного фонда**

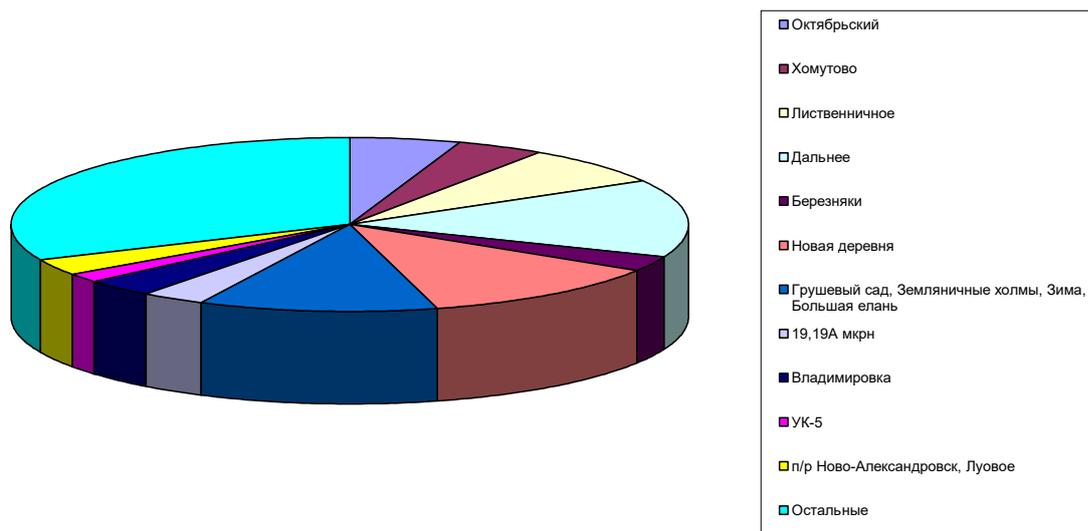


#### **Сахалинской области по категориям земель**

В составе категории «земли населенных пунктов», земли, используемые в целях промышленности, составляют 6,6 тыс. га, из них 5,6 тыс. га находятся в городских населенных пунктах и 1 тыс. га в сельских населенных пунктах.

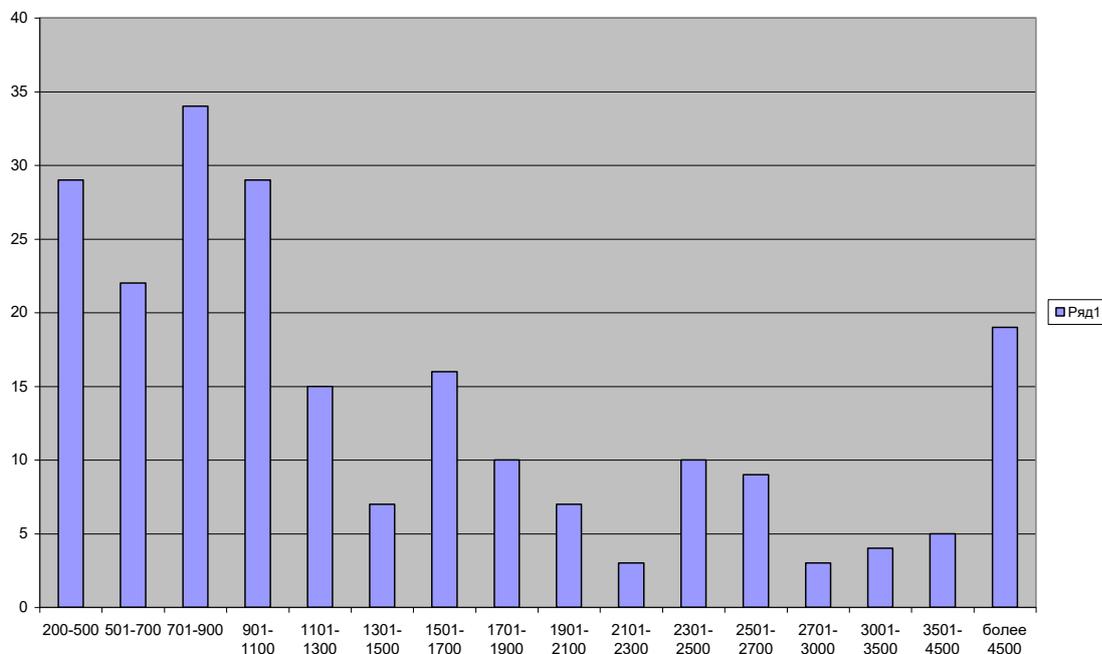
В Сахалинской области наибольшее развитие демонстрирует рынок земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, расположенных в областном центре - г. Южно-Сахалинске

Районы расположения участков под индивидуальное жилищное строительство расположены преимущественно в окраинных районах города. На дату оценки установлено около 300 предложений по продаже



Цена предложения участков в собственности для индивидуального жилищного строительства лежит в диапазоне 200-6500 руб./кв.м.

Число предложений различных ценовых диапазонов представлено ниже:



Традиционно высокой является цена предложения земельных участков, расположенных, в районе «Зима» и «Земляничные Холмы» и канатной дороги

Ниже цены на земельные участки, расположенные в других районах. Некоторые из них имеют постройки, фундаменты незавершенного строительства, что значительно влияет на цену продажи.

| Расположение   | мин. удельная цена, руб. | макс. Удельная цена, руб. |
|--|--------------------------|---------------------------|
| Октябрьский  | 1111                     | 5294                      |
| Хомутово   | 2500                     | 7072                      |
| Лиственничное  | 533                      | 6300                      |
| Дальнее  | 583                      | 7353                      |
| Березняки  | 350                      | 2500                      |
| Новая деревня  | 1096                     | 1714                      |
| Грушевый сад, Земляничные холмы, Зима, Большая Елань | 2500                     | 10882                     |
| 19,19А мкрн  | 5337                     | 6066                      |
| Владимировка   | 700                      | 3684                      |
| УК-5   | 1438                     | 5143                      |
| п/р Ново-Александровск, Луговое                      | 550                      | 46670                     |

Земельные участки в 13-а мрн. Диапазон цен на земельные участки в сравнимых микрорайонах составляет от 4583 до 10500 руб./кв.м. На стоимость влияет транспортная доступность, благоустройство и т.п.

| район  | Площадь кв.м. | Источники информации  | Условия продажи | Стоимость, руб. | Стоимость 1 кв.м., руб. |
|--|---------------|---|-----------------|-----------------|-------------------------|
| г. Южно-Сахалинск, 13-А мрн., ул. Горького, кад. № 65:01:0502001:753 | 654,0         | <a href="http://dom.sakh.com/land/sell/671467">http://dom.sakh.com/land/sell/671467</a> , кон. тел.404068       | рыночные        | 3 850 000       | 5887                    |
| г. Южно-Сахалинск, Земляничные холмы, СНТ Лесник                     | 837,0         | <a href="http://dom.sakh.com/land/sell/654482">http://dom.sakh.com/land/sell/654482</a> , кон. тел.89147574541  | рыночные        | 4 600 000       | 5496                    |
| г. Южно-Сахалинск, Грушевый сад, ул. Фабричная                       | 700,0         | <a href="http://dom.sakh.com/land/sell/461750">http://dom.sakh.com/land/sell/461750</a> , кон. тел. 89621531223 | рыночные        | 4 200 000       | 6000                    |
| г. Южно-Сахалинск, Грушевый сад                                      | 1200,0        | <a href="http://dom.sakh.com/land/sell/461750">http://dom.sakh.com/land/sell/461750</a> , кон. тел. 89621531223 | рыночные        | 5 500 000       | 4583                    |
| г. Южно-Сахалинск, 13 мрн., ул. Горького                             | 2000,0        | <a href="http://dom.sakh.com/land/sell/638033">http://dom.sakh.com/land/sell/638033</a> , кон. тел. 89242829727 | рыночные        | 21 000 000      | 10500                   |

Рынок вторичной аренды совершенно неразвит. Основной арендодатель на рынке земли – администрация города.

**Вывод:** Объект оценки расположен в 13-а мрн. Диапазон цен на дома на дату оценки составляет от 46620 до 140000 руб./кв.м. Земельные участки в сравнимом с районом расположения оцениваемого участка районах города предлагаются к продаже от 4583 до 10500 руб./кв.м. На дома существует стабильный спрос. Дома относятся к ликвидному имуществу.

## 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.4

### 10.1. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЙ

Оценка рыночной стоимости объекта включает в себя следующие шаги:

*Сбор общих данных и их анализ* – природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города или района расположения объекта;

*Сбор специальных данных и их анализ* – осмотр объекта оценки; изучение нормативной, проектно-сметной, бухгалтерской документации; интервью с руководителями и собственником объекта, консультации с сотрудниками агентств по продажам недвижимости. Проводиться анализ цен предложений на рынке продаж и аренды сопоставимых объектов.

*Анализ наиболее эффективного использования* – делается вывод на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, физической, экономической и юридической возможности, типичности использования недвижимости для района расположения объекта.

*Применение подходов оценки объекта* - использование трех традиционных подходов оценки для определения рыночной стоимости объекта: затратный подход, подход прямого сравнительного анализа продаж, доходный подход.

*Заключение оценщика о стоимости* - каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. Далее названные подходы будут рассмотрены более подробно.

*Подготовка отчета об установленной стоимости* – на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и оформляются в виде отчета об оценке.

Следует заметить, что в ходе выполнения работ по оценке, нижеприведенные классические процедуры могут быть по необходимости незначительно изменены в целях разрешения проблем оценки, присущих российскому рынку недвижимости.

### 10.2. ОБЗОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.

Общая теория расчета рыночной стоимости разработана достаточно широко в соответствующей литературе, поэтому, не рассматривая детально общую методологию и подходы к оценке собственности, остановимся лишь на основных её положениях. В соответствии с теорией оценки, для определения рыночной стоимости собственности применяются следующие подходы к оценке стоимости: затратный, доходный и сравнительный.

#### Затратный подход.

Способ оценки собственности, основанный на определении стоимости издержек на создание объекта собственности, с учетом всех видов износа. Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Затратный подход позволяет рассчитать стоимость строительства объекта в текущих ценах (на дату оценки) за вычетом общего накопленного (суммарного) износа.

Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, пенитенциарных учреждений, объектов коммунального хозяйства, музеев, библиотек, храмов и т.п.) Для таких объектов весьма затруднительно найти сопоставимые продажи и анализ издержек их воспроизводства остается единственно приемлемой альтернативой оценки. Точность полученных результатов оценки, полученных данным методом, определяется статистической достоверностью исходной информации о стоимости строительных и конструкций, используемых при сооружении аналогичного по размерам и функциональному назначению объекта, о затратах на строительные работы, машины, механизмы и т.п.

Поскольку в данном случае речь идет об определении рыночной стоимости жилого дома, собственные затраты не будут адекватно отражать стоимость объекта оценки, поскольку исследование рынка жилой недвижимости показало, что в связи с чрезмерно высокой рентабельностью строительства жилой недвижимости, стоимость затрат на постройку не отражает реальной стоимости жилой недвижимости в г. Южно-Сахалинске. Согласно ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке 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. Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки – жилого дома, затратный подход не использовался.

#### **Доходный подход.**

Способ оценки приносящей доход собственности, основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от её использования. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретает не как «место для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

На величину арендной платы значительное влияние оказывают такие факторы как наличие мебели, бытовой техники, оборудование кухни и другие, которые, тем не менее, при продаже квартиры не влияют на ее рыночную стоимость.

Исходя из целей оценки, и принимая во внимание, что в случае дефолта по обеспеченному залогом кредиту банк не предполагает использование объекта оценки для регулярного получения дохода (имущество рассматривается Банком в качестве вторичного источника погашения ссудной задолженности и начисленных процентов за счет одномоментной реализации предмета залога на вторичном рынке жилой недвижимости), использование доходного подхода в данном случае является нецелесообразным.

#### **Сравнительный подход.**

Способ оценки объекта собственности путем сравнения цен при анализе продаж объектов сравнения после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними. Подход основан на принципе эффективного функционального рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные объекты, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемым объектом. Экономические преимущества и недостатки оцениваемого объекта по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок.

В свою очередь названные три подхода включают в себя несколько методов расчета рыночной стоимости объекта оценки. Выбор того или иного метода расчета зависит от нескольких факторов - от объема информации, имеющейся у оценщика, от вида оцениваемой собственности, от состояния сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

*В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование затратного и доходного подхода является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только сравнительный.*

### **10.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.**

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить из всего спектра *физически возможных, законодательно разрешенных и экономически оправданных вариантов* использования недвижимости тот, который обеспечивает ее наибольшую *стоимость*. Анализ НЭИ призван указать вариант использования, существенный не только с точки зрения его полезности и доходности, воспринимаемых на основании существующих сделок, но и с точки зрения наличия на рынке реальной потребности в таком использовании, отраженной в определенной дефицитности аналогичных объектов и в наличии достаточного спроса на них. Цель анализа НЭИ - сформировать базу, на которой собственно и будут применены методы оценки стоимости объектов, причем НЭИ может отличаться от существующего использования объекта. В контексте рыночной стоимости (наиболее вероятной цены продажи) НЭИ - *наиболее вероятное* использование объекта, следующее из анализа рынка, несмотря на то, что в принципе может существовать некоторый уникальный инвестиционный проект, не известный оценщику, обладающий большей прибыльностью, чем НЭИ. Анализ НЭИ проводится в 2 этапа: на первом - участок анализируется как вакантный, на втором - как улучшенный.

Стоимость прав на земельный участок рассчитывается в предположении, что он вакантен, поэтому НЭИ участка земли должно рассматриваться исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и

отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной? Существующее использование земли может и не быть НЭИ, т.к. часто земля пригодна для более интенсивного использования, и тогда может оказаться, что стоимость земли при НЭИ превышает стоимость всего объекта недвижимости при его текущем использовании. Это означает, что улучшения на данном участке должны быть либо снесены, либо существенно модернизированы с целью достижения НЭИ недвижимости. Однако, при этом важен учет ограничений. Иногда земля используется явно не в лучшем варианте не вследствие отсутствия рыночного спроса или физической возможности, а только из-за наличия ограничений. Например, зонирование земли производится согласно политико-социальной схеме и исходя из градостроительных принципов, а не по финансовым соображениям, из-за чего условия зонирования могут расходиться с текущими финансовыми требованиями рынка. В результате, НЭИ участка на период действия ограничений может быть иным, чем в гипотетическом случае без учета ограничений. НЭИ земельного участка определяется с учетом возможного обремененного его разделения на части, отличающиеся формами, видом и характером использования. При определении НЭИ принимаются во внимание:

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

При анализе НЭИ участка как улучшенного рассматривается использование, которое необходимо применить к существующему объекту: должен ли он использоваться так, как используется, быть обновлен, расширен, частично уничтожен или к нему применима комбинация всех вариантов, необходимо ли заменить его на другой объект, обеспечивающий другое по типу или интенсивности использование? Использование, увеличивающее стоимость объекта, и является НЭИ. Для не требующих капитальных затрат на реконструкцию вариантов использования рассчитанные для них чистые операционные доходы могут сравниваться напрямую. Для вариантов использования, предусматривающих капитальные затраты, необходимо рассчитывать норму дохода на капиталовложения в недвижимость, включая капитальные затраты. Анализ НЭИ в этом случае проводится на основании сравнения норм дохода для различных выбранных вариантов использования.

Для чего выполняется первый этап анализа НЭИ, если земля не вакантна, а уже застроена? Он необходим для того, чтобы установить, не является ли стоимость земли, при условии сноса занимающих ее строений и наиболее эффективного гипотетического улучшения участка, большей по величине, чем стоимость существующего единого объекта недвижимости при условии его наиболее эффективного использования. На самом деле, разделение анализа НЭИ на 2 этапа условно и происходит из-за того, что при анализе НЭИ методы расчета стоимости земли и единого объекта недвижимости отличаются. Правильнее говорить о единой процедуре анализа НЭИ, при которой одними из анализируемых вариантов анализа являются варианты со сносом существующих на участке строений и некоторое развитие участка. Отсюда становится понятным, что при анализе НЭИ застроенной земли как свободной необходимо обязательно учитывать затраты на снос существующих на участке строений - игнорирование этих затрат является ошибкой.

В результате понимаемого как единый процесс анализа НЭИ могут получиться 2 ситуации:

① в первой ситуации - стоимость земли как свободной выше стоимости существующего единого объекта недвижимости даже при условии его самого эффективного использования. Это означает, что существующие строения должны быть заменены на иные и рыночная стоимость единого объекта недвижимости определяется исключительно стоимостью земельного участка, рассчитываемой в соответствии с анализом НЭИ как максимально достижимый показатель при наиболее экономически эффективной гипотетической застройке участка (при условии учета в расчетах затрат на снос существующих на участке строений)

② во второй ситуации - стоимость существующего единого объекта недвижимости при условии его самого эффективного использования выше стоимости земли как свободной – это означает, что рыночная стоимость единого объекта недвижимости определяется в соответствии с анализом НЭИ как максимально достижимый показатель при наиболее экономически эффективном использовании уже существующих строений.

В соответствии с изложенными посылами выполним анализа НЭИ в отношении рассматриваемого в работе объекта недвижимости.

### 10.3.1. АНАЛИЗ НЭИ УЧАСТКА КАК ВАКАНТНОГО.

Экономическая проблема оцениваемого объекта, которая должна быть решена на этапе анализа НЭИ земельного участка как вакантного – может ли стоимость земли как свободной, т.е. рассчитываемой как максимально достижимый показатель при наиболее экономически эффективной гипотетической застройке участка с учетом затрат на снос уже существующих на участке строений, быть выше стоимости оцениваемого единого объекта недвижимости, включающего уже существующих на участке строения, даже при условии их наиболее эффективного использования.

Земельный участок площадью 1093 кв. м., расположен на землях населенных пунктов и предназначен под индивидуальный жилой дом.

Рассматривать НЭИ участка как свободной в данном районе при использовании улучшения на нем с назначением отличающегося от существующего нецелесообразно, поскольку, любое строительство нового объекта, отличающегося от оцениваемого, потребует больших затрат (на разрешение градостроительной документации и др.).

Это в свою очередь и делает анализ НЭИ свободного участка в гипотетических вариантах его использования в обозримом будущем, отличных от текущего использования, со сносом существующего здания и строительством на его месте здания, существенно отличающегося от оцениваемого по своим объемно-архитектурным решениям и функциональному назначению, невозможным.

Таким образом, в силу имеющихся и будущих ограничений, при выборе НЭИ участка как свободного можно рассматривать гипотетические варианты сноса существующего здания и строительства на его месте в обозримом будущем только жилого назначения.

### 10.3.2. АНАЛИЗ НЭИ УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ.

НЭИ земли как свободной, так и с улучшениями должно удовлетворять четырем критериям:

- ❶ Быть законодательно разрешенным.
- ❷ Быть физически осуществимым.
- ❸ Быть финансово целесообразным.
- ❹ Иметь максимальную продуктивность.

На практике анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования данным критериям.

Объект в своем НЭИ должен иметь все преимущества от факторов описания окружения. **Законодательно разрешенные варианты использования** регламентируются «Решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска от 30.01.2013 N 744/44-13-4 (ред. от 26.02.2014) "Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск"»

**В данной зоне разрешено строительство индивидуальных жилых домов на 1 квартиру.**

Таблица 4.1.

| Наименование объекта           | Юридическая правомочность                                     | Физическая осуществимость   | Финансовая оправданность  | Максимальная эффективность                           |
|--------------------------------|---|---|---|--|
| Жилой дом с земельным участком | Здания и сооружения жилого назначения и объектов обслуживания | Позволяет использовать без перестройки внутренней планировки помещений в по проектному назначению | Любая перепланировка и реконструкция здания требует больших капитальных вложения, источник которых не определен | Использование в качестве индивидуального жилого дома |

**Вывод.** Анализ НЭИ оцениваемого объекта на качественном уровне показал, что, для выполнения условий НЭИ, с экономической точки зрения более предпочтительным является вариант использования в качестве индивидуального жилого дома.

## 11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЯ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Расчет величины рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка выполнен с учетом «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»<sup>11</sup>

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Краткая характеристика применимости различных методов оценки земельных участков приведена ниже в таблице.

**Методы оценки земельных участков**

| № | Наименование                        | Сфера применения                              | Условия применения метода   |
|---|-------------------------------------|---|---|
| 1 | Метод сравнения продаж              | Застроенные и незастроенные земельные участки | Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого   |
| 2 | Метод выделения                     | Застроенные земельные участки                 | 1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.<br>2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию   |
| 3 | Метод распределения                 | Застроенные земельные участки                 | 1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.<br>2. Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости<br>3. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию |
| 4 | Метод капитализации земельной ренты | Застроенные и незастроенные земельные участки | Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка  |
| 5 | Метод остатка                       | Застроенные и незастроенные земельные участки | Возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход   |
| 6 | Метод предполагаемого использования | Застроенные и незастроенные земельные участки | Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход   |

#### *Анализ применимости методов оценки*

**Метод сравнения продаж (№1)** в условиях развитого сектора рынка является наиболее точным методом расчета. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен спроса (предложения). Оценщик располагает информацией о продаже и предложении земельных участков, которые предназначены под застройку и которые возможно рассматривать в качестве аналогов оцениваемого участка, что позволяет применить метод сравнения продаж для расчетов.

**Метод выделения (№2) и метод распределения (№3)** основываются на информации о продажах единичных объектов недвижимости, включающих в себя земельный участок. Данные методы применимы для застроенных земельных участков. Оценщик не располагает достаточной информацией об аналогичных объектах с земельными участками. Поэтому в настоящем отчете данный метод не применялся.

**Метод капитализации земельной ренты (№4)** предполагает наличие возможности получения земельной ренты от оцениваемого участка. Основной арендодатель земли - администрация города. Решением городского собрания утверждены базовый размер арендной платы по территориальным зонам и коэффициенты к базовому размеру арендной ставки в зависимости от функционального использования земельного участка. Рынок вторичной аренды не развит, поэтому метод не применялся.

Главной предпосылкой **метода остатка (№5) и метода предполагаемого использования (№6)** является использование участка способом приносящим доход. Эти методы применяются при оценке доходной недвижимости или земельных участков под размещение доходных объектов. Данный метод не применялся в виду отсутствия достаточной информации.

*Таким образом, в рамках данной работы для определения рыночной стоимости земельного участка может быть применен метод сравнения продаж.*

<sup>11</sup> Утверждены Распоряжением Министерства имущественных отношений от 06.03.2002 г. № 568-р

Для определения стоимости земельного участка был использован сравнительный подход, как наиболее точно отражающий рыночную стоимость земельного участка.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется путем сравнения цен продажи аналогичных объектов. В процессе сравнения цена аналогов корректируется в соответствии с отличиями между ними и объектом оценки.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Для реализации подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были осуществлены следующие шаги:

- изучение рынка продаж земельных участков и отбор вариантов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и анализ информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи (запрашиваемой цене), физических характеристиках, местоположении и условиях продажи;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки их цен или исключения из списка сравниваемых;
- согласование ряда скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов и вывод рыночной стоимости объекта оценки.

Существуют основные элементы сравнения, которые учитываются в методе рыночных сравнений:

передаваемые имущественные права;

условия финансирования;

условия и время продажи;

расходы, сделанные сразу после покупки;

рыночные условия;

местоположение;

функциональные и технические особенности;

физическое состояние;

экономические характеристики (эксплуатационные расходы, условия договоров аренды, административные расходы, состав арендаторов);

10. вид использования (зонирование)

11. компоненты стоимости, не входящие в состав объекта.

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор **удельных единиц сравнения**, в качестве которых могут использоваться *цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора* для объектов сравнения и объекта оценки *по всем элементам сравнения*. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость. Единица сравнения - единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости. В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение *удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора* или *на единицу количества физической сущности объекта*. Единица сравнения позволяет сопоставлять с объектом оценки аналоги с различным количеством этих единиц. Корректировке подлежит именно цена единицы сравнения. Единицей сравнения для земельных участков может быть:

- Цена за единицу площади:

квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте;

«сотка» - для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта;

гектар – для с/х и лесных угодий;

-Цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» для объектов торгового, складского, производственного назначения;

-Цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования;

Изданиями по теории оценки недвижимости *рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно удельной цены*.<sup>12</sup> *Оценщику известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади»*. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора. Использование в качестве единицы сравнения цены за единицу длины границы участка вдоль красной линии нецелесообразно, т.к.

-Данная единица сравнения практически не используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами в данном сегменте рынка в условиях Сахалинской области.

-Данная единица сравнения не является общей для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

Ввиду того, что в данном сегменте рынка отсутствуют стандартные земельные участки невозможно рассматривать как единицу сравнения цену за участок стандартной площади. Кроме того, данная единица сравнения

<sup>12</sup> Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X, Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2, Оценка бизнеса: Учебник/ Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Г. Грязновой, д.э.н., проф. М.А.Федотовой. – М.:Финансы и статистика, 2001–512 с. ISBN 5-279-02013

не является удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Поправки, вносимые к единице сравнения могут быть как в стоимостном (денежном), так и в процентном (коэффициентном) выражении, и могут вводиться как к цене единицы сравнения аналога, так и к цене аналога в целом.

*В качестве основы принята информация по продажам земельных участков на вторичном рынке, предоставленных под строительство ИЖС в г. Южно-Сахалинске.*

Отбор аналогов приводился исходя из анализа информационных изданий. Из всех критериев сравнения были отобраны участки с одинаковыми рыночными условиями, экономическими характеристиками, с типичными условиями финансирования и др. параметрами. Для всех аналогов приведены источники информации.

## ОТБОР АНАЛОГОВ

Таблица 11.1

|                                    | Оцениваемый объект   | Аналог №1   | Аналог №2  | Аналог №3  |
|------------------------------------|--|---|--|--|
| Наименование объекта               | Земельный участок  | Земельный участок   | Земельный участок  | Земельный участок  |
| Имущественные права                | собственность  | собственность   | собственность  | собственность  |
| Условия финансирования             | типичные   | типичные  | типичные   | типичные   |
| Условия продажи (цена предложения) |  | Цена предложения  | Цена предложения   | Цена предложения   |
| Расходы после покупки              | отсутствуют  | отсутствуют   | отсутствуют  | отсутствуют  |
| Рыночные условия (дата продажи)    | апрель 2022 г.   | апрель 2022 г.  | апрель 2022 г.   | апрель 2022 г.   |
| Источник информации                |  | <a href="http://dom.sakh.com/land/sell/671467">http://dom.sakh.com/land/sell/671467</a> , кон. тел.404068 | <a href="http://dom.sakh.com/land/sell/654482">http://dom.sakh.com/land/sell/654482</a> , кон. тел.89147574541 | <a href="http://dom.sakh.com/land/sell/610101">http://dom.sakh.com/land/sell/610101</a> , кон. тел.89248880645 |
| местоположение                     | Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Алексея Максимовича Горького, д. 106 | г. Южно-Сахалинск, 13-А мрн., ул. Горького, кад. № 65:01:0502001:753                                      | г. Южно-Сахалинск, Земляничные холмы, СНТ Лесник   | г. Южно-Сахалинск, Грушевый сад, ул. Фабричная   |
| общая площадь                      | 1 093  | 654   | 837  | 700  |
| назначение                         | ИЖС  | ИЖС   | дачное, подсобное хозяйство  | дачное, подсобное хозяйство  |
| Стоимость в рублях                 |  | 3 850 000   | 4 600 000  | 4 200 000  |
| Цена за 1 кв.м.в руб.              |  | 5886,85   | 5495,82  | 6000,00  |

## СОПОСТАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТА С АНАЛОГАМИ

Таблица 11.2

| Наименование поправок                                 | Объект оценки  | Аналог №1  | Аналог №2  | Аналог №3                                      |
|---|--|--|--|--|
|   |  | Земельный участок  | Земельный участок                                | Земельный участок                              |
| <b>Цена предложения, руб./ кв.м.</b>                  |  | <b>5 886,85</b>  | <b>5 495,82</b>                                  | <b>6 000,00</b>                                |
| 1. Поправка на цену предложения, %                    |  | -16,60%  | -16,60%  | -16,60%  |
| <b>Поправка в цене, руб.</b>                          |  | <b>-977,22</b>   | <b>-912,31</b>                                   | <b>-996,00</b>                                 |
| Скорректированная цена, руб.                          |  | 4909,63  | 4583,51  | 5004,00  |
| 2. Поправка на переданные имущественные права, %      |  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Поправка в цене, руб.                                 |  | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
| Скорректированная цена, руб.                          |  | 4909,63  | 4583,51  | 5004,00  |
| 3. Поправка на  |  | г. Южно-Сахалинск, 13-А мрн., ул. Горького, кад. № 65:01:0502001:753 | г. Южно-Сахалинск, Земляничные холмы, СНТ Лесник | г. Южно-Сахалинск, Грушевый сад, ул. Фабричная |
| Местоположение  | Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Алексея Максимовича Горького, д. 106 | аналогичное  | аналогичное                                      | аналогичное                                    |
| <b>3.1. Поправка на местоположение, %</b>             |  | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b>                                     | <b>0,00%</b>                                   |
| <b>Поправка к цене, руб.</b>                          |  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>                                      | <b>0,00</b>                                    |
| 3.2 Поправка на Функциональные особенности, % в т.ч.: |  | <b>-7,00%</b>  | <b>-4,00%</b>                                    | <b>-6,00%</b>                                  |
| на площадь, %   |  | <b>-7,00%</b>  | <b>-4,00%</b>                                    | <b>-6,00%</b>                                  |
| <b>Поправка к цене, руб.</b>                          |  | <b>-343,67</b>   | <b>-183,34</b>                                   | <b>-300,24</b>                                 |
| <b>Итого поправка по элементу 3, руб/кв.м.</b>        |  | <b>-343,67</b>   | <b>-183,34</b>                                   | <b>-300,24</b>                                 |
| <b>Оценка стоимости с учетом всех поправок, руб.</b>  |  | <b>4565,96</b>   | <b>4400,17</b>                                   | <b>4703,76</b>                                 |
| <b>Рейтинг надежности</b>                             |  | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>                                       |
| <b>Вес</b>  |  | <b>0,31148</b>   | <b>0,37295</b>                                   | <b>0,31557</b>                                 |
| Окончательное заключение о стоимости, руб./кв.м.      | 4547,61  |  |  |  |
| Общая площадь, м2                                     | 1 093,00   |  |  |  |
| <b>Итого рыночная стоимость объекта, руб.</b>         | <b>4 970 538</b>   |  |  |  |

## Определение поправок

Поправка на цену предложения. Учитывая, что для сравнения брались цены по аналогам, выставленным на продажу, которые формируются исходя из стоимости объектов, суммы, в рамках которой может вестись торг, а также прибыли риэлтора, учитывая тип (вид) объекта оценки и его местоположения, принимаем для всех аналогов понижающую поправку к цене в размере 16,6%. (с учетом фактора ликвидности характерного для оцениваемого имущества и общей ситуации на рынке недвижимости с учетом вида передаваемых прав исходя из толерантного интервала 8,9-24,2%, при среднем значении для неактивного рынка 16,6%)<sup>13</sup>.

Поправка на передаваемые имущественные права Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Исходя из допущения и ограничений земельный участок оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Т.К. объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется

Поправка на дату продажи (рыночные условия)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на

Местоположение

Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Расположение равнозначно расположению рассматриваемого участка. Поэтому поправка на местоположение не требуется.

на площадь.(фактор масштаба) Поправка на площадь рассчитана с использованием поправочного коэффициента

$$K_m = (S_{\text{объекта/аналога}})^K$$

Коэффициент торможения принят по Справочник оценщика недвижимости "Земельные участки. Часть 2.", "Поволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020г. для среднего значения интервалов и составляет -0,150

| Наименование  | Площадь, к.м. | Коэффициент | Поправка |
|---------------|---------------|-------------|----------|
| Аналог №1     | 654,00        | 0,93        | -7,00%   |
| Аналог №2     | 837,00        | 0,96        | -4,00%   |
| Аналог №3     | 700,00        | 0,94        | -6,00%   |
| Объект оценки | 1093,00       |             |          |

Поправка на категорию и вид разрешенного использования земель

Объект оценки, также как и все объекты-аналоги, имеет категорию земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование аналога № 1 – для жилищного строительства, аналогов №№ 2,3 под дачное подсобное хозяйство. Для участков расположенных в данных районах анализом рынка не обнаружено разницы в разрешенном использовании. Корректировка на категорию и разрешенное использование земель не проводилась.

Для сопоставления аналогов с оцениваемым объектом, учитываем размер и количество вводимых корректировок, расположение аналогов. Веса определялись на основании рейтинга надежности, причем наибольший вес был присвоен аналогам, которые имели наименьшее число корректировок.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1093 кв.м. кадастровый номер 65:01:0602008:0133 составляет

**4970538 руб.**

## 11.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе

<sup>13</sup> Справочник оценщика недвижимости "Земельные участки. Часть 2.", "Поволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020г., стр. 191, таб. 75

используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

*Метод соотношения цены и дохода* – основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости. В настоящей работе этот метод применяться не будет по следующей причине. Несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о величине дохода по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

*Метод рыночных сравнений* – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок по продаже объектов сопоставимых с оцениваемым, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. В процессе сравнения цена аналогов корректируется в соответствии с отличиями между ними и объектом оценки.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах возможно использовать данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагает, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Для реализации подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были осуществлены следующие шаги:

- изучение рынка продаж жилой недвижимости и отбор вариантов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и анализ информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи (запрашиваемой цене), физических характеристиках, местоположении и условиях продажи;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки их цен или исключения из списка сравниваемых;
- согласование ряда скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов недвижимости и вывод рыночной стоимости объекта оценки.

#### **Отбор сопоставимых аналогов**

Для реализации метода сравнительного подхода были отобраны варианты, сопоставимые с объектом оценки и отвечающие следующим критериям:

1. Одинаковые передаваемые имущества права;
2. одинаковые условия финансирования;
3. одинаковые условия и время продажи;
4. одинаковые рыночные условия;
5. отсутствуют расходы после покупки;
6. одинаковый вид использования (с точки зрения наиболее эффективного использования);
7. сопоставимые экономические характеристики;
8. одинаковое местоположение (по мере возможности), в случае отсутствия информации по аналогам с одинаковым местоположением вводится корректировка на местоположение ;
9. отсутствуют компоненты не входящие в состав недвижимости.

В дальнейшем для данных элементов сравнения не требуется проведения корректировок. Основными источниками информации, использованными в отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация, в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственности за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Оценщик предполагает, что цена предложения предлагаемого к продаже имущества включает в себя все косвенные и прямые налоги и сборы. Все аналоги представлены к продаже физическими лицами, которые не являются плательщиками НДС, поэтому цена домов сформирована без учета НДС.

Для сравнения объекта с аналогами были произведены некоторые поправки, представленные ниже.

### Выбор единицы сравнения<sup>14</sup>

В качестве наиболее часто используемых единиц сравнения могут выступать: цена 1 кв.м общей или 1 кв.м полезной площади, цена 1 комнаты.

**Обоснование выбора единицы сравнения.** В рамках данной работы в качестве единицы сравнения выбрана цена 1 кв.м. общей площади. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов и имеется в имеющихся источниках информации для расчета: известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

**Отказ от использования других единиц сравнения.** Цена 1 кв.м полезной площади и цена 1 комнаты практически не используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка, а также данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

### Отбор сопоставимых аналогов

Таблица 11.3

| параметр/объект                         | Оцениваемый объект   | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|---|--|---|---|---|
| Наименование объекта                    | Жилой дом с земельным участком   | Жилой дом с земельным участком  | Жилой дом с земельным участком  | Жилой дом с земельным участком  |
| Имущественные права                     | право собственности  | право собственности   | право собственности   | право собственности   |
| Условия финансирования                  | типичные   | типичные  | типичные  | типичные  |
| Условия продажи (цена предложения)      |  | цена предложения  | цена предложения  | цена предложения  |
| Расходы после покупки                   | отсутствуют  | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   |
| Рыночные условия (дата продажи)         | апрель 2022 г.   | апрель 2022 г.  | апрель 2022 г.  | апрель 2022 г.  |
| Источник информации                     |  | <a href="http://dom.sakh.com/house/sell/567249">http://dom.sakh.com/house/sell/567249</a> , тел 89248802901 | <a href="http://dom.sakh.com/house/sell/400803">http://dom.sakh.com/house/sell/400803</a> тел.89242864793 | <a href="http://dom.sakh.com/house/sell/668369">http://dom.sakh.com/house/sell/668369</a> , тел.89242864807 |
| местоположение                          | Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Алексея Максимовича Горького, д. 106 | г. Южно-Сахалинск, ул. Горького, 108Д   | г. Южно-Сахалинск, Большая Елань, пер. Новостроевский   | г. Южно-Сахалинск, Большая Елань, ул. Инженерная  |
| общая площадь                           | 380,90   | 502   | 580   | 325   |
| жилая площадь                           | 114,00   |   | 480,0   |   |
| этажность дома                          | 2, в том числе подземных 1   | 3   | 3   | 2   |
| материал стен                           | рубленные из фрезерованного бруса  | монолит   | газо-, пеноблок   | брус  |
| Техническое состояние                   | хорошее  | хорошее (без отделки)   | хорошее   | хорошее   |
| Площадь земельного участка, кв.м.       | 1093   | 1689  | 1600  | 570   |
| передаваемые права на земельный участок | собственность  | собственность   | собственность   | собственность   |
| Типовые хозяйственные постройки         | есть   | есть  | есть  | есть  |
| Наличие коммуникаций                    | Отопление, водоснабжение, канализация, эл.освещение центральные                  | Отопление, водоснабжение, канализация, эл.освещение центральные   | Отопление, водоснабжение, канализация, эл.освещение центральные   | водоснабжение, эл.освещение центральные канализация септик, отопление автономное                            |
| Газоснабжение                           | нет  | есть  | есть  | есть  |
| Мебель                                  | нет  | нет   | есть  | есть  |
| Цена в рублях                           |  | 30 000 000  | 36 000 000  | 18 000 000  |
| Цена за 1 кв.м.в руб.                   |  | 59761   | 62069   | 55385   |

### Сопоставление объекта оценки с аналогами

Таблица 11.4

| Наименование поправок              | Объект оценки        | Аналог №1                             | Аналог №2   | Аналог №3  |
|------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|---|--|
|                                    |                      | Жилой дом с земельным участком        | Жилой дом с земельным участком                        | Жилой дом с земельным участком                   |
| <b>Цена предложения, руб.</b>      |                      | <b>30 000 000,00</b>                  | <b>36 000 000,00</b>                                  | <b>18 000 000,00</b>                             |
| 1. Поправка на цену предложения, % |                      | -14,50%                               | -14,50%   | -14,50%  |
| <b>Поправка в цене, руб.</b>       |                      | <b>-4350000,00</b>                    | <b>-5220000,00</b>                                    | <b>-2610000,00</b>                               |
| Скорректированная цена, руб.       |                      | 25650000,00                           | 30780000,00   | 15390000,00                                      |
| местоположение                     |                      | г. Южно-Сахалинск, ул. Горького, 108Д | г. Южно-Сахалинск, Большая Елань, пер. Новостроевский | г. Южно-Сахалинск, Большая Елань, ул. Инженерная |
|                                    | Сахалинская область, | аналогичное                           | аналогичное   | аналогичное                                      |

<sup>14</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов.– М.: Финансы и статистика, 2008.–384 с.:ил.

|  |  |                 |                 |                 |
|--|--|-----------------|-----------------|-----------------|
|  | г. Южно-Сахалинск,<br>ул. Алексея<br>Максимовича<br>Горького, д. 106 |                 |                 |                 |
| Типовые хозяйственные постройки  | есть   | есть            | есть            | есть            |
| 2. Поправка на наличие типовых построек, %                                     |  | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |
| <b>Поправка в цене, руб.</b>   |  | 0,00            | 0,00            | 0,00            |
| Скорректированная цена, руб.   |  | 25650000,00     | 30780000,00     | 15390000,00     |
| Площадь земельного участка, кв.м.  |  | 1689,00         | 1600,00         | 570,00          |
| Передаваемые имущественные права на земельный участок                          |  | собственность   | собственность   | собственность   |
| 3. Поправка на земельный участок, руб.   |  | -7 680 913      | -7 276 176      | -2 592 138      |
| Скорректированная цена, руб.   |  | 17 969 087      | 23 503 824      | 12 797 862      |
| Удельная цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, руб/кв.м. |  | 35794,99        | 40523,83        | 39378,04        |
| 4 Поправка на условия продажи, %   |  | <b>0,00%</b>    | <b>0,00%</b>    | <b>0,00%</b>    |
| Поправка к цене, руб.  |  | 0,00            | 0,00            | 0,00            |
| Скорректированная цена, руб.   |  | 35794,99        | 40523,83        | 39378,04        |
| 5. Поправка на расходы после покупки, %  |  | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |
| Поправка к цене, руб.  |  | 0,00            | 0,00            | 0,00            |
| Скорректированная цена, руб.   |  | 35794,99        | 40523,83        | 39378,04        |
| 4. Поправка на рыночные условия, % (дата продажи)                              |  | 0,00%           | 0,00%           | 0,00%           |
| Поправка к цене, руб.  |  | 0,00            | 0,00            | 0,00            |
| <b>Скорректированная цена, руб.</b>  |  | <b>35794,99</b> | <b>40523,83</b> | <b>39378,04</b> |
| 7. Поправка на   |  |                 |                 |                 |
| 7.1 на Функциональные особенности, % в т.ч.:                                   |  | <b>-12,00%</b>  | <b>-9,00%</b>   | <b>-2,00%</b>   |
| на материал стен, %  |  | <b>-3,00%</b>   | <b>-2,00%</b>   | <b>0,00%</b>    |
| на наличие коммуникаций, %   |  | <b>0,00%</b>    | <b>0,00%</b>    | <b>13,00%</b>   |
| на наличие газоснабжения, %  |  | <b>-13,00%</b>  | <b>-13,00%</b>  | <b>-13,00%</b>  |
| на площадь, %  |  | <b>4,00%</b>    | <b>6,00%</b>    | <b>-2,00%</b>   |
| <b>Поправка к цене, руб.</b>   |  | <b>-4295,40</b> | <b>-3647,14</b> | <b>-787,56</b>  |
| 7.2 На состояние отделки, руб.   |  | <b>9818,00</b>  | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     |
| Мебель   | нет  | нет             | есть            | есть            |
| 7.3 Поправка на наличие мебели, %  |  | 0%              | -3%             | -3%             |
| Поправка в цене, руб.  |  | <b>0,00</b>     | <b>-1215,71</b> | <b>-1181,34</b> |
| <b>Итого поправка по элементу 7 руб./кв.м.</b>                                 |  | <b>5522,60</b>  | <b>-4862,85</b> | <b>-1968,90</b> |
| <b>Оценка стоимости с учетом всех поправок, руб./кв.м.</b>                     |  | <b>41317,59</b> | <b>35660,98</b> | <b>37409,14</b> |
| <b>Вес</b>   |  | <b>0,1991</b>   | <b>0,2104</b>   | <b>0,5905</b>   |
| Окончательное заключение о стоимости, руб.                                     | 38000,00   |                 |                 |                 |
| Общая площадь, м2  | 380,90   |                 |                 |                 |
| Итого рыночная стоимость жилого дома без учета прав на земельный участок, руб. | 14 474 200   |                 |                 |                 |
| Итого рыночная стоимость земельного участка, руб.                              | 4 970 538  |                 |                 |                 |
| <b>Итого рыночная стоимость объекта, руб.</b>                                  | <b>19 444 738</b>  |                 |                 |                 |

### Определение поправок

#### Поправка на цену предложения.

Учитывая, что для сравнения брались цены по аналогам, выставленным на продажу, которые формируются исходя из стоимости квартиры, суммы, в рамках которой может вестись торг, а также прибыли риэлтора, учитывая тип (вид) объекта оценки и его местоположения, принимаем для всех аналогов понижающую поправку к цене в размере 14,5%. (с учетом фактора ликвидности характерного для оцениваемого имущества и общей ситуации на рынке недвижимости исходя из толерантного интервала 8,4-14,5%, при среднем значении 14,5%)

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода", ЗАО "Поволжский центр финансового консалтинга и оценки", Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2021г., стр. 235

#### Поправка на земельный участок

Для определения рыночной стоимости земельных участков аналогов использован удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого земельного участка рассчитанный в таб. 11.2 с необходимой корректировкой на площадь

Корректировка на наличие типовых хоз.построек. Хозяйственные постройки представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения – это заборы, ворота, сараи, теплицы, гаражи и

т.д. У всех аналогов как и у объекта оценки на участке присутствуют хоз.постройки. Корректировка не требуется.

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», ЗАО "Поволжский центр финансового консалтинга и оценки", Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2021г., стр. 135, табл. 46

Поправка на функциональные особенности:

на площадь.(фактор масштаба) Поправка на площадь рассчитана с использованием поправочного коэффициента

$$K_m = (S \text{ объекта/Саналога})^k$$

Коэффициент торможения принят по данным Справочника оценщика недвижимости 2019 «Жилые дома. для среднего значения интервалов и составляет -0,141, стр. 142 рис 23

| Наименование  | Площадь, кв.м. | Коэффициент | Поправка |
|---------------|----------------|-------------|----------|
| Аналог №1     | 502            | 1,0400      | 4,00%    |
| Аналог №2     | 580            | 1,0600      | 6,00%    |
| Аналог №3     | 325            | 0,9800      | -2,00%   |
| Объект оценки | 380,90         |             |          |

Корректировка на материал стен. Корректировка основана на различиях в строительных материалах и связанных с ними характеристиках домов. У объекта оценки материал стен - рубленные из фрезерованного бруса, у аналога № 1 монолитные (пенобетонные блоки), у аналога № 2 шлакоблочные, у аналога № 3 материал стен - брус. Поскольку объект оценки и объект-аналог № 3 сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась. Корректировка требуется для аналогов №№ 1,2, размер принят по матрице коэффициентов на стр. 147 таблица 53 Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Справочник оценщика недвижимости 2021 «Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, прибыль предпринимателя» под ред. Лейфера Л.А. в зависимости от материала стен аналогов

Корректировка на наличие центральных коммуникаций. – требуется для аналога № 3, размер принят по матрице коэффициентов на стр. 188-195. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Справочник оценщика недвижимости 2021 «Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, прибыль предпринимателя» под ред. Лейфера Л.А. в зависимости от типа отопления, водоснабжения и канализации аналога.

Корректировка на газоснабжение. – требуется для всех аналогов, размер принят по матрице коэффициентов на стр. 197 таблица 94 Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Справочник оценщика недвижимости 2021 «Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, прибыль предпринимателя» под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на наличие мебели.

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В результате изучения предложений, полностью мебелированных/частично мебелированных было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта в среднем на 2-4%, при среднем значении 3%. Мебель/техника, установленная в оцениваемом объекте, при определении её рыночной стоимости не учитывается.

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/244-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2022-g/2761-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

По остальным критериям объект оценки в целом соответствует объектам аналогам, поэтому корректировка по ним не требуется.

Для сопоставления аналогов с оцениваемым объектом, учитываем размер и количество вводимых корректировок, расположение аналогов. Веса определялись на основании рейтинга надежности, причем наибольший вес был присвоен аналогам, которые имели наименьшее число корректировок.

**Вывод:** рыночная стоимость оцениваемого объекта (НДС нет) с точки зрения сравнительного подхода на 11 апреля 2022 г. составляет:

**19444738 руб.**

## 11.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 11.2.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого в отчете объекта применены все доступные на момент оценки подходы: сравнительный.

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение **рыночной стоимости** объекта, исходя из результатов анализа преимуществ и недостатков каждого из них. Для выбора согласованной величины стоимости объекта использована техника средневзвешенного значения, в соответствии с которой величине, полученной в каждом из примененных методов, присваивается весовой коэффициент.

В настоящее время цены на рынке недвижимости устанавливаются под воздействием спроса и предложения. Применение **затратного подхода** оправдано при установлении цен на вновь возводимые объекты и определение балансовой стоимости для целей налогообложения. В рамках проводимого анализа применение этого подхода целесообразно при количественном измерении такого ценообразующего фактора, как внутреннее состояние объекта, или для оценки износа. В рамках данного отчета не применялся, обоснование см. в п.10.2.

**Доходный подход** обладает преимуществом учета прогнозных оценок, опирается на ожидание будущих доходов. Однако, он сориентирован не на факты, а на умозрительные заключения относительно возможных вариантов будущего развития, обоснованные в большей или меньшей степени. Стоимость доходной недвижимости лучше всего измерять суммой ожидаемых от нее доходов. Затраты же на ее воспроизводство далеко не всегда отражают стоимость прогнозируемых доходов. В рамках данного отчета не применялся, обоснование см. в п.10.2.

**Сравнительный подход** обладает преимуществом опоры на реальную рыночную информацию, учитывает всю совокупность ценообразующих факторов, взятых в их взаимной связи. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3, \quad (16)$$

Где  $V$  – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$V_1, V_2, V_3$  - стоимость объекта, определенная с использованием затратного, доходного и сравнительного подхода соответственно, руб.;

$Q_1, Q_2, Q_3$ , - средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно.

### 11.2.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таблица 11.5

#### Согласование результатов

| Подход  | Рыночная стоимость, руб.                 | Вес  | Средневзвешенная стоимость, руб. |
|---|--|------|----------------------------------|
| -затратный  | Не применялся см. обоснование в п. 10. 2 | 0,00 | -                                |
| -доходный   | Не применялся см. обоснование в п. 10. 2 | 0,00 | -                                |
| -сравнительный  | <b>19444738</b>                          | 1,00 | <b>19444738</b>                  |
| Окончательное заключение о рыночной стоимости объекта, руб. | <b>19444738</b>                          |      |                                  |

**Вывод.** Таким образом, приведенные выше рассуждения и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта, НДС нет по состоянию на **11 апреля 2022 г.** равна

**19444738руб. в т.ч.**

Стоимость земельного участка общей площадью 1093 кв. м. кадастровый номер 65:01:0602008:0133-4970538рублей.

Полученная величина стоимости находится в границах диапазона рыночных цен на аналогичные объекты, представленного в разделе Анализ рынка, таким образом, полученную стоимость объекта можно обоснованно принять за рыночную.

### 11.3. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Указание результатов оценки без округления способно ввести в заблуждение Заказчика, т.к. результаты оценки не могут иметь точность больше точности использованных в расчетах исходных данных. Поскольку многие применяемые нами в расчетах величины давались с точностью до четырех значащих цифр, результат не должен содержать более трех значащих цифр, причем третья цифра является не вполне надежной.

На основании вышеуказанных фактов, учитывая состав и назначение оцениваемого объекта, а так же анализа и исследования финансовых и экономических условий, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, мы пришли к выводу:

***Рыночная стоимость жилого дома, кадастровый №65:01:0602008:2642, площадью 380,9 кв.м. на земельном участке, кадастровый №65:01:0602008:0133, площадью 1093 кв.м. (НДС нет), расположенного по адресу Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Алексея Максимовича Горького, д. 106, по состоянию на 11 апреля 2022 г. составляет:***

**19400000 рублей (округленно)**

*Сумма прописью: Девятнадцать миллионов четыреста тысяч рублей*

в т.ч. Рыночная стоимость жилого дома без учета прав на земельный участок – 14 430 000 (Четырнадцать миллионов четыреста тридцать тысяч) рублей

Рыночная стоимость земельного участка кадастровый номер 65:01:0602008:0133 общей площадью 1093 кв.м.- 4970000 (Четыре миллиона девятьсот семьдесят тысяч) рублей

Оценщик I категории,  
Член СРО Ассоциации "РОО"

\_\_\_\_\_/Родителева Е. К./

## ПРИЛОЖЕНИЕ №1

## Копии документов, предоставленные Заказчиком



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**Единый государственный реестр прав**  
**на недвижимое имущество и сделок с ним**  
**Управление Федеральной регистрационной службы**  
**по Сахалинской области**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**о государственной регистрации права**

**Дата выдачи:** "03" апреля 2008 года

**Документы-основания:** Технический паспорт от 11.12.2007г., выдан Сахалинским филиалом ФГУП "Ростехинвентаризация- Федеральное БТИ", г. Южно-Сахалинск

**Субъект (субъекты) права:** Пак Ирина Енсуевна, дата рождения 14.04.1985г., место рождения: г.Южно-Сахалинска, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 64 04 № 561123, выдан 19.05.2005г. УВД города Южно-Сахалинска, код подразделения 652-001; адрес места жительства: Россия, Сахалинская область, г.Южно-Сахалинск, ул.Комсомольская, д.151, кв.17

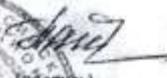
**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Жилой дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 380,9 кв. м, инв.№ 11 251

**Адрес объекта:** Сахалинская область, г.Южно-Сахалинск, ул.имени А.М. Горького, д.106

**Кадастровый (или условный) номер:** 65-65-01/026/2008-267

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" апреля 2008 года сделана запись регистрации № 65-65-01/026/2008-267

**Регистратор** Пашук В.С. 

  
М.П. (подпись)

Серия 65 А Б № 073089

  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Сахалинской области

**Дата выдачи:** "21" сентября 2009 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи земельного участка ( с приложениями)  
от 02.06.2009 №909

**Субъект (субъекты) права:** Пак Ирина Енсуевна, дата рождения 14.04.1985г., место рождения: г.Южно-Сахалинска, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 64 04 № 561123, выдан 19.05.2005г. УВД города Южно-Сахалинска, код подразделения 652-001; адрес места жительства: Россия, Сахалинская область, г.Южно-Сахалинск, ул.Комсомольская, д.151, кв.17

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под существующий индивидуальный жилой дом, общая площадь 1093 кв. м, адрес объекта: Сахалинская область, г.Южно-Сахалинск, ул.имени А.М. Горького, д.106

**Кадастровый (или условный) номер:** 65:01:0602008:133

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
"21" сентября 2009 года сделана запись регистрации № 65-65-01/029/2009-726

**Регистратор** Кранцова Л.П.  (подпись)

САХАЛИНСКАЯ  
ОБЛАСТЬ

65 АВ 051281  65

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палат, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.04.2022, поступившего на рассмотрение 12.04.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости  |  |
|--|--|
| Лист № 1 раздела 1   | Всего листов раздела 1: 5  |
| Всего разделов: 6  |  |
| Всего листов выписки: 13   |  |
| 13.04.2022г. № КУВН-999/2022-399950  |  |
| Кадастровый номер:   | 65-01-0602008-133  |
| Номер кадастрового квартала:   | 65-01-0602008  |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 18.09.2007   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | Кадастровый номер 65-01-06-02-008-0133   |
| Местоположение:  | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, ул имени А.М.Горького, д 106. |
| Площадь:   | 1093 +/- 11.6  |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | 1364064  |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:                        | 65-01-0602008-2642   |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:                          | 65-01-0602008-51   |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют   |
| Категория земель:  | Земли населенных пунктов   |
| Виды разрешенного использования:   | Под существующий индивидуальный жилой дом  |
| Сведения о кадастровом некапекре:  | данные отсутствуют   |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют   |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | <b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>   | инициалы, фамилия |
|                               | СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 110490138440001485397289246408511264   |                   |
|                               | М.П.<br>Сертификат: #10490138440001485397289246408511264<br>Выдан: Юрцентр<br>Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022 |                   |

Лист 2

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости   |  |
|---|--|
| Лист № 2 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 5  |
| Всего разделов: 6   |  |
| Всего листов выписки: 13  |  |
| 13.04.2022г. № КУВН-999/2022-399950   |  |
| Кадастровый номер:  | 65-01-0602008-133  |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 65-01-6-263 от 27.03.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 на территории третьего класса ЗСО предусмотрено выветривание, тампирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водонесных горизонтов. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора. Запрещено закачивание отработанных вод в подземные горизонты, подземного сквадрования твердых отходов и разработку недр земли. Запрещено размещение складов горюче - смазочных материалов, химических и минеральных удобрений, накопителей промывочных, шахтодранин и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего класса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения следующих мероприятий по защите водонесного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов государственного контроля. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водонесным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод, вид/наименование: Зона санитарной охраны водозабора "Сюююргого". Третий пояс, тип: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, дата решения: 28.11.2016, номер решения: 605-р, наименование: ОГВ/ОМСУ: Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды Сахалинской области Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 65-01-6-425 от 18.04.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничение использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Запрещается размещать опасные производственные объекты, представляющие ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирующие которых может повлечь за собой опасность для жизни людей, 2) Высота объекта и радиусы зон поражения при взрывоопасности аварии на опасном производственном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха 168,20 м в Балтийской системе высот 1977 года и допустимые абсолютные максимальные отметки верха, установленные в границах полосы №3; 3) Ограничения распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты, вид/наименование: Пятая полоса приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), тип: Охраняемая зона транспорта, дата решения: 26.12.2019, номер решения: 1567-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации (Росавиация) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 65-01-6-419 от 18.04.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта; 2) Высота объектов не должна превышать абсолютную отметку верха в диапазоне Н=45,00 м-50,00 м в Балтийской системе высот 1977 г.; 3) Запрещается |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | <b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>   | инициалы, фамилия |
|                               | СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 110490138440001485397289246408511264   |                   |
|                               | М.П.<br>Сертификат: #10490138440001485397289246408511264<br>Выдан: Юрцентр<br>Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022 |                   |







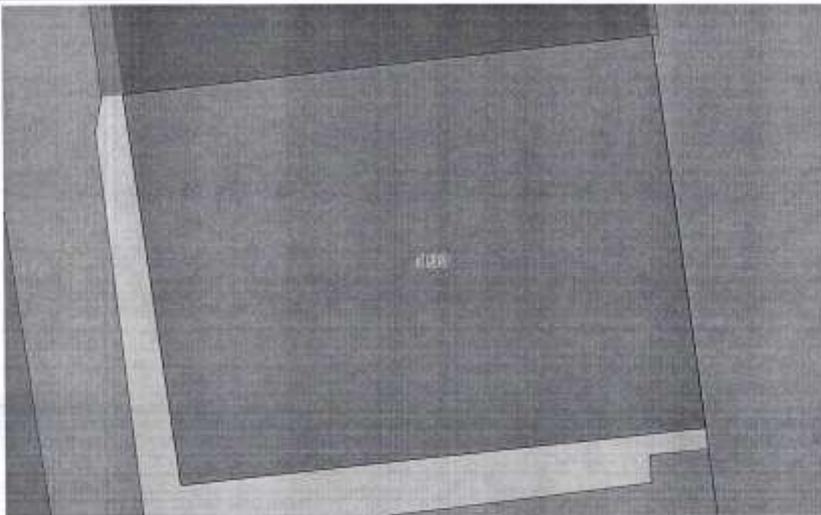
| Земельный участок                   |   | вид объекта недвижимости   |                          |
|-------------------------------------|---|--|--------------------------|
| Лист № 2 раздела 2                  | Всего листов раздела 2: 3   | Всего разделов: 6  | Всего листов выписки: 13 |
| 13.04.2022г. № КУВИ-999/2022-399950 |   | Кадастровый номер: 65:01:0602008:133   |                          |
| 4.2                                 | вид:<br>дата государственной регистрации:<br>номер государственной регистрации:<br>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:<br>лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:<br>основание государственной регистрации:<br>сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:<br>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | Ипотека<br>27.05.2010 00:00:00<br>65-65-01/028/2010-142<br>18 июня 2020 года<br>Открытое акционерное общество "Тихоокеанский Внешторгбанк", ИНН: 6501024719<br>Договор ипотеки, № ДИ-1130/2010, выдан 24.05.2010, дата государственной регистрации: 27.05.2010, номер государственной регистрации: 65-65-01/028/2010-142<br>данные отсутствуют<br>данные отсутствуют |                          |
| 5                                   | Договоры участия в долевом строительстве:   | не зарегистрировано  |                          |
| 6                                   | Зачтенные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют   |                          |
| 7                                   | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:  | данные отсутствуют   |                          |
| 8                                   | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:  | данные отсутствуют   |                          |
| 9                                   | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:   | данные отсутствуют   |                          |
| 10                                  | Протопретензии 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  |                          |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ   | инициалы, фамилия |
|                               | СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ № 1136<br>М.П.<br>Сертификат: 41440015440010001107280206408011366<br>Выдан: Регистр<br>Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022 |                   |

| Земельный участок                   |  | вид объекта недвижимости             |                          |
|-------------------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------|
| Лист № 3 раздела 2                  | Всего листов раздела 2: 3  | Всего разделов: 6                    | Всего листов выписки: 13 |
| 13.04.2022г. № КУВИ-999/2022-399950 |  | Кадастровый номер: 65:01:0602008:133 |                          |
| 11                                  | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют                   |                          |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ   | инициалы, фамилия |
|                               | СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ № 1136<br>М.П.<br>Сертификат: 41440015440010001107280206408011366<br>Выдан: Регистр<br>Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022 |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|  |  |                   |                          |
|--|--|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости                                      |  |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 3   | Всего листов раздела 3: 1  | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 13 |
| 13.04.2022г. № КУВН-999/2022-399950  |  |                   |                          |
| Кадастровый номер:   |  | 65-01-0602008-133 |                          |
| План (чертеж, схема) земельного участка  |  |                   |                          |
|  |  |                   |                          |
| Масштаб 1:300  | Ключевые обозначения   |                   |                          |
| полное наименование должности  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>СРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ                                   |                   | инициалы, фамилия        |
|  | Сертификат: 816490128440811503307282246498211206<br>Выдан: Рязань<br>Действителен с 23.05.2021 по 23.06.2022 |                   |                          |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости     |                       |                             |                        |                                 |                                      |  |   |
|---|-----------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--|---|
| Лист № 1 раздела 3.1                              |                       | Всего листов раздела 3.1: 1 |                        | Всего разделов: 6               |                                      | Всего листов выписки: 13                 |   |
| 13.04.2022г. № КУВН-999/2022-399950               |                       |                             |                        |                                 |                                      |  |   |
| Кадастровый номер:                                |                       |                             |                        | 65-01-0602008-133               |                                      |  |   |
| Описание местоположения границ земельного участка |                       |                             |                        |                                 |                                      |  |   |
| № п/п   | Номер точки<br>началь | Номер точки<br>конечн<br>ая | Дирекционный<br>и угол | Горизонтальное<br>протяжение, м | Описание закрепления на<br>местности | Кадастровые номера<br>смежных участков   | Сведения об адресах правообладателей смежных<br>земельных участков                  |
| 1   | 2                     | 3                           | 4                      | 5                               | 6                                    | 7  | 8   |
| 1   | 1.1.1                 | 1.1.2                       | 172°22' 7"             | 28.65                           | данные отсутствуют                   | 65-01-0602008-5794                       | адрес отсутствует   |
| 2   | 1.1.2                 | 1.1.3                       | 263°49' 6"             | 38.12                           | данные отсутствуют                   | данные отсутствуют                       | данные отсутствуют  |
| 3   | 1.1.3                 | 1.1.4                       | 351°57' 3"             | 28.58                           | данные отсутствуют                   | данные отсутствуют                       | данные отсутствуют  |
| 4   | 1.1.4                 | 1.1.1                       | 83°42' 5"              | 38.33                           | данные отсутствуют                   | 65-01-0602008-5073,<br>65-01-0602008-132 | данные отсутствуют; Новосибирская область,<br>г.Новосибирск, ул.Гоголя, д.40, кв.12 |

|                               |  |  |                   |
|-------------------------------|--|--|-------------------|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>СРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ                                   |  | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 816490128440811503307282246498211206<br>Выдан: Рязань<br>Действителен с 23.05.2021 по 23.06.2022 |  |                   |





Типовая форма № 8182  
 Зарегистрировано в Минюсте РФ 30 августа 2006 г.

Сахалинский Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на жилой дом  
 (тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства  
 (наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Сахалинская область, 693000  
 Административный район (округ) Дальневосточный округ  
 Город Южно-Сахалинск  
 Район города \_\_\_\_\_  
 Улица (пер.) имени А.М. Горького  
 Дом № 106 Строение (корпус) \_\_\_\_\_ Инвентарный номер 11 251

Наименование учетного органа Сахалинский Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"  
 Инвентарный номер \_\_\_\_\_  
 Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
 Дата внесения сведений в реестр \_\_\_\_\_

Паспорт составлен по состоянию на 11 декабря 2007 г.

Руководителя \_\_\_\_\_ Агеева А.Г.



## СОДЕРЖАНИЕ:

| № п/п | Наименование раздела прилагаемых документов                     | № стр    |
|-------|---|----------|
| 1     | Общие сведения  | 2        |
| 2     | Состав объекта  | 3        |
| 3     | Сведения о правообладателях объекта                             | 3        |
| 4     | Ситуационный план   | 4        |
| 5     | Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства | 5        |
| 6     | Поэтажный план  | Параметр |
| 7     | Экспликация к поэтажному плану дома                             | 9        |
| 8     | Отметки об обследованиях  | 9        |

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

|   |                              |                  |
|---|------------------------------|------------------|
| 1 | Назначение                   | <i>жилой дом</i> |
| 2 | Фактическое использование    | <i>жилой дом</i> |
| 3 | Год постройки                | <i>2005</i>      |
| 4 | Общая площадь жилого дома    | <i>380,9</i>     |
| 5 | Жилая площадь жилого дома    | <i>114,0</i>     |
| 6 | Число этажей надземной части | <i>2</i>         |
| 8 | Примечание                   |                  |

## 1.1 РАНЕЕ ПРИСВОЕННЫЕ (СПРАВОЧНО):

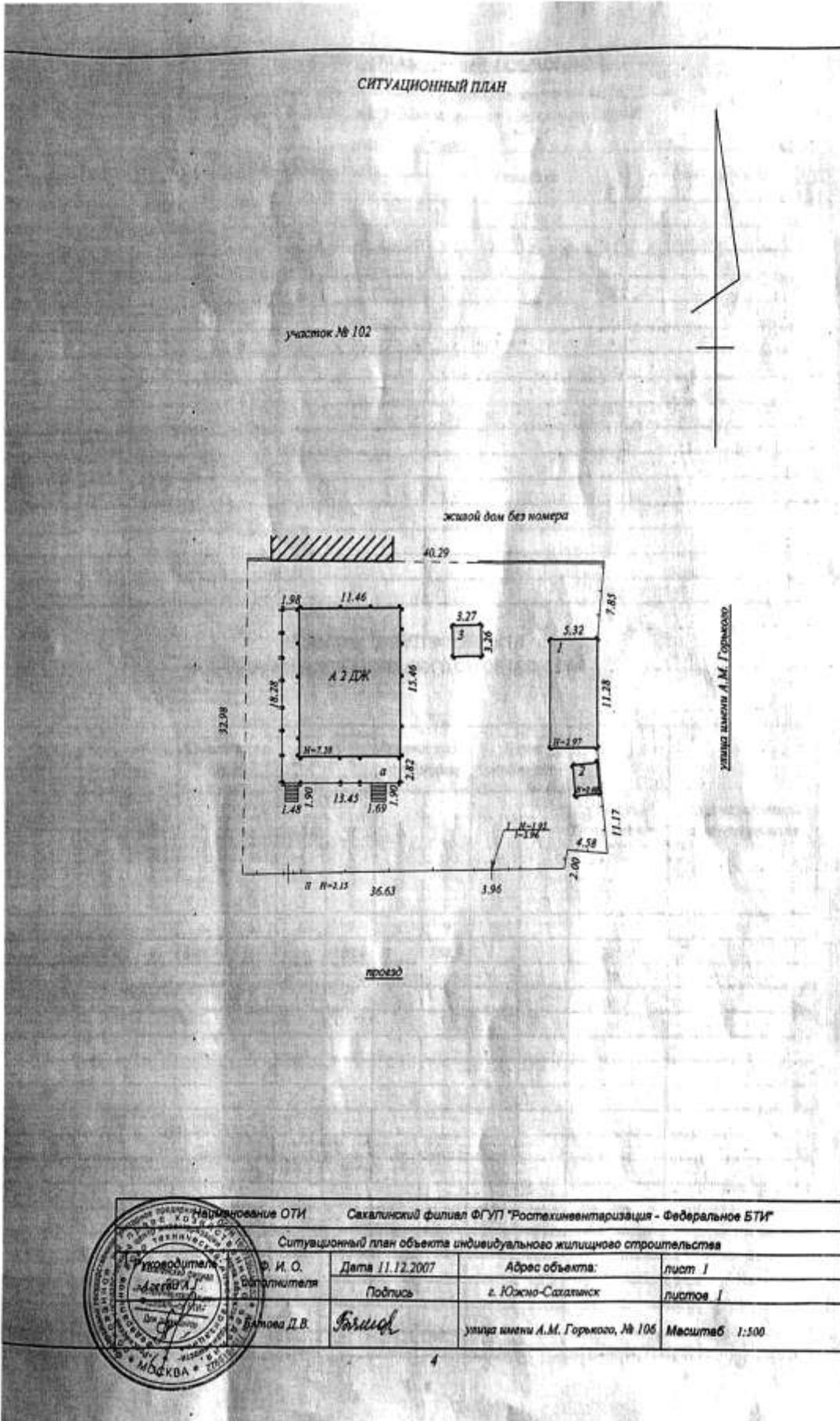
|                   |  |
|-------------------|--|
| Адрес             |  |
| Инвентарный номер |  |
| Кадастровый номер |  |
| Литера            |  |

## 2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

| № на плане (литера) | Наименование зданий, сооружений | Год ввода в эксплуатацию / начало строительства | Материал стен                           | Параметр               |                   |       | Площадь застройки, кв.м | Высота, м | Объем, куб.м | Инвентарная стоимость на составле паспорта, |
|---------------------|---------------------------------|---|---|------------------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|--------------|---|
|                     |                                 |   |   | наименование параметра | единица измерения | всего |                         |           |              |   |
| 1                   | 2                               | 3   | 4                                       | 5                      | 6                 | 7     | 8                       | 9         | 10           | 11  |
| A                   | жилой дом                       | 2005  | фрезерованный брус                      | общая площадь          | м2                | 380,9 | 178,3                   | 2,74      | 1566         | 2 172 1                                     |
| a                   | терраса                         | 2005  | фрезерованный брус                      | площадь                | м2                | 178,3 | 178,3                   | -         | 991          | 50 27                                       |
| 1                   | гараж                           | 2005  | фрезерованный брус                      | объем                  | м3                | 60,3  | 60,3                    | 2,77      | 167          | 57 04                                       |
| 2                   | сарай                           | 2005  | фрезерованный брус                      | объем                  | м3                | 9,3   | 9,3                     | 2,50      | 23           | 8 095                                       |
| 3                   | беседка                         | 2005  | фрезерованный брус                      | площадь                | м2                | 11,0  | 11,0                    | -         | -            | 6 992                                       |
| I                   | ворота                          | 2005  | деревянные                              | протяженность          | м                 | 3,96  | -                       | 1,95      | -            | 54  |
| II                  | забор                           | 2005  | сплошной из пластин на бетонных столбах | протяженность          | м                 | 58,27 | -                       | 2,15      | -            | 309   |
|                     |                                 |   |   |                        |                   |       | 437,2                   |           |              | 2 294 94                                    |
|                     |                                 |   |   |                        |                   |       |                         |           |              |   |
|                     |                                 |   |   |                        |                   |       |                         |           |              |   |
|                     |                                 |   |   |                        |                   |       |                         |           |              |   |
|                     |                                 |   |   |                        |                   |       |                         |           |              |   |
|                     |                                 |   |   |                        |                   |       |                         |           |              |   |
|                     |                                 |   |   |                        |                   |       |                         |           |              |   |

## 3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

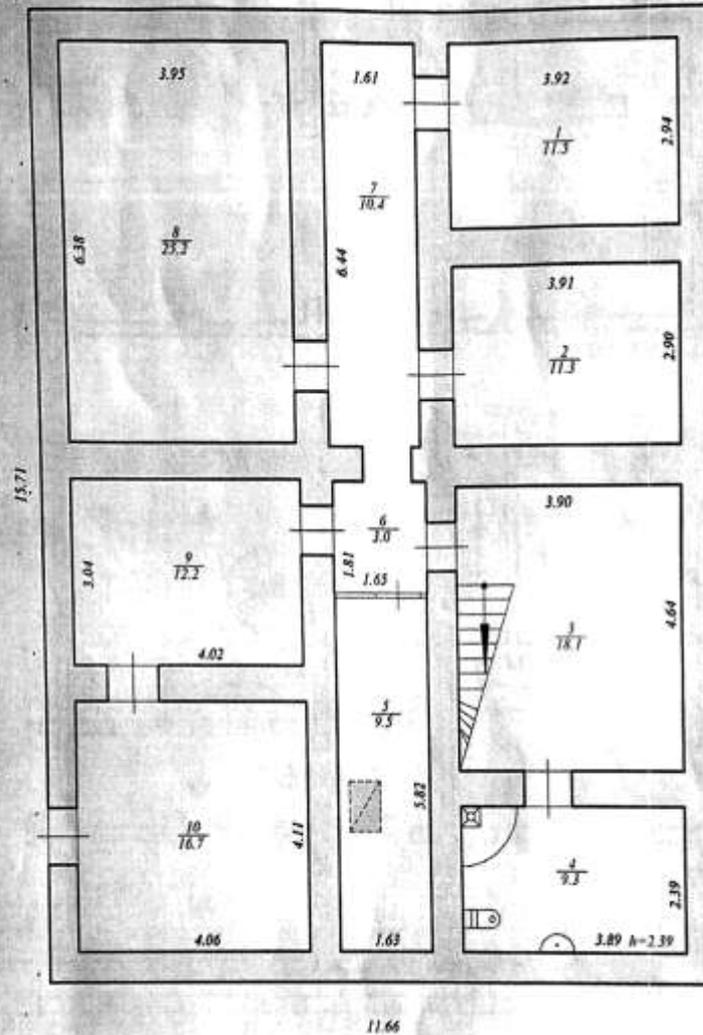
| № п/п | Дата записи | Субъект права: для физических лиц-фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц-наименование в соответствии с уставом | Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы               | Доля (часть, литера) | Ф.И.О. лица, вносящего запись | Подпись лица, внося запись |
|-------|-------------|--|--|----------------------|-------------------------------|----------------------------|
| 1     | 2           | 3  | 4  | 5                    | 6                             | 7                          |
| 1     | 11.12.2007  | Пак Ирина  | Выписка из постановления мэра города Южно-Сахалинска от 17.05.2007 г., № 942 | 1                    | Бятова Д.В.                   | <i>Бятова</i>              |
|       |             | Енсуевна   | Договор аренды земельного участка, № 10478 от 18.10.2007 г.                  |                      |                               |                            |
|       |             |  |  |                      |                               |                            |
|       |             |  |  |                      |                               |                            |
|       |             |  |  |                      |                               |                            |
|       |             |  |  |                      |                               |                            |
|       |             |  |  |                      |                               |                            |
|       |             |  |  |                      |                               |                            |
|       |             |  |  |                      |                               |                            |
|       |             |  |  |                      |                               |                            |





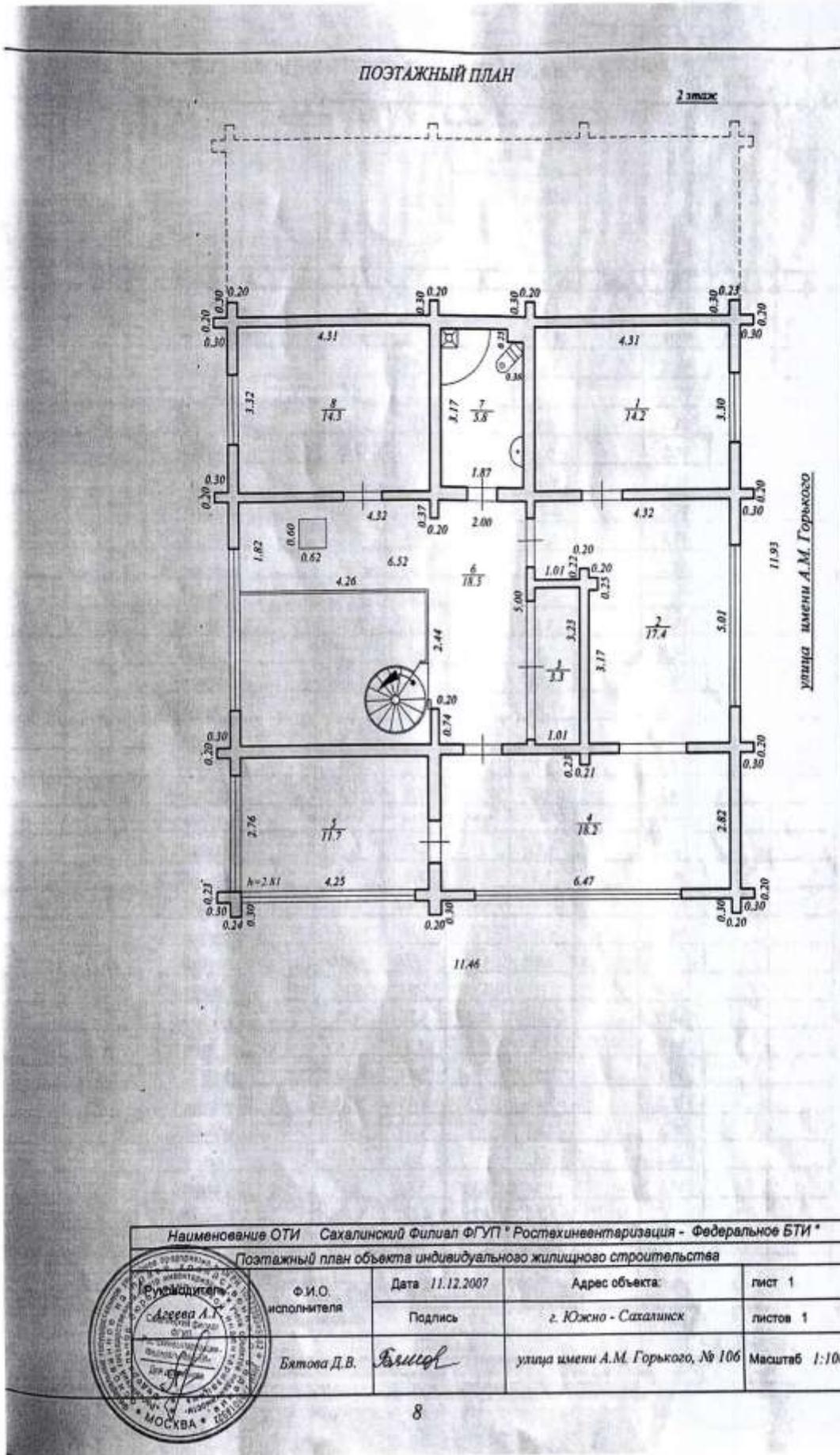
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

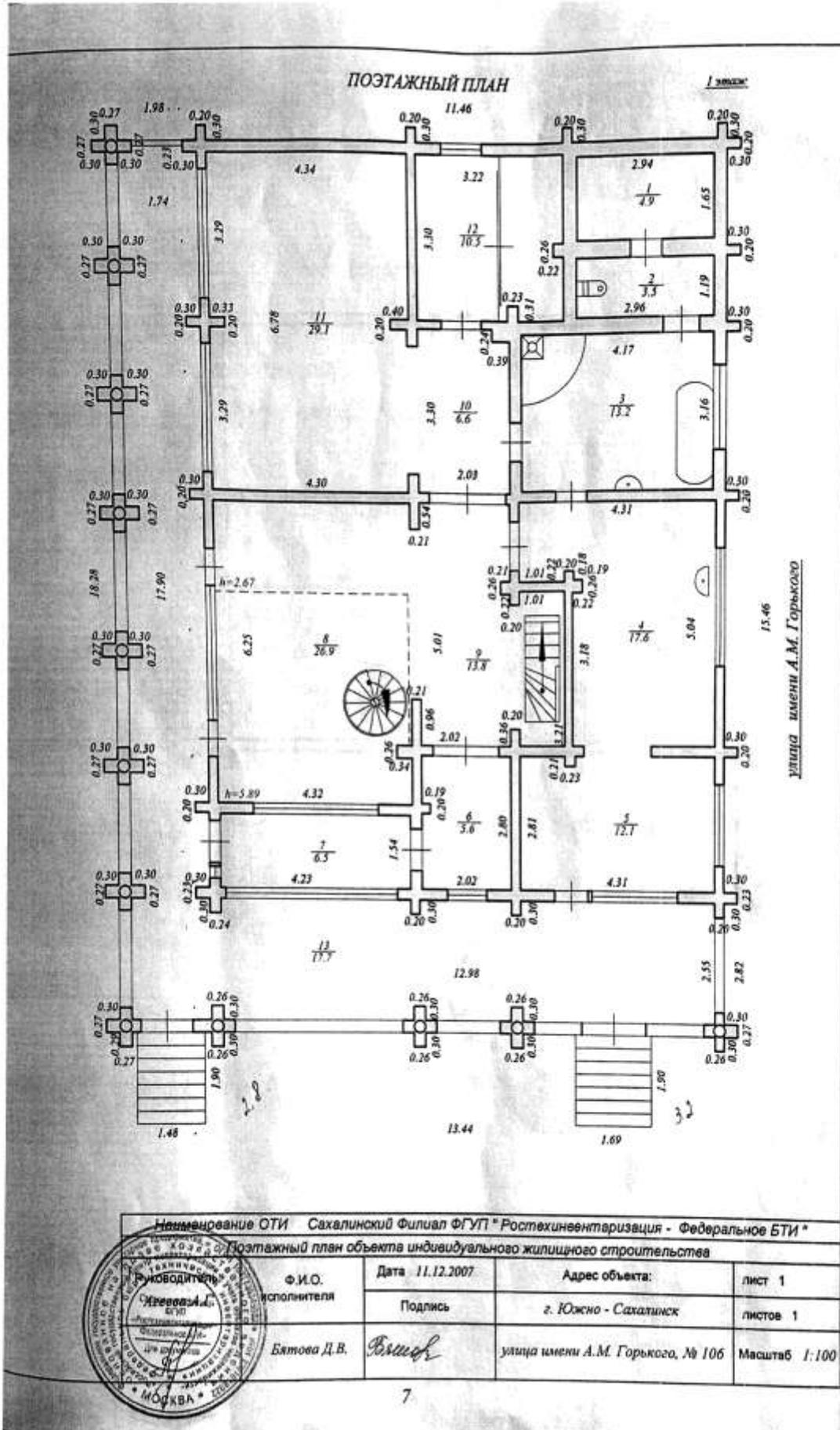
подвал



улица имени А.М. Горького

|   |                    |                                  |                   |
|---|--------------------|----------------------------------|-------------------|
| Наименование ОТИ Сахалинский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация Федеральное БТИ" |                    |                                  |                   |
| Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства                  |                    |                                  |                   |
| Руководитель:<br>Азеева А.А.<br>(подпись)                                       | Ф.И.О. исполнителя | Дата 11.12.2007                  | Адрес объекта:    |
|   | Батова Д.В.        | (подпись)                        | г. Южно-Сахалинск |
|   |                    | лист 1                           | листов 1          |
|   |                    | улица имени А.М. Горького, № 106 | Масштаб 1:100     |





|  |                    |                        |                            |
|--|--------------------|------------------------|----------------------------|
| Наименование ОТИ <b>Сахалинский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"</b> |                    |                        |                            |
| Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства                           |                    |                        |                            |
| Руководитель<br><b>Живовая А.А.</b><br>БТИ<br>Подпись                                    | Ф.И.О. исполнителя | Дата <b>11.12.2007</b> | Адрес объекта:             |
|  | <b>Бятова Д.В.</b> | <i>Бятова</i>          | <b>г. Южно - Сахалинск</b> |
|  |                    |                        | лист 1                     |
|  |                    |                        | листов 1                   |
|  |                    |                        | Масштаб <b>1:100</b>       |

## 7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

| Литера по плану | Этаж   | Номер помещения | Номер комнаты по плану | Назначение частей помещений: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.д. | Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогат. помещений) кв.м | В том числе (кв. м)            |        |           | Площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов) | Высота помещения по внутреннему обмеру | Самостоятельно перестроенная или перепланированная площадь, кв. м. | Примечание |
|-----------------|--------|-----------------|------------------------|---|---|--------------------------------|--------|-----------|---|--|--|------------|
|                 |        |                 |                        |   |   | Общая площадь жилого помещения | Из нее |           |   |  |  |            |
|                 |        |                 |                        |   |   |                                | жилая  | подсобная |   |  |  |            |
| 1               | 2      | 3               | 4                      | 5   | 6   | 7                              | 8      | 9         | 10  | 11                                     | 12   | 13         |
| 4               | подвал |                 | 1                      | подсобное   | 11,5  | 11,5                           |        | 11,5      |   | 2,39                                   |  |            |
|                 |        |                 | 2                      | подсобное   | 11,3  | 11,3                           |        | 11,3      |   | 2,39                                   |  |            |
|                 |        |                 | 3                      | коридор   | 18,1  | 18,1                           |        | 18,1      |   | 2,39                                   |  |            |
|                 |        |                 | 4                      | туалет  | 9,3   | 9,3                            |        | 9,3       |   | 2,39                                   |  |            |
|                 |        |                 | 5                      | бойлерная   | 9,5   | 9,5                            |        | 9,5       |   | 2,39                                   |  |            |
|                 |        |                 | 6                      | коридор   | 3,0   | 3,0                            |        | 3,0       |   | 2,39                                   |  |            |
|                 |        |                 | 7                      | коридор   | 10,4  | 10,4                           |        | 10,4      |   | 2,39                                   |  |            |
|                 |        |                 | 8                      | подсобное   | 25,2  | 25,2                           |        | 25,2      |   | 2,39                                   |  |            |
|                 |        |                 | 9                      | подсобное   | 12,2  | 12,2                           |        | 12,2      |   | 2,39                                   |  |            |
|                 |        |                 | 10                     | коридор   | 16,7  | 16,7                           |        | 16,7      |   | 2,39                                   |  |            |
|                 |        |                 | Итого:                 |   | 127,2   | 127,2                          |        | 127,2     |   |  |  |            |
| 1               | этаж   |                 | 1                      | сауна   | 4,9   | 4,9                            |        | 4,9       |   | 2,67                                   |  |            |
|                 |        |                 | 2                      | туалет  | 3,5   | 3,5                            |        | 3,5       |   | 2,67                                   |  |            |
|                 |        |                 | 3                      | ванная  | 13,2  | 13,2                           |        | 13,2      |   | 2,67                                   |  |            |
|                 |        |                 | 4                      | кухня   | 17,6  | 17,6                           |        | 17,6      |   | 2,67                                   |  |            |
|                 |        |                 | 5                      | столовая  | 12,1  | 12,1                           | 12,1   |           |   | 2,67                                   |  |            |
|                 |        |                 | 6                      | коридор   | 5,6   | 5,6                            |        | 5,6       |   | 2,67                                   |  |            |
|                 |        |                 | 7                      | коридор   | 6,5   | 6,5                            |        | 6,5       |   | 2,67                                   |  |            |
|                 |        |                 | 8                      | гостиная  | 26,9  | 26,9                           | 26,9   |           |   | 2,67, 5,89                             |  |            |
|                 |        |                 | 9                      | коридор   | 13,8  | 13,8                           |        | 13,8      |   | 2,67                                   |  |            |
|                 |        |                 | 10                     | коридор   | 6,6   | 6,6                            |        | 6,6       |   | 2,67                                   |  |            |
|                 |        |                 | 11                     | жилая   | 29,1  | 29,1                           | 29,1   |           |   | 2,67                                   |  |            |
|                 |        |                 | 12                     | гардеробная   | 10,5  | 10,5                           |        | 10,5      |   | 2,67                                   |  |            |
|                 |        |                 | Итого:                 |   | 150,3   | 150,3                          | 68,1   | 82,2      |   |  |  |            |
| 2               | этаж   |                 | 1                      | жилая   | 14,2  | 14,2                           | 14,2   |           |   | 2,81                                   |  |            |
|                 |        |                 | 2                      | жилая   | 17,4  | 17,4                           | 17,4   |           |   | 2,81                                   |  |            |
|                 |        |                 | 3                      | шкаф  | 3,3   | 3,3                            |        | 3,3       |   | 2,81                                   |  |            |
|                 |        |                 | 4                      | кабинет   | 18,2  | 18,2                           |        | 18,2      |   | 2,81                                   |  |            |
|                 |        |                 | 5                      | подсобное   | 11,7  | 11,7                           |        | 11,7      |   | 2,81                                   |  |            |
|                 |        |                 | 6                      | коридор   | 18,5  | 18,5                           |        | 18,5      |   | 2,81                                   |  |            |
|                 |        |                 | 7                      | ванная  | 5,8   | 5,8                            |        | 5,8       |   | 2,81                                   |  |            |
|                 |        |                 | 8                      | жилая   | 14,3  | 14,3                           | 14,3   |           |   | 2,81                                   |  |            |
|                 |        |                 | Итого:                 |   | 103,4   | 103,4                          | 45,9   | 57,5      |   |  |  |            |
|                 |        |                 | Всего:                 |   | 380,9   | 380,9                          | 114,0  | 266,9     |   |  |  |            |
|                 |        |                 | 13                     | терраса с коэф. 0,3   | 17,7  |                                |        |           | 17,7  |  |  |            |

## 8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

| Дата     | Выполнил    |               | Проверил   |            |
|----------|-------------|---------------|------------|------------|
|          | Ф.И.О.      | Подпись       | Ф.И.О.     | Подпись    |
| 11.12.07 | Бятова Д.В. | <i>Бятова</i> | Тен Ок Гым | <i>Тен</i> |



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

Техническое описание конструктивных элементов и определение физического износа основных строений, отапливаемых пристроек жилого дома

Лагера А Год постройки 2005 Число этажей 2  
 Год реконструкции (квп. ремонта) Группа капитальности IV

| № п/п | Наименование конструктивных элементов      | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и т.д.) | Техническое состояние (осади, трещины, гниль и т.д.) | Удельное конструк. износ. | Поправка к удельн. износу в процентах | Удельный вес конструк. элем. с поправкой | Износ в проц. | Пропорция износа на уд. вес конструк. элементов |         |
|-------|--|---|--|---------------------------|---------------------------------------|--|---------------|---|---------|
|       |  |   |  |                           |                                       |  |               |   | 1       |
| 1     | Фундаменты                                 | фундаментные блоки ФБС  | хорошее  | 2                         | 1                                     | 2  | 5             | 10  |         |
| 2     | а) Наружные и внутренние капитальные стены | рубленые из фрезерованного бруса, d=20 см                                 | хорошее  | 25                        | 1                                     | 25                                       | 5             | 125   |         |
|       | б) Перегородки                             | деревянные  |  |                           |                                       |  |               |   |         |
| 3     | Перекрытия чердачные                       | деревянное оплетенное   | хорошее  | 8                         | 1                                     | 8  | 0             | 0   |         |
|       | Перекрытия межэтажные                      | деревянное оплетенное   |  |                           |                                       |  |               |   |         |
| 4     | Крыша                                      | стропила и обрешетка деревянные, кровля металлочерепица                   | хорошее  | 4                         | 1                                     | 4  | 5             | 20  |         |
| 5     | Полы                                       | дощатые, ЦСП, паркетная доска   | хорошее  | 16                        | 1                                     | 16                                       | 0             | 0   |         |
| 6     | Проемы                                     | оконные   | хорошее  | 10                        | 1                                     | 10                                       | 0             | 0   |         |
|       |  | дверные   |  |                           |                                       |  |               |   |         |
| 7     | Отделка внутренняя                         | филенчатые  | хорошее  | 15                        | 1                                     | 15                                       | 5             | 75  |         |
|       |  | окраска, кафель   |  |                           |                                       |  |               |   |         |
| 8     | Санитарно-и электротехнические работы      | отделка наружная  | окраска  | 12                        | 1                                     | 12                                       | 5             | 60  |         |
|       |  | центральн. отопление  | местное  |                           |                                       |  |               |   | хорошее |
|       |  | печное отопление  | местное  |                           |                                       |  |               |   | хорошее |
|       |  | водопровод  | центральн.   |                           |                                       |  |               |   | хорошее |
|       |  | электроосвещение  | да   |                           |                                       |  |               |   | хорошее |
|       |  | телефон   |  |                           |                                       |  |               |   | хорошее |
|       |  | телевидение   |  |                           |                                       |  |               |   |         |
|       |  | горячее водоснабж.  | да   |                           |                                       |  |               |   |         |
|       |  | вентиляция  |  |                           |                                       |  |               |   | хорошее |
|       |  | канализация   | центральная  |                           |                                       |  |               |   | хорошее |
| 9     | Разные работы                              | прочие работы   | хорошее  | 8                         | 1                                     | 8  | 5             | 40,0  |         |
|       |  |   | Итого:   | 100                       |                                       | 101,5                                    |               | 296,0   |         |
|       |  |   | Процент износа                                       | 296                       |                                       | 101,5                                    |               | 3   |         |

| Наименование конструктивных элементов |            | Д | П | М |
|---------------------------------------|------------|---|---|---|
| Фундаменты                            |            |   |   |   |
| Наружные стены                        |            |   |   |   |
| Перекрытия                            |            |   |   |   |
| Крыша                                 |            |   |   |   |
| Полы                                  | внутренняя |   |   |   |
|                                       | наружная   |   |   |   |
| Проемы                                | окна       |   |   |   |
|                                       | двери      |   |   |   |
| Отделка                               | внутренняя |   |   |   |
|                                       | наружная   |   |   |   |
| электричество                         |            |   |   |   |
| Прочие работы                         |            |   |   |   |
| Процент износа                        |            |   |   |   |



## ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

Техническое описание и определение физического износа неотопливаемых пристроек жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

| Наименование конструктивных элементов | Литера 1                          |                         |                        | Литера 2                         |                                   |                         |                        |                                  |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------------|
|                                       | Группа капитальности IV           | Удельный вес по таблице | Ценностной коэффициент | Удельный вес после примен. коэф. | Группа капитальности IV           | Удельный вес по таблице | Ценностной коэффициент | Удельный вес после примен. коэф. |
| гараж                                 | сарай                             |                         |                        |                                  |                                   |                         |                        |                                  |
|                                       | Материал, конструкция             |                         |                        |                                  |                                   |                         |                        |                                  |
| Фундаменты                            | бетонные лезни                    | 18                      | 1                      | 18                               | деревянные лезни                  | 18                      | 1                      | 18                               |
|                                       | рубленные из фрезерованного бруса | 38                      | 1                      | 38                               | рубленные из фрезерованного бруса | 38                      | 1                      | 38                               |
| Перекрытия                            | деревянное                        | -                       | -                      | -                                | деревянное                        | -                       | -                      | -                                |
| Крыша                                 | металлопрофиль                    | 18                      | 1                      | 18                               | рубероид                          | 18                      | 1                      | 18                               |
| Полы                                  | бетонные                          | 8                       | 1                      | 8                                | дощатые                           | 8                       | 1                      | 8                                |
| Проемы                                | окна                              | -                       | -                      | -                                | одинарные глухие                  | -                       | -                      | -                                |
|                                       | двери                             |                         |                        |                                  | металлические                     |                         |                        |                                  |
| Ступени                               | внутренняя                        | -                       | -                      | -                                | окраска                           | -                       | -                      | -                                |
|                                       | наружная                          |                         |                        |                                  | окраска                           |                         |                        |                                  |
| электричество                         | электроосвещение                  | 3                       | 1                      | 3                                | -                                 | 3                       | -                      | -                                |
| Прочие работы                         | прочие работы                     | 8                       | 1                      | 8                                | прочие работы                     | 8                       | 1                      | 8                                |
| Процент износа                        | 5%                                |                         |                        |                                  | 10%                               |                         |                        |                                  |
|                                       | <b>Итого:</b>                     | <b>100</b>              | <b>x</b>               | <b>100,0</b>                     | <b>Итого:</b>                     | <b>100</b>              | <b>x</b>               | <b>97,0</b>                      |
| Наименование конструктивных элементов | Литера 3                          |                         |                        | Литера а                         |                                   |                         |                        |                                  |
|                                       | Группа капитальности IV           | Удельный вес по таблице | Ценностной коэффициент | Удельный вес после примен. коэф. | Группа капитальности IV           | Удельный вес по таблице | Ценностной коэффициент | Удельный вес после примен. коэф. |
| беседка                               | терраса                           |                         |                        |                                  |                                   |                         |                        |                                  |
|                                       | Материал, конструкция             |                         |                        |                                  |                                   |                         |                        |                                  |
| Фундаменты                            | деревянные лезни                  | 5                       | 1                      | 5                                | ленточно-бетонный                 | 17                      | 1                      | 17                               |
|                                       | рубленные из фрезерованного бруса | 5                       | 1                      | 5                                | рубленные из фрезерованного бруса | 22                      | 1                      | 22                               |
| Перекрытия                            | деревянное                        | 8                       | 1                      | 8                                | деревянное                        | 13                      | 1                      | 13                               |
| Крыша                                 | металлопрофиль                    | 27                      | 1                      | 27                               | металлочерепица, пластик          | 16                      | 1                      | 16                               |
| Полы                                  | дощатые                           | 23                      | 1                      | 23                               | дощатые                           | 18                      | 1                      | 18                               |
| Проемы                                | двери                             | -                       | -                      | -                                | филенчатые                        | -                       | -                      | -                                |
|                                       | окна                              |                         |                        |                                  | -                                 |                         |                        |                                  |
| Ступени                               | внутренняя                        | -                       | -                      | -                                | окраска                           | -                       | -                      | -                                |
|                                       | наружная                          |                         |                        |                                  | окраска                           |                         |                        |                                  |
| электричество                         | -                                 | 2                       | -                      | -                                | электроосвещение                  | 2                       | 1                      | 2                                |
| Прочие работы                         | прочие работы                     | 4                       | 1                      | 4                                | прочие работы                     | 1                       | 1                      | 1                                |
| Процент износа                        | 0%                                |                         |                        |                                  | 5%                                |                         |                        |                                  |
|                                       | <b>Итого:</b>                     | <b>100</b>              |                        | <b>92,0</b>                      | <b>Итого:</b>                     | <b>100</b>              |                        | <b>100,0</b>                     |



## ПРИЛОЖЕНИЕ №2

### Информация по объектам-аналогам и обзору рынка

19.04.2022, 12:13

Продам земельный участок, ИЖС - Недвижимость в Южно-Сахалинске

#### НЕДВИЖИМОСТЬ

Объявление № 671467

#### Продам земельный участок

3 850 000 руб. (5 923 руб./м²)

Земельный участок: 6,5 сотки в собственности, ИЖС

Южно-Сахалинск, 13-А мкр., улица Горького

Мой дом / 248 объявлений

Телефон:

89242829727 Ирина / 31 объявление

40-40-68 офис / 220 объявлений

E-mail:

Shumilova.Irina.2016@mail.ru

Кадастровый номер для проверки на [сайте Росреестра](#): 65:01:0502001:753

Подходит под ипотеку

Продается земельный участок на юге города в районе пересечения улиц Горького и Больничной. Юго-восточное комплекса Аралия, 6,5 соток. Назначение земли Ж-1, Строительство детского сада. Можно использовать для строительства Таунхауса. Есть подъездные пути, в собственности. Экологически чистое место, рядом лес, речка, южный склон Горного воздуха. Рядом строятся спортивный комплекс, школа и детский сад.

Добавлено 04.04, обновлено 04.04, изменено 2 недели назад

Объявление просматривали 107 раз, интересовались контактами 3 раза.



#### Другие объявления агентства

71 объявление

Продам землю мой дом 2 000 000 руб.

участок: 15 соток в собственности, дачное, подсобное хозяйство

Ласточка, СНТ Локомотив, ул. Ромашковая, уч. 212

Продам землю мой дом 3 800 000 руб.

участок: 12 соток в собственности, ИЖС

Анива, Троицкое, ул. Матросова

Продам землю мой дом 1 100 000 руб.

<https://dom.sakh.com/land/sell/671467>

1/3



## Сведения об объекте



### Земельный участок

Дата обновления информации:

31.10.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

Вид объекта недвижимости

Земельный участок

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

65:01:0502001:753

Дата присвоения кадастрового номера

21.12.2020

Форма собственности

Частная

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Российская Федерация, Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, ул Алексея Максимовича Горького

Площадь, кв.м

654

Категория земель

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования

Для иных видов использования, характерных для населённых пунктов

### Сведения о кадастровой стоимости

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

1/1

19.04.2022, 12:14

Продам земельный участок, дачное, подсобное хозяйство - Недвижимость в Южно-Сахалинске

## НЕДВИЖИМОСТЬ



Объявление № 654482

**Продам земельный участок**

4 600 000 руб. (5 496 руб./м²)

Земельный участок: 8,37 сотки в собственности, дачное, подсобное хозяйство

Южно-Сахалинск, Земляничные холмы, СНТ Лесник

Посредник / 2 объявления

Телефон:

89147574541 / 15 объявлений

Подходит под ипотеку

Участок крайний, находится на возвышенности, граничит непосредственно с лесным массивом. Приличные соседи. Проезд огорожен шлагбаумом. Электричество рядом. Также продается смежный участок 10 соток (:327 на фото). Подробнее при осмотре.

Добавлено 01.12.2021, обновлено 01.12.2021, изменено 1 неделю назад.

Объявление просматривали 592 раза, интересовались контактами 22 раза.

Записали в блокнот 4 человека.

**Другие объявления из раздела**

250 объявлений

Продам землю недвижимость 65 2 600 000 руб.  
участок: 7,5 сотки в собственности, ИЖС  
Дальнее, ул. Янтарная, уч. 32

Продам землю недвижимость 65 1 400 000 руб.  
участок: 8 соток в собственности, ИЖС  
Березняки

Продам землю дальневосточный 1 555 000 руб.  
недвижимости  
участок: 8,44 сотки в собственности, ИЖС  
Березняки, ул. Полярная

Продам землю 1 600 000 руб.  
участок: 9 соток в собственности, ИЖС  
Березняки, ул. Автодорожная 9

<https://dom.sakh.com/land/sell/654482>

1/3

19.04.2022, 12:15

Продам земельный участок, дачное, подсобное хозяйство - Недвижимость в Южно-Сахалинске

## НЕДВИЖИМОСТЬ

Объявление № 610101

### Продам земельный участок

4 200 000 руб. (6 000 руб./м²)

Земельный участок: 7 соток в собственности, дачное, подсобное хозяйство

Южно-Сахалинск, Грушевый сад, улица Фабричная

Этажи Сахалин / 851 объявление

Телефон:

8-924-888-06-45 / 8 объявлений

(4242)24-55-55 / 847 объявлений

E-mail:

i.s.khen@sakh.etagi.com

Подходит под ипотеку

Продается участок в г.Южно-Сахалинске, район Грушевого сада, земельный участок 732 м2. Категория земель: Земли поселений (населенных пунктов) - возможна прописка. Разрешенное использование: для ведения гражданами садоводства и огородничества. Электричество заведено, столб рядом с участком. Участок сухой, ровный. Кадастровый номер 85:01:0504002:69. Отличное расположение в экологически чистом месте. От центра города 10 мин. езды на авто. Торопитесь цены с каждым годом в Грушевом саду растут.

Добавлено 22.03.2021, изменено 2 недели назад

Объявление просматривали 859 раз, интересовались контактами 44 раза.

Записали в блокнот 8 человек.

### Другие объявления агентства

195 объявлений

Продам землю этажи сахалин 5 000 000 руб.

участок: 1 га в собственности, дачное, подсобное хозяйство

Анива, Благовещенское

Продам землю одобрено собств 3 100 000 руб.

участок: 11 соток в собственности, ИЖС

Ласточка, СНТ Дорожник, уч. 516

Продам землю одобрено собств 3 000 000 руб.

участок: 6 соток в собственности, дачное, подсобное хозяйство

Хомутово, СНТ Авиатор, ул.

Диспетчерская, уч. 29

Продам землю одобрено собств 1 200 000 руб.

участок: 10 соток в собственности, дачное, подсобное хозяйство

Анива, Троицкое, СТ Пчелка, уч. 265

Продам землю одобрено собств 3 700 000 руб.

участок: 7,4 сотки в собственности, ИЖС

Хомутово, ул. Флагманская, уч. 4а

<https://dom.sakh.com/land/sell/610101>

1/3

19.04.2022, 12:32

Продам дом - Недвижимость в Южно-Сахалинске

## НЕДВИЖИМОСТЬ

Объявление № 567249

### Продам дом

6 комнат

30 000 000 руб. (59 761 руб./м²)

Площадь: 502 м²

Этажей: 3

Земельный участок: 16,89 сотки в собственности

Южно-Сахалинск, 13-А мкр., улица Горького, 108-Д

Новый адрес / 157 объявлений

Телефон:

30-29-01 / 35 объявлений

- 89248802901 / 31 объявление

E-mail:

nikif478885@yandex.ru

Год постройки: 2013

Материал стен: монолит

Высота потолков: 4 м

Электричество: 220

Отопление: центральное

Водоснабжение: центральное

Канализация: центральная

Газ: есть

Ремонт: требуется

Балкон: лоджия

Подходит под ипотеку

Роскошный дом в черте города без внутренней отделки, красивая архитектура дома, проект свободной планировки, мансардный этаж, цокольный этаж, терраса с зимним садом, территория ограждена с сдвижными автоматическими воротами

Хорошая локация

Добавлено 16.06.2020, изменено 2 недели назад

Объявление просматривали 6028 раз, интересовались контактами 773 раза.

Записали в блокнот 6 человек.

ФОТОГРАФИИ С MAPS.SAKH.COM



ПРОДАМ ДОМ  
Новый адрес  
6-к., 502 м², этажей: 3  
участок: 16,89 сотки в собственности

<https://dom.sakh.com/house/sell/567249>

1/4

19.04.2022, 16:16

Продам дом - Недвижимость в Южно-Сахалинске

## НЕДВИЖИМОСТЬ

Объявление № 400803

### Продам дом

10 комнат

36 000 000 руб. (62 069 руб./м²)

Площадь: 580 м² (жилая: 480 м², кухня: 30 м²)

Этажей: 3

Земельный участок: 16 соток в собственности

Южно-Сахалинск, Большая Елань, переулок Новостроевский

Этажи Сахалин / 853 объявления

Телефон:

8-924-286-47-93 / 43 объявления

(4242)24-55-55 / 850 объявлений

E-mail:

t.d.nikiforova@sakh.etagi.com

Год постройки: 2008

Материал стен: газоблоки

Электричество: 220

Водоснабжение: центральное

Канализация: центральная

Газ: есть

Коммуникации: телефон, кабельное ТВ, интернет

Охрана: есть

Подходит под ипотеку

Продается шикарный 3-х этажный дом для большой дружной семьи в районе Большой Елани!!! Состояние "Въезжай и живи", все остается с бытовой техникой. Дом в собственности-581,3 кв.м., земля (1600 кв. м) в собственности. Введен с 2008 года в эксплуатацию. 5-ть спален, 3 санузла, 1 кабинет, кухня+столовая, 1 спорт зал, гардеробная, игровая, гостевая, прачечная, гараж с мойкой автомобиля, дровяной камин. На 1-м и 2-м этаже дома, пол с подогревом. Уличный гараж с отоплением + ремонтная яма. На участке бассейн с подогревом и фильтром, кап. фундаментом, электрикой и канализацией. 1-й этаж заливной монолит, 2-3 этаж брус с 4-х летней выдержкой усадки. Облицовка-кирпич, утеплитель-базальт. Крыша выполнена черепицей. Централизованное водоснабжение + своя скважина с фильтрами на воду. Автоматическая электро станция на 14 кВт. дизельная. Вентиляционная система по всему дому внешняя и внутренняя, 1 кондиционер на 3 этаже. Кабельное тв и интернет (телевизор в каждой комнате). Встроенный эл.пылесос в стены дома. В каждой комнате установлен регулятор тепла. Сигнализация, подведено видеонаблюдение. Ворота на электро приводе. Так же на территории беседка с электричеством и вытяжкой. Водопад с подсветкой. Бесплатно оказываем помощь в оформлении ипотеки. Сделка от начала и до конца. Работаем с сертификатами.

Добавлено 27.08.2017, изменено вчера.

Объявление просматривали 5548 раз, интересовались контактами 945 раз.

Записали в блокнот 11 человек.

<https://dom.sakh.com/house/sell/400803>

1/3

19.04.2022, 12:33

Продам дом - Недвижимость в Южно-Сахалинске

## НЕДВИЖИМОСТЬ

Объявление № 668369

### Продам дом

3 комнаты

18 000 000 руб. (55 385 руб./м²)

Площадь: 325 м²

Этажей: 2

Земельный участок: 5,7 сотки в собственности

Южно-Сахалинск, Большая Елань, улица Инженерная

Этажи Сахалин / 852 объявления

Телефон:

8-924-286-48-07 / 17 объявлений

(4242) 245-555 / 849 объявлений

E-mail:

e.f.son@sakh.etagi.com

Год постройки: 2005

Материал стен: брус

Электричество: 220

Отопление: автономное

Водоснабжение: центральное

Канализация: септик

Газ: есть

Ремонт: косметический

Балкон: один

Коммуникации: кабельное ТВ, интернет

Кадастровый номер для проверки на [сайте Росреестра](http://сайт.Росреестра): 65:01:0501004:210

Подходит под ипотеку

Представлен к продаже замечательный двухэтажный дом с ГАЗОМ в районе (Большая Елань), общей площадью 325 кв.м, назначение ИЖС. Вода централизованная, канализация - септик, есть возможность подключения в центральной. Дом из бруса, крепкий и очень теплый. Земельный участок 570 кв.м. На первом этаже расположены прихожая, санузел и очень просторная кухня-гостиная. На втором этаже 2 спальни, кабинет, санузел, просторный балкон. Гараж на две машины, ворота электрические. Цокольный этаж - подвальное помещение. Придомовая территория и дорожки выложены тротуарной плиткой, земля обработана. Территория ограждена забором, откатные ворота. Остается вся мебель и бытовая техника. Помощь в оформлении ипотеки.

Добавлено 16.03, обновлено 16.03, изменено сегодня.

Объявление просматривали 436 раз, интересовались контактами 45 раз.

Записали в блокнот 3 человека.

<https://dom.sakh.com/house/sell/668369>

1/4

## ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Документы о страховании гражданской ответственности оценщиков  
 Образовательные и квалификационные документы оценщиков, Документы о членстве оценщиков  
 в профессиональных общественных организациях





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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
 О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Родителева Елена Кузьминична**  
*(фамилия, имя и отчество)*  
**ИНН 650101252852**  
*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**  
**30 марта 2012 года, регистрационный № 007921**

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

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент  **Ю.В. Козырь**  
 М.П. 

**0002237 \***

010-117780х, Москва, 2020г., серия Б



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

# АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733

✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srroo.ru | Web: www.srroo.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

## Выписка

### из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Родителей Елены Кузьминичны

(И.И.О. имени и фамилии заявителя/заявителей)

о том, что Родительева Елена Кузьминична

(И.И.О. заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр «30» марта 2012 г. за регистрационным номером 007921

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №003452-1 от 13.02.2018, Оценка недвижимости, действителен до 13.02.2021;
- №003650-2 от 14.02.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 14.02.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 9 лет

Общий стаж: 38 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

- Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-007921 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
- Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-007921 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
- Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-508-013123/20 от 18.02.2020 на сумму 30000000 руб., срок действия с 10.03.2020 по 09.03.2021

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

- Диплом №ПП-1 782578 от 27.01.2012 НОУ ВПО "Московский финансово - промышленный университет "Синергия" (переподготовка в области оценки);
- Диплом №Я 282548 от 20.06.1982 Хабаровский политехнический институт (высшее)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 07 августа 2020 г.

Дата составления выписки 07 августа 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

  
(подпись)

В.В. Зюриков

*Елене Верно*

*АО «ГАКС»*

*Родительской ЕК*



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018545-1

« 05 » февраля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Родительской Елене Кузьминичне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
**«Федеральный ресурсный центр»**

от « 05 » февраля 2021 г. № 187

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 05 » февраля 20 24 г.

АО «ОЦЕНКА» ИНН 330714-0001, ОГРН 1023307140001

ИНГОССТРАХ



**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-508-017399/22**

«14» февраля 2022

г. Южно-Сахалинск

- |   |  |
|---|--|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>   | 1.1. Родительева Елена Кузьминична<br>Паспортные данные: 6405, 599080, УВД г. Южно-Сахалинск<br>Адрес регистрации: г. Южно-Сахалинск, пр.т. Чехова, дом 72а, кв. 24.   |
| <b>2. СТРАХОВЩИК:</b>   | 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»<br>Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.   |
| <b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b> | 3.1. С «10» марта 2022 года по «09» марта 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.<br>3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.  |
| <b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>  | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.<br>4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.   |
| <b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>   | 5.1. 12 600 (двенадцать тысяч шестьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 10.03.2022 г.<br>При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.   |
| <b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>  | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).<br>Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.  |
| <b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>   | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.<br>7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.  |
| <b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>   | 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.<br>8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.<br>8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. |
| <b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>   | 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1, 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.   |
| <b>10. ФРАНШИЗА:</b>  | 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена   |

Страхователь

Страховщик

# ИНГОССТРАХ



**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

|                    | Страхователь    | Страховщик             |
|--------------------|-----------------|------------------------|
| электронная почта: | ek@gaks.ru      | filin@sekhain.ingos.ru |
| телефонная связь:  | 8-4242-43-24-25 | 8-4242-24-22-74        |

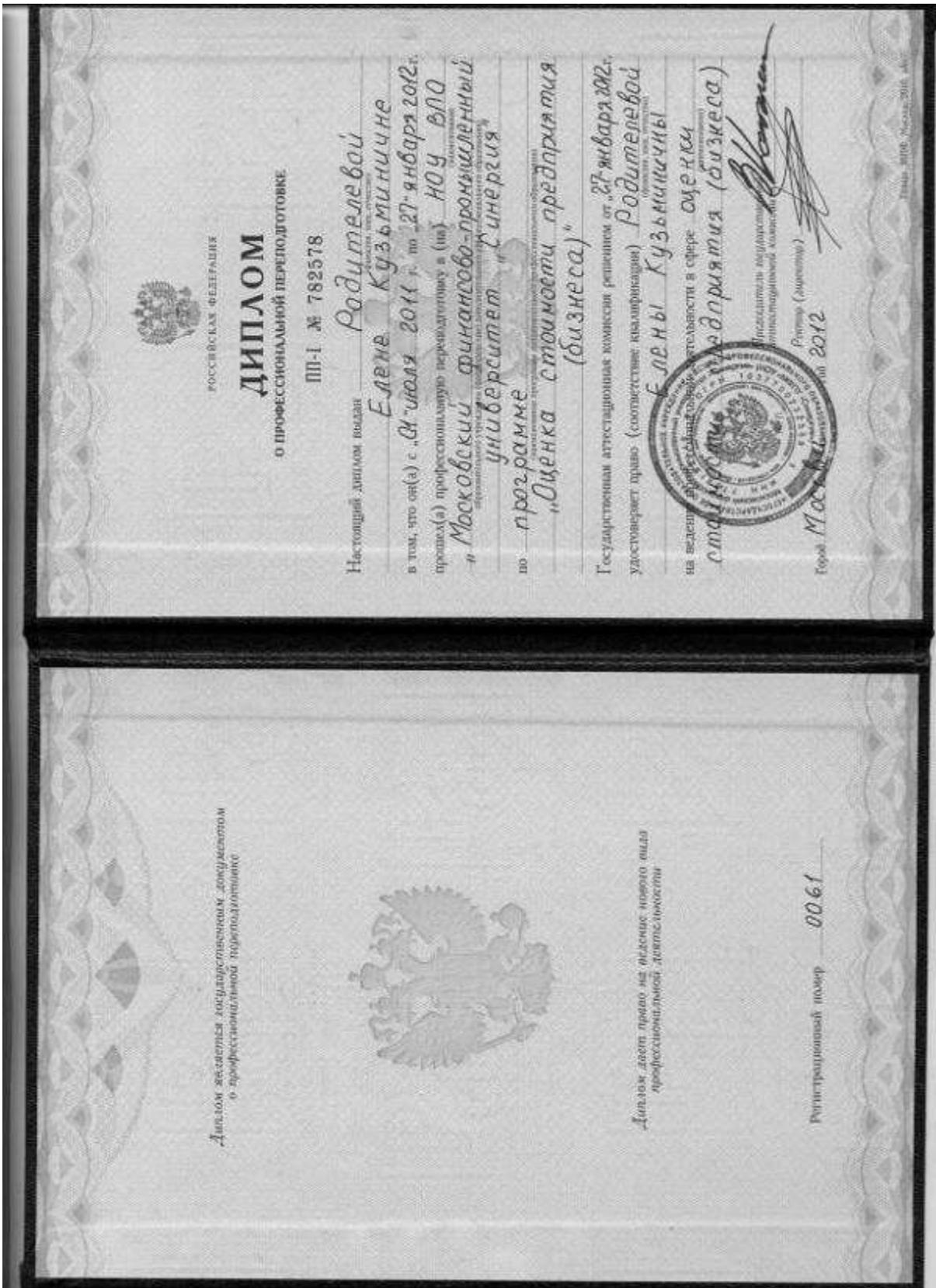
**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Родителева Е.К.

**СТРАХОВЩИК:** СПАО «Ингосстрах»

От Страхователя:  
Родителева Е.К.

От Страховщика:  
Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Сахалинской области Мандрика И.А.  
Доверенность № 63/185-3/21 от 20.12.2021 г.





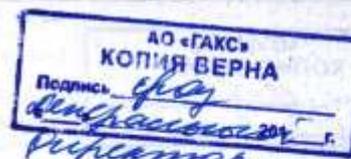
Диплом является государственным документом  
о профессиональной деятельности



Диплом дает право на владение новым видом  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0061



**ДОГОВОР****ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ****№ 433-508-131183/21**

«21» декабря 2021 г.

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Акционерное общество "ГАКС"  
ИНН 6501078601  
г. Южно-Сахалинск, ул. Имени Ф.Э. Дзержинского, д.36, оф.321
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.  
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Сахалинской области 693006 г. Южно-Сахалинск, ул.  
Ленина, д.321/1, корп.2 ЭТАЖ, корп.2 ЭТАЖ
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ  
ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «28» января 2022 г. по «27» января 2023 г., обе даты включительно, при  
условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим  
Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем  
Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия  
настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока  
исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской  
Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА  
(ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему  
Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.9.1. настоящего  
Договора) устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов рублей 00  
копеек), в том числе:  
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному  
страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов  
рублей 00 копеек);  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по  
возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.9.2. настоящего Договора)  
устанавливается в размере 100 000,00 (100 000,00).
- 5. ФРАНШИЗА:** 5.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 6. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 6.1. Страховая премия устанавливается в размере 34 500,00 (тридцать четыре  
тысячи пятьсот рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой  
премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным  
счетом в срок по «28» января 2022 г.  
6.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.6.1. настоящего  
Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не  
вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ  
ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования  
(имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и  
упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со  
Страхователем трудовой договор) после «28» января 2017 г.
- 8. УСЛОВИЯ  
СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами  
страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила  
страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему  
Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор,  
Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с  
ними и обязуется выполнять.
- 9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 9.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству  
Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его  
риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие  
причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение  
вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение  
договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем

Страхователь

1

Страховщик

АО «ГАКС»  
КОПИЯ ВЕРНА

Подпись: *С.А. Дзержинский*

*Рефератор*



**10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ**

(оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

9.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

10.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

10.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

10.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

10.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**11. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

11.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

11.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

11.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

12.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

12.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки.

12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

12.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

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

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

Страхователь *С.А. Дзержинский*

Страховщик *С.А. Дзержинский*

**13. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

13.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.  
 13.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**14. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

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

**15. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

15.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:  
 15.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;  
 15.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – \_\_\_\_\_, со стороны Страховщика – Ekaterina.Kachurina@ingos.ru, filial@sakhalin.ingos.ru;  
 15.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя -89006697800 , со стороны Страховщика – 74242244008, 88001007755.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
 Акционерное общество "ГАКС"

От Страхователя: \_\_\_\_\_



**СТРАХОВЩИК:**  
 СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: Заместитель Директора Филиала СПАО «Ингосстрах» в Сахалинской области Керимова Ж.Г.  
 Доверенность 7963826-508/21 от 16.01.2021г.



Страхователь \_\_\_\_\_

3

Страховщик \_\_\_\_\_





**Акт сдачи-приема услуг по оценке  
к договору № 31 от 11 апреля 2022 года**

г. Южно-Сахалинск

20 апреля 2022 года

Пак Ирина Енсуевна, именуемый(ая) в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны принял, а АО «ГАКС», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Киселева Анатолия Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны передал Заказчику следующие отчеты об оценке:

| № п/п | Номер и дата отчета                | Адрес объекта недвижимости   | Примечание   |
|-------|------------------------------------|--|--|
| 1     | Отчет № 298 от 20 апреля 2022 года | жилой дом,<br>кадастровый №65:01:0602008:2642,<br>площадью 380,9 кв.м.<br>на земельном участке,<br>кадастровый №65:01:0602008:0133,<br>площадью 1093 кв.м.<br>по адресу :<br>Сахалинская область, г.<br>Южно-Сахалинск, ул.<br>Алексея Максимовича<br>Горького, д. 106 | Собственник - Пак Ирина Енсуевна<br>Общая площадь - <u>380,9 м².</u> |

1. ЗАКАЗЧИК свидетельствует о том, что Отчет удовлетворяет условиям договора и оформлен в надлежащем порядке.
2. Настоящий акт является основанием для завершения срока действия договорных отношений и окончательного расчета между сторонами.

Настоящий Акт составлен в 2 (двух) идентичных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

**От Заказчика**

**От Исполнителя**

**Пак Ирина Енсуевна**

**АО «ГАКС»**

\_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ /Родителева Е. К./