



ОТЧЕТ № 06/07/2022-941
об оценке рыночной стоимости движимого и
недвижимого имущества, расположенного по
адрес: Сахалинская область, город Южно-
Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В,
принадлежащего ООО «Инициатива»
(ОГРН 1136501001119)

Заказчик:
ООО «Инициатива»
Исполнитель:
ООО «ОК «Лофт»

Дата составления Отчета: 23 августа 2022 года
Дата оценки: 06 июля 2022 года

Москва 2022



Уважаемый Андрей Валерьевич!

В соответствии с договором № 06/07/2022-941 от 06 июля 2022 года специалистом ООО «ОК «Лофт» произведена оценка объекта оценки.

Объектом оценки в соответствии с Договором являются:

№ п/п	Наименование
1	Квартира № 1, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3106. Площадь 38,2 кв.м.
2	Квартира № 2, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.
3	Квартира № 3, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3108. Площадь 83,5 кв.м.
4	Квартира № 4, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.
5	Квартира № 6, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.
6	Квартира № 8, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113. Площадь 87,6 кв.м.
7	Квартира № 10, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.
8	Электрокотел ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт
9	МИЦУБИСИ OUTLANDER JMBXTCW5W8Z016 726 гос. номер: M110HH65

Оценка проведена по состоянию на 06 июля 2022 года.

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены по предоставленной информации о состоянии объекта оценки на дату оценки.

В соответствии с прилагаемым Заданием на оценку, предполагаемое использование результата оценки: Результат оценки предполагается использовать для установления начальной цены продажи имущества Объекта оценки в процедуре конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

В результате проведенных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом сделанных допущений, на дату оценки округленно, с НДС, составляет всего:

62 653 000 (Шестьдесят два миллиона шестьсот пятьдесят три тысячи) рублей,

в том числе:

1	Квартира № 1, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3106. Площадь 38,2 кв.м.	–	5 266 000 руб.
2	Квартира № 2, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.	–	9 724 000 руб.
3	Квартира № 3, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3108. Площадь 83,5 кв.м.	–	9 676 000 руб.
4	Квартира № 4, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.		5 288 000 руб.



5	Квартира № 6, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.	13 006 000 руб.
6	Квартира № 8, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113. Площадь 87,6 кв.м.	10 467 000 руб.
7	Квартира № 10, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.	8 432 000 руб.
8	Электрокотел ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт	42 000 руб.
9	МИЦУБИСИ OUTLANDER JMBXTCW5W8Z016 726 гос. номер: М110НН65	752 000 руб.

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке.

Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

ООО «ОК «Лофт» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра и анализа предоставленных данных. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС», Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017 г.

С уважением,

Генеральный директор ООО

«Оценочная компания «Лофт»

23 августа 2022 г.



А.Л. Сизиков



СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
1.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	7
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ)	11
4	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ	15
6	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	17
7	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
8	АНАЛИЗ РЫНКА	46
8.1	ЭКОНОМИКА РФ.....	46
8.2	ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОНОМИЧЕСКОМ РАЗВИТИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК» ЗА 1 КВАРТАЛ 2022 ГОДА.....	49
8.3	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ.....	52
8.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	56
8.5	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА.....	57
8.6	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	58
8.7	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	61
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	62
9.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	62
9.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	62
9.3	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	63
10	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	67
10.1	ОЦЕНКА КВАРТИР В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	67
10.2	ОЦЕНКА ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА И ЭЛЕКТРОКОТЛА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	91
11	ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ	96
12	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	97
13	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	98
14	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	99
15	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	100
15.1	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	100
15.2	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ	106
15.3	ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	124



1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор № 06/07/2022-941 от 06 июля 2022 года.

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:	№ п/п	Наименование
	1	Квартира № 1, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3106. Площадь 38,2 кв.м.
	2	Квартира № 2, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.
	3	Квартира № 3, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3108. Площадь 83,5 кв.м.
	4	Квартира № 4, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.
	5	Квартира № 6, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.
	6	Квартира № 8, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113. Площадь 87,6 кв.м.
	7	Квартира № 10, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.
	8	Электрокотел ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт
	9	МИЦУБИСИ OUTLANDER JMBXTCW5W8Z016 726 гос. номер: M110HH65
Местоположение объекта оценки	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В	
Владелец	Общество с ограниченной ответственностью «Инициатива», ОГРН 1136501001119, Дата присвоение ОГРН 21.02.2013, ИНН 6501253483, КПП 650101001, Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В. Конкурсный управляющий: Перов Андрей Валерьевич	
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	
Основания права Заказчика	Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 г. № КУВИ-001/2022-49368184.	
Балансовая стоимость	Данные отсутствуют. Отсутствие данных не влияет на окончательный результат расчетов рыночной стоимости объекта оценки.	
Остаточная стоимость	Данные отсутствуют	
Обременения объекта оценки	Данные отсутствуют	
Дата проведения оценки	06 июля 2022 года	
Дата составления отчета	23 августа 2022 года	

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.1 Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, полученная при применении различных подходов, руб.

Наименование	Затратный	Сравнительный	Доходный
Квартира № 1, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В,	не применялся	5 266 000	не применялся



Наименование	Затратный	Сравнительный	Доходный
кадастровый номер № 65:01:0601002:3106. Площадь 38,2 кв.м.			
Квартира № 2, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.	не применялся	9 724 000	не применялся
Квартира № 3, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3108. Площадь 83,5 кв.м.	не применялся	9 676 000	не применялся
Квартира № 4, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.	не применялся	5 288 000	не применялся
Квартира № 6, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.	не применялся	13 006 000	не применялся
Квартира № 8, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113. Площадь 87,6 кв.м.	не применялся	10 467 000	не применялся
Квартира № 10, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.	не применялся	8 432 000	не применялся
Электрокотел ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт	не применялся	42 000	не применялся
МИЦУБИСИ OUTLANDER JMBXTCW5W8Z016 726 гос. номер: M110HH65	не применялся	752 000	не применялся

Источник: Расчеты Оценщика

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом сделанных допущений, округленно, на дату оценки, с НДС, составляет всего:

62 653 000 (Шестьдесят два миллиона шестьсот пятьдесят три тысячи) рублей,

в том числе:

1	Квартира № 1, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3106. Площадь 38,2 кв.м.	–	5 266 000 руб.
2	Квартира № 2, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.	–	9 724 000 руб.
3	Квартира № 3, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3108. Площадь 83,5 кв.м.	–	9 676 000 руб.
4	Квартира № 4, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.		5 288 000 руб.
5	Квартира № 6, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.		13 006 000 руб.



6	Квартира № 8, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113. Площадь 87,6 кв.м.	10 467 000 руб.
7	Квартира № 10, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.	8 432 000 руб.
8	Электрокотел ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт	42 000 руб.
9	МИЦУБИСИ OUTLANDER JMBXTCW5W8Z016 726 гос. номер: М110НН65	752 000 руб.

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональным, непредвзятым профессиональным анализом, мнениями и выводами оценщика.

**2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ****Объект оценки**

№ п/п	Наименование
1	Квартира № 1, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3106. Площадь 38,2 кв.м.
2	Квартира № 2, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.
3	Квартира № 3, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3108. Площадь 83,5 кв.м.
4	Квартира № 4, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.
5	Квартира № 6, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.
6	Квартира № 8, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113. Площадь 87,6 кв.м.
7	Квартира № 10, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.
8	Электрокотел ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт
9	МИЦУБИСИ OUTLANDER JMBXTCW5W8Z016 726 гос. номер: М110НН65

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 г. № КУВИ-001/2022-49368184.

Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации

№ п/п	Наименование
8	Электрокотел ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт
9	МИЦУБИСИ OUTLANDER JMBXTCW5W8Z016 726 гос. номер: М110НН65

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки:

Право собственности
Ограничения (обременения) прав: не учитываются

Цель оценки

Определение стоимости объекта оценки

Предполагаемое использование результата

Результат оценки предполагается использовать для установления начальной цены продажи имущества Объекта оценки в процедуре



оценки	<p>конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	06 июля 2022 года
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения и ограничения	<ol style="list-style-type: none">1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению



	<p>оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <ol style="list-style-type: none">8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.13. Оценка объекта оценки производится исходя из допущения об отсутствии каких-либо обременений объекта оценки.14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.15. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
<p>Дополнительные условия</p>	<p>Оценщик не проводит визуальный осмотр объекта оценки. Фотографии объекта оценки предоставляются Заказчиком. Заказчик подтверждает соответствие фотографий их действительности.</p> <p>Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки</p>



3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ)

ЗАКАЗЧИК:	Общество с ограниченной ответственностью «Инициатива», ОГРН 1136501001119, Дата присвоение ОГРН 21.02.2013, ИНН 6501253483, КПП 650101001, Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В. Конкурсный управляющий: Перов Андрей Валерьевич
Основание права Заказчика	Оценка производится на основании Договора на проведение оценки № 06/07/2022-941 от 06.07.2022 г.
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Лофт», ОГРН 1087746512512 от 15.04.2008 г. ИНН 7709789356, КПП 771801001. Местоположение: 107370, г. Москва, Открытое шоссе, д. 26, кор.10, кв.12.</p> <p>Гражданская ответственность застрахована в АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 000 000 руб. Договор (полис) страхования ответственности оценщика № 0991R/776/20013/22 от 21 января 2022 г., срок действия Договора (полиса): с 21 января 2022 г. по 20 января 2023 г.</p>
ОЦЕНЩИК:	Кемов Ахмед Нурбиевич, +7926-539-4251, 107370, г. Москва, Открытое шоссе, д. 26, кор.10, кв.12, kemov@mail.ru.
Членство в СРО	<p>Член саморегулируемой организации Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (ИНН 7709443904, ОГРН 1107799012584), 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1, мансарда 3, кабинет 2, 3, 4, 5, 7, 14 (Дом общественных организаций), тел. +7 (495) 626-2950; E-Mail: mail@srosovet.ru, https://srosovet.ru/.</p> <p>Реестровый № 1526 Дата регистрации в СРО 08.12.2014 г.</p>
Страхование гражданской ответственности	Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в АО «АльфаСтрахование» № 07705/776/31007/22 от 12.05.2022 г. Срок действия договора страхования – с 21.05.2022 г. по 20.05.2023 г. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2000 г.
Квалификационный аттестат	<p>в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», № 023145-1 от 25 июня 2021 года</p> <p>в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества», №026397-2 от 28 июля 2021 года</p>
Трудовой договор	Заключен с Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Лофт», ОГРН1087746512512 от 15.04.2008 г. ИНН7709789356, КПП771801001. Местоположение: 107143, г. Москва, Открытое шоссе, 26-10-12
Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.



**Независимость оценщика и
юридического лица, с
которым оценщик заключил
трудовой договор**

- Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне Договора на проведение оценки № 06/07/2022-941 от 06 июля 2022 г.
- Оценщик не является участником (членом), должностным лицом, сотрудником или кредитором Заказчика, а также не состоит с ним в родстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки и размер денежного вознаграждения ООО «Оценочная компания «Лофт» не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Оценщик и ООО «Оценочная компания «Лофт» не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.



4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.

3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.

4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.

5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.



12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

13. Оценка объекта оценки производится исходя из допущения об отсутствии каких либо обременений объекта оценки.

14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

15. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

16. Оценщик не проводит визуальный осмотр объекта оценки. Фотографии объекта оценки предоставляются Заказчиком. Заказчик подтверждает соответствие фотографий их действительности.

17. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.



5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ

При проведении данной оценки использовались федеральные законы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (действующая редакция);
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «СРОО «ЭС», Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017 г.

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Учитывая вышеуказанное, а также состав объекта оценки, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеозначенного объекта оценки, выполнен в соответствии с требованиями следующих документов:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва «Об утверждении



федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

- Приказа Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328 г. Москва «об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машина и оборудования» (ФСО № 10)».
- Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных Советом Ассоциации «СРОО «ЭС», Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017 г.

При составлении Отчета об оценке Оценщик Исполнителя придерживался следующих принципов:

- вся изложенная информация, существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости Объекта оценки и подтверждена (принцип обоснованности);
- отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки (принцип достаточности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность предоставленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Оценка объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

Оценщик, подготовивший Отчет, является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», чем обусловлено применение соответствующих стандартов.



6 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки № 1, № 2, № 3, Утвержденными Приказом № 297, № 298, № 299 Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. и другими нормативными актами применяются следующие термины и определения:

1. Стоимость – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы товара или услуги, доступных для приобретения. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает рыночный взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

2. Виды стоимости объекта оценки:

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- инвестиционная стоимость – стоимость 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;
- ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции 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;
- кадастровая стоимость – определяется методами массовой оценки рыночная стоимость,



установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

3. Подходы к оценке:

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

- Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
 - Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
 - Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
4. **Согласование результатов оценки** - обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
 5. **Метод оценки** – Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
 6. **Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
 7. **Цена** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
 8. **Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
 9. **Экспертиза отчета об оценке** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения Оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных Оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
 10. **Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.
 11. **Право собственности** – согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других



лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

- 12. Возможность отчуждения на открытом рынке** – означает, что объект оценки представлен на открытом рынке по средствам публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
- 13. Разумность действий сторон сделки** - означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.
- 14. Полнота располагаемой информации** – означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.
- 15. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств** – означает, что у каждой из сторон сделки, имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
- 16. Основные средства** - категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т. п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов.



7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

На основании договора на проведение оценки № 06/07/2022-941 от 06.07.2022 г. объектом оценки являются следующие объекты:

№ п/п	Наименование
1	Квартира № 1, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3106. Площадь 38,2 кв.м.
2	Квартира № 2, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.
3	Квартира № 3, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3108. Площадь 83,5 кв.м.
4	Квартира № 4, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.
5	Квартира № 6, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.
6	Квартира № 8, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113. Площадь 87,6 кв.м.
7	Квартира № 10, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.
8	Электрокотел ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт
9	МИЦУБИСИ OUTLANDER JMBXTCW5W8Z016 726 гос. номер: M110HH65

7.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках проводимого исследования Оценками получены следующие документы:

1. Выписка из ЕГРН от 05.04.2022 г. № КУВИ-001/2022-49368184.
2. Свидетельство о регистрации транспортного средства серия 6551 №446512.
3. Справка о техническом состоянии части объектов и пробеге транспортного средства.
4. Фотографии объекта оценки.

Полученная от заказчика информация подписана и признана Оценками достоверной. Копии документов находятся в приложении к настоящему отчету.

7.3 ИНФОРМАЦИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект принадлежит юридическому лицу реквизиты, которого приведены в таблице ниже в соответствии с п.8ж, раздела III, ФСОН№3.

Таблица 7.1.Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки

Параметр	Значение
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Инициатива»
Сокращенное наименование	ООО «Инициатива»
Основной государственный регистрационный номер	1136501001119
Дата государственной регистрации	21.02.2013
Балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии), руб. на дату оценки	отсутствует



7.4 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Задачей настоящего отчета являются определение рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, расположенного по адресу: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, принадлежащих ООО «Инициатива» (ОГРН 1136501001119).

Ниже приведены характеристики каждой позиции из состава объекта оценки.

Таблица 7.2. Количественные и качественные характеристики квартир.

Квартира №1	Наименование
Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	65:01:0601002:3106
Назначение объекта недвижимости:	Жилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Данные отсутствуют
Адрес:	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В, кв 1
Площадь:	38,2
Вид права, доля в праве:	Собственность
Дата государственной регистрации:	28.06.2019
Номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3106-65/074/2019-1
Основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011, Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка, № 1, выдан 10.06.2013, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3106-65/043/2021-6
дата государственной регистрации прекращения права:	Данные отсутствуют
Квартира №2	Наименование
Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	65:01:0601002:3107
Назначение объекта недвижимости:	Жилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Данные отсутствуют
Адрес:	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В, кв 2
Площадь:	84
Вид права, доля в праве:	Собственность
Дата государственной регистрации:	28.06.2019
Номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3107-65/074/2019-1
Основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011, Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка, № 1, выдан 10.06.2013 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3107-65/043/2021-6
дата государственной регистрации прекращения права:	Данные отсутствуют
Квартира №3	Наименование
Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	65:01:0601002:3108
Назначение объекта недвижимости:	Жилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Данные отсутствуют
Адрес:	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В, кв 3
Площадь:	83,5



Вид права, доля в праве:	Собственность
Дата государственной регистрации:	28.06.2019
Номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3108-65/074/2019-1
Основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011, Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка, № 1, выдан 10.06.2013. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3108-65/043/2021-6
дата государственной регистрации прекращения права:	Данные отсутствуют
Квартира №4	Наименование
Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	65:01:0601002:3109
Назначение объекта недвижимости:	Жилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Данные отсутствуют
Адрес:	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В, кв 4
Площадь:	38,4
Вид права, доля в праве:	Собственность
Дата государственной регистрации:	01.07.2019
Номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3109-65/073/2019-1
Основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018, Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка, № 1, выдан 10.06.2013. Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3109-65/043/2021-6
дата государственной регистрации прекращения права:	Данные отсутствуют
Квартира №5	Наименование
Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	65:01:0601002:3111
Назначение объекта недвижимости:	Жилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Данные отсутствуют
Адрес:	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В, кв 6
Площадь:	116,8
Вид права, доля в праве:	Собственность
Дата государственной регистрации:	01.07.2019
Номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3111-65/073/2019-1
Основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018, Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка, № 1, выдан 10.06.2013 г. Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3111-65/043/2021-6
дата государственной регистрации прекращения права:	Данные отсутствуют
Квартира №6	Наименование
Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	65:01:0601002:3113



Назначение объекта недвижимости:	Жилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Данные отсутствуют
Адрес:	693010, Сахалинская область, г Южно Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В, кв 8
Площадь:	87,6
Вид права, доля в праве:	Собственность
Дата государственной регистрации:	02.07.2019
Номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3113-65/025/2019-1
Основание государственной регистрации:	Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка, № 1, выдан 10.06.2013, Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018, Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3113-65/043/2021-6
дата государственной регистрации прекращения права:	Данные отсутствуют
Квартира №7	Наименование
Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	65:01:0601002:3098
Назначение объекта недвижимости:	Жилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Данные отсутствуют
Адрес:	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В, кв 10
Площадь:	58,7
Вид права, доля в праве:	Собственность
Дата государственной регистрации:	02.07.2019
Номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3098-65/025/2019-1
Основание государственной регистрации:	Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка, № 1, выдан 10.06.2013, Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018, Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3098-65/026/2021-10
вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3098-65/043/2021-6

Источник: данные Заказчика

Таблица 7.3. Характеристики квартир

№ п/п	Наименование	площадь, кв.м	Этаж	Тип квартиры	Отделка
1	Квартира № 1, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3106. Площадь 38,2 кв.м.	38,2	1	1	черновая отделка
2	Квартира № 2, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.	84	1	2	черновая отделка
3	Квартира № 3, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3108. Площадь 83,5 кв.м.	83,5	1	2	черновая отделка
4	Квартира № 4, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.	38,4	1	1	черновая отделка
5	Квартира № 6, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.	116,8	2	3	черновая отделка



№ п/п	Наименование	площадь, кв.м	Этаж	Тип квартиры	Отделка
6	Квартира № 8, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113. Площадь 87,6 кв.м.	87,6	2	2	черновая отделка
7	Квартира № 10, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.	58,7	3	2	с отделкой

Источник: данные Заказчика

Описание и технические характеристики отопительного электрического котла ZOTA Lux - 80 кВт

Рабочее давление

Выдерживает постоянное давление в 6 атм.

Особенности

- ✓ Регулировка температуры воздуха в помещении от +5 до +35°C позволяет сокращать расходы на отопление за счет поддержания минимальной безопасной температуры.
- ✓ Реализована схема защиты блока управления от кратковременного предельного перенапряжения сети (до 400 В).
- ✓ Опциональное подключение модуля GSM для контроля параметров системы отопления и управления основными функциями котла с помощью сотового телефона или планшета. GSM-модуль также позволяет получать аварийные оповещения;
- ✓ Блоки ТЭН изготовлены из нержавеющей стали. Уникальные конструктивные особенности ТЭНов позволяют снизить ваттную нагрузку на единицу площади поверхности ниже номинальной, что увеличивает срок службы;
- ✓ Модульность электронных компонентов упрощает работу с котлом. Разъемы для подключения электронных блоков и датчиков имеют отличающиеся размеры. Что исключает ошибку при монтаже и обслуживании.
- ✓ Для увеличения срока службы блоков-ТЭН в котле применена функция учета часового ресурса. ТЭНы включаются поочередно (с ротацией) и вырабатывают свой ресурс более полно и равномерно. Исключается ранний выход из строя одного из нагревательных элементов.
- ✓ Расширенный диапазон питающих напряжений, благодаря использованию импульсного источника питания для электронных блоков котла и управляющих цепей блока коммутации;
- ✓ Функция хронотермостата, с часами реального времени, обеспечивает управление параметрами в зависимости от времени суток и дня недели. Хронотермостат позволяет настроить работу котла по выгодному ночному тарифу;
- ✓ Функция погодозависимого регулирования. Температура теплоносителя, подходящая для пользователя, подбирается котлом автоматически, относительно уличной температуры;
- ✓ За счет применения чувствительных датчиков и схемы электронной коррекции поддерживается точная температура теплоносителя и воздуха в помещении;
- ✓ Управление циркуляционным насосом с целью уменьшения энергопотребления;
- ✓ Самодиагностика неисправностей со звуковой сигнализацией и выводом информации на цифровой дисплей;
- ✓ Сохранение настроек работы в случае аварийного отключения котла от сети.

Установленные датчики

- ✓ Датчик температуры теплоносителя
- ✓ Датчик температуры воздуха в помещении
- ✓ Датчик перегрева теплоносителя
- ✓ Датчик уровня теплоносителя
- ✓ Датчик уличной температуры

**Дополнительные комплектующие**

✓ GSM-модуль

Таблица 7.4. Количественные и качественные характеристики электрического котла ZOTA Lux - 80 кВт.

Основные характеристики	
Площадь обогрева	800 кв. м.
Питание	380 Вт
Присоединительные размеры	1 1/2"
Вес	62 кг
Дополнительные характеристики	
Мощность	80кВт
Высота	875мм
Ширина	370мм
Глубина	430мм
Логистические характеристики	
Высота в упаковке	900мм
Ширина в упаковке	380мм
Глубина в упаковке	440мм
Вес	62кг

Источник: данные <https://zota-russia.ru/>**Таблица 7.5. Количественные и качественные характеристики транспортного средства.**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Модель, марка	Гос. №	Год выпуска	Пробег с начала эксплуатации, км	Техническое состояние (Требуется доп. вложений или нет) и в какой сумме
1	ЛЕГКОВОЙ УНИВЕРСАЛ	MITSUBISHI OUTLANDER	M110HH 65	2 008	184 273	Рабочее, отсутствует аккумулятор

Источник: данные Заказчика

7.5 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки представляет собой движимое и недвижимое имущество, расположенное по адресу: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, принадлежащее ООО «Инициатива» (ОГРН 1136501001119).

На дату оценки все объекты используются по своему функциональному назначению.

7.6 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В



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

Область находится в Азиатско-Тихоокеанском регионе; это одна из самых восточных территорий России и единственный субъект Российской Федерации, полностью расположенный на островах (остров Сахалин и Курильские острова).

Входит в состав Дальневосточного федерального округа.

Административный центр — город Южно-Сахалинск.

Граничит по морю с Камчатским краем, Хабаровским краем и Японией (с префектурой Хоккайдо). Принадлежность южной части Курильских островов оспаривается Японией.

Численность населения области по данным Росстата составляет 484 177 чел. (2022). Плотность населения — 5,56 чел./км² (2022). Городское население — 83,04 % (2020).



Сахалинская область является одним из лидеров в России по добыче нефти и газа, а также по улову рыбы и морепродуктов.



Южно-Сахалинск (с 1882 по 1905 годы — Владимировка, в 1905—1947 годах — Тоёхара: яп. 豊原) — город на Дальнем Востоке России. Административный центр Сахалинской области. Город областного значения, центр городского округа город Южно-Сахалинск.

Население — 201 703 человек (2022). Расстояние от Южно-Сахалинска до Москвы составляет по прямой на самолёте 6640 км и 9280 км на машине.

Расположен в южной части острова Сахалина, на реке Сусуе, в 25 км от Охотского моря. Климат умеренный муссонный.

Крупнейший транспортный узел на острове: место пересечения автодорог регионального значения, железнодорожная станция и аэропорт. Имеются Сахалинский государственный университет и Сахалинский научный центр ДВО РАН.

Добыча нефти и газа, а также их переработка являются важнейшими составляющими экономики региона, в городе присутствуют крупные иностранные нефтяные компании, например, Exxon Mobil.

Административное устройство

В рамках административно-территориального устройства области Южно-Сахалинск составляет административно-территориальную единицу — город областного значения, которому подчинены 10 сельских населённых пунктов.

В рамках местного самоуправления образует одноимённое муниципальное образование город Южно-Сахалинск со статусом городского округа, включающего помимо собственно города также 10 сёл.

Город включает планировочные районы Ново-Александровск, Луговое, Хомутово, жилой квартал «Восточка».

Органы власти

Структуру органов местного самоуправления города (городского округа) составляют:

Городская Дума города Южно-Сахалинска (Городская Дума) — представительный орган городского округа; мэр города Южно-Сахалинска (мэр города) — глава городского округа; администрация города Южно-Сахалинска (администрация города) — исполнительно-распорядительный орган городского округа.

Помимо этого, в Южно-Сахалинске располагаются органы власти Сахалинской области как его административном центре.

Южно-Сахалинск — крупный экономический центр России. Вклад города в ВРП Сахалинской области в 2015 году превышал 40 %. Согласно исследованию фонда «Институт экономики города», в 2015 году Южно-Сахалинск занял 26 место в общероссийском рейтинге городов — столиц регионов по валовому городскому продукту (ВГП). Годовой ВГП города составил 268 млрд. рублей. При этом, Южно-Сахалинск занял пятое место в рейтинге ВГП в пересчёте на душу населения, составившего 1390,3 тыс. рублей на человека в год.

В Южно-Сахалинске находится штаб-квартира ПАО «Сахалинэнерго» — крупнейшей энергокомпании на востоке России, также в городе расположены офисы компаний «Эксон Нефтегаз Лимитед» (англ.)рус., «Сахалин Энерджи», «Газпром», «Роснефть» (ООО «РН-Сахалинморнефтегаз») — операторов и подрядчиков проектов «Сахалин-1» и «Сахалин-2», крупнейших нефтегазовых проектов Дальнего Востока и Восточной Сибири РФ.

Источник: <http://ru.wikipedia.org>

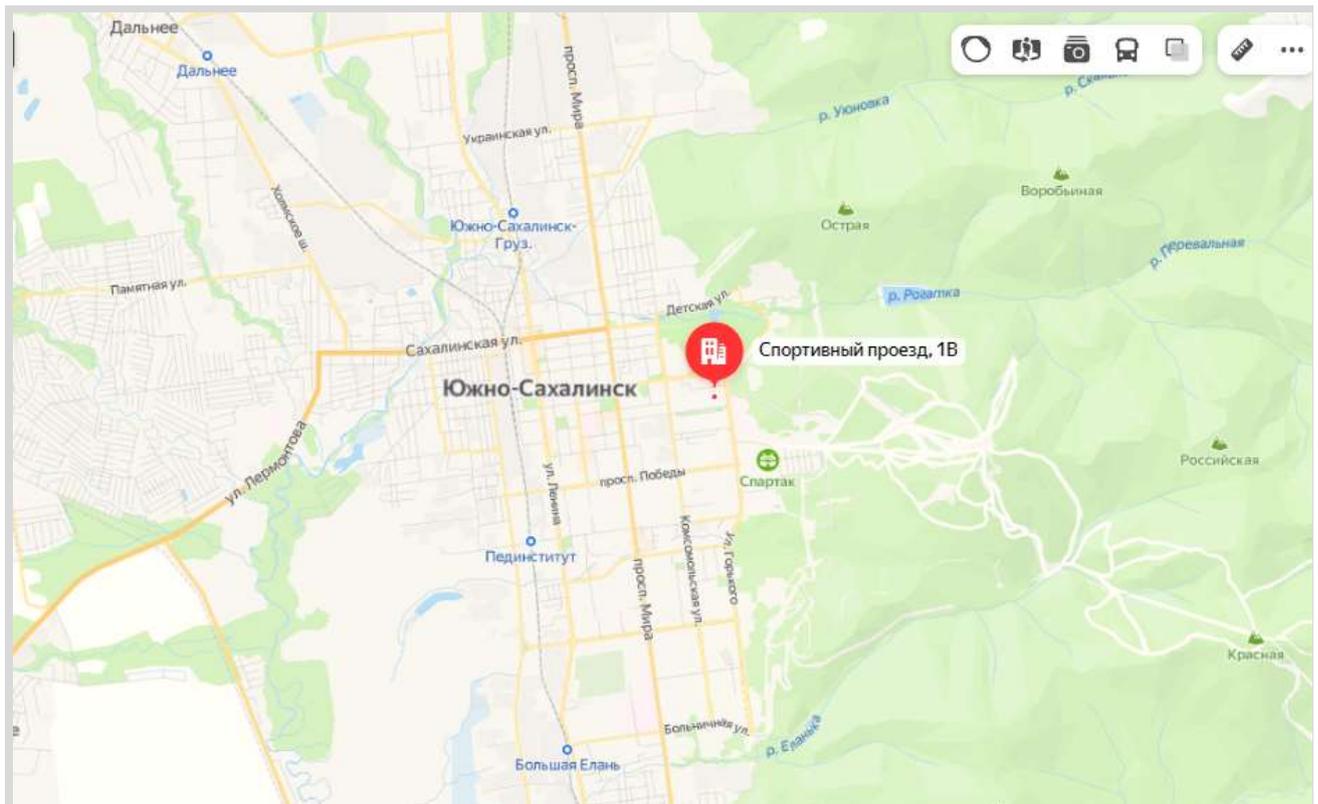


Рисунок 7.1. Местоположение объекта оценки по адресу: город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В

Источник: Яндекс Карты, <https://yandex.ru/maps>



Рисунок 7.2. Локальное местоположение объекта оценки

Источник: Яндекс Карты, <https://yandex.ru/maps>

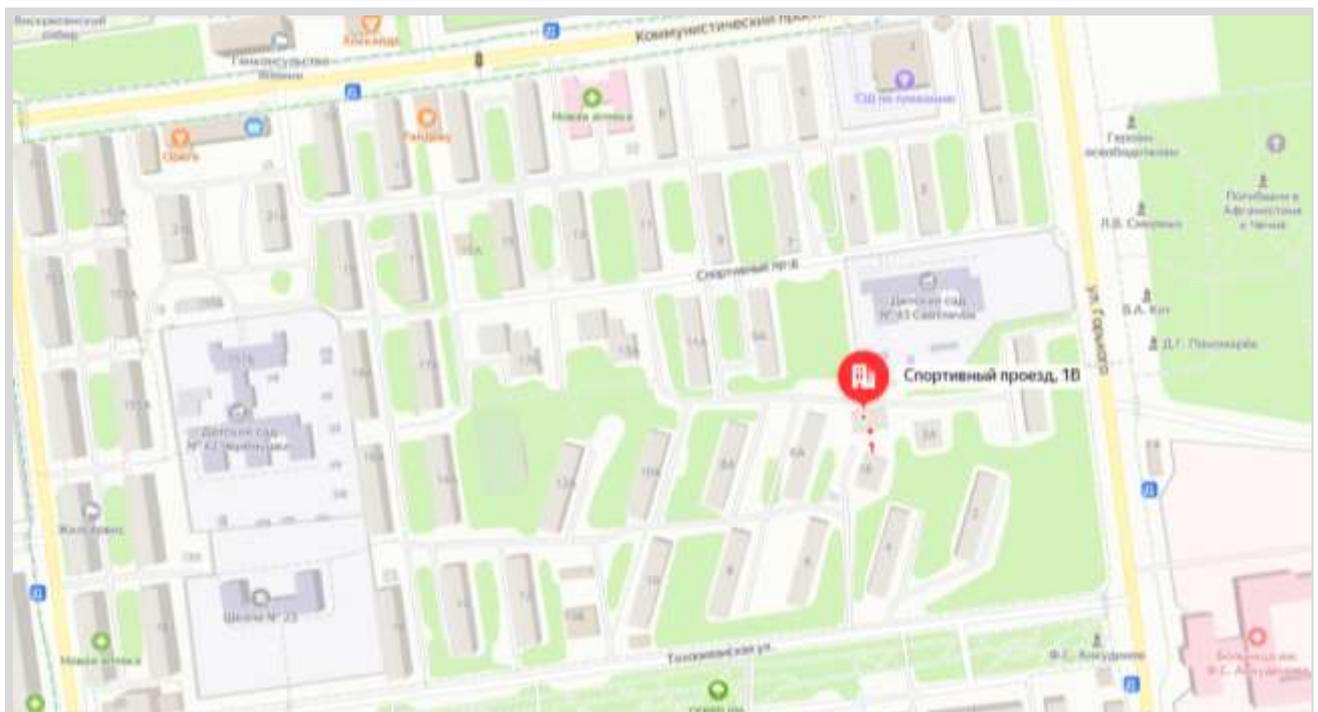


Рисунок 7.3. Локальное местоположение объекта оценки относительно ближайших улиц

Источник: Яндекс Карты, <https://yandex.ru/maps>



7.7 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 7.1 Квартира № 1, кадастровый номер № 65:01:0601002:3106. Площадь 38,2 кв.м.



Фото 7.2 Квартира № 1, кадастровый номер № 65:01:0601002:3106. Площадь 38,2 кв.м.



Фото 7.3 Квартира № 1, кадастровый номер № 65:01:0601002:3106. Площадь 38,2 кв.м.



Фото 7.4 Квартира № 1, кадастровый номер № 65:01:0601002:3106. Площадь 38,2 кв.м.



Фото 7.5 Квартира № 2, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.



Фото 7.6 Квартира № 2, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.



Фото 7.7 Квартира № 2, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.



Фото 7.8 Квартира № 2, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.



Фото 7.9 Квартира № 2, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.



Фото 7.10 Квартира № 2, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.



Фото 7.11 Квартира № 2, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.



Фото 7.12 Квартира № 2, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.



Фото 7.13 Квартира № 3, кадастровый номер № 65:01:0601002:3108 Площадь 83,5 кв.м.



Фото 7.14 Квартира № 3, кадастровый номер № 65:01:0601002:3108.. Площадь 83,5 кв.м.



Фото 7.15 Квартира № 3, кадастровый номер № 65:01:0601002:3108 Площадь 83,5 кв.м.



Фото 7.16 Квартира № 3, кадастровый номер № 65:01:0601002:3108.. Площадь 83,5 кв.м.



Фото 7.17 Квартира № 4, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.



Фото 7.18. Квартира № 4, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.



Фото 7.19 Квартира № 4, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.



Фото 7.20. Квартира № 4, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.



Фото 7.21 Квартира № 4, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.



Фото 7.22 Квартира № 4, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.



Фото 7.23 Квартира № 4, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.



Фото 7.24. Квартира № 4, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.



Фото 7.25 Квартира № 6, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.



Фото 7.26. Квартира № 6, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.



Фото 7.27 Квартира № 6, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.



Фото 7.28. Квартира № 6, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.



Фото 7.29 Квартира № 6, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.



Фото 7.30. Квартира № 6, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.



Фото 7.31 Квартира № 6, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.



Фото 7.32. Квартира № 6, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.



Фото 7.33 Квартира № 6, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.



Фото 7.34. Квартира № 6, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.



Фото 7.35 Квартира № 8, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113.. Площадь 87,6 кв.м.

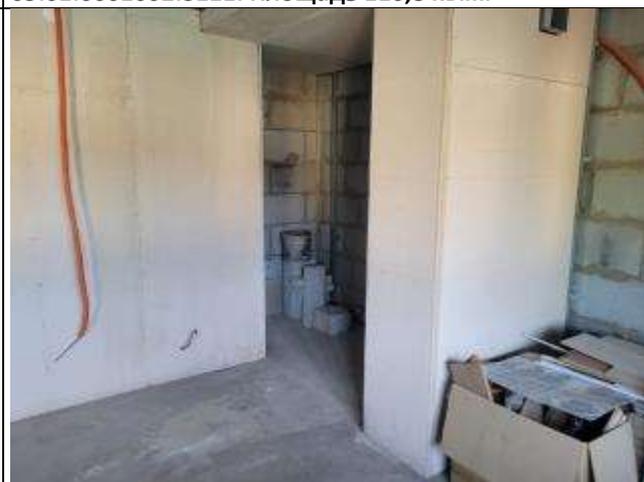


Фото 7.36 Квартира № 8, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113.. Площадь 87,6 кв.м.



Фото 7.37 Квартира № 8, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113.. Площадь 87,6 кв.м.



Фото 7.38 Квартира № 8, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113.. Площадь 87,6 кв.м.



Фото 7.39 Квартира № 8, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113.. Площадь 87,6 кв.м.



Фото 7.40 Квартира № 8, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113.. Площадь 87,6 кв.м.



Фото 7.41 Квартира № 8, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113.. Площадь 87,6 кв.м.



Фото 7.42 Квартира № 8, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113.. Площадь 87,6 кв.м.





Фото 7.43 Квартира № 10, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.



Фото 7.44. Квартира № 10, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.



Фото 7.45 Квартира № 10, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.



Фото 7.46. Квартира № 10, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.



Фото 7.47 Квартира № 10, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.



Фото 7.48. Квартира № 10, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.



Фото 7.49 Квартира № 10, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.



Фото 7.50. Квартира № 10, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.



Фото 7.51 Квартира № 10, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.



Фото 7.52. Квартира № 10, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.



Фото 7.53 Квартира № 10, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.



Фото 7.54. Квартира № 10, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.



Фото 7.55 Электрокотел ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт



Фото 7.56. Электрокотел ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт



Фото 7.57 МИЦУБИСИ OUTLANDER JMBXTCW5W8Z016
726 гос. номер: М110НН65



Фото 7.58. МИЦУБИСИ OUTLANDER JMBXTCW5W8Z016
726 гос. номер: М110НН65

Источник: данные заказчика



7.8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу земельного участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

В данном случае, в соответствии с принципом наилучшего и наиболее эффективного использования, рассматривается:

- Квартира № 1, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3106. Площадь 38,2 кв.м.
- Квартира № 2, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.
- Квартира № 3, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3108. Площадь 83,5 кв.м.



- Квартира № 4, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.
- Квартира № 6, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.
- Квартира № 8, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113. Площадь 87,6 кв.м.
- Квартира № 10, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживает все построенные на нем здания и сооружения, а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, принято рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

Анализ земельного участка как условно свободного не проводится. Исходя из целей оценки, а также типа объекта оценки (жилая квартира, часть жилого дома и машиноместа в подземном паркинге жилого дома), Оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкцию (надстройку).

Анализ земельного участка с существующей застройкой проводится исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в разряд нежилых.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. Перевод жилых помещений в нежилой фонд целесообразен, когда они расположены на 1 этаже, т.к. имеется возможность оборудования отдельного входа.

На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется Оценщиками финансово и юридически нецелесообразным.



8 АНАЛИЗ РЫНКА

8.1 Экономика РФ.

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В ЭКОНОМИКЕ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ АПРЕЛЬ-МАЙ 2022 г.

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае ВВП снизился на -4,3% г/г (после -2,8% г/г в апреле).

2. Основными факторами снижения ВВП по-прежнему остаются транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса.

Из базовых отраслей экономики ускорилось падение оптовой торговли (-15,5% г/г в мае после -11,9% г/г месяцем ранее). Ухудшение динамики также фиксировалось в объемах грузооборота транспорта: -1,8% г/г в мае после снижения на -1,5% г/г в апреле (данные за апрель пересмотрены Росстатом – ранее фиксировалось снижение на -5,9% г/г).

Годовая динамика в промышленном производстве в мае сохранилась практически на уровне предыдущего месяца (-1,7% г/г после -1,6% г/г).

Снижение выпуска в добывающих отраслях замедлилось до -0,8% г/г (после -1,6% г/г в апреле) за счет меньших по сравнению с апрелем темпов снижения в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых (добыча угля – снижение на -4,0% г/г в мае после -6,5% г/г в апреле, добыча нефти и газа – снижение на -3,0% г/г в мае после -3,6% г/г в апреле).

В обрабатывающих производствах снижение выпуска составило -3,2% г/г после -2,1% г/г в апреле. Ситуация по отраслям остается неравномерной: выпуск машиностроительного комплекса в мае снизился на -6,5% г/г, при этом снижение в автомобильной промышленности ускорилось до -66,0% г/г в мае после -61,5% г/г в апреле, а в электронике, напротив, наблюдалось ускорение темпов роста с 20,3% г/г в апреле до 36,2% г/г в мае. Также наблюдается положительная динамика в фармацевтике – рост на 29,4% г/г, производстве строительных материалов – на 2,6% г/г.

В строительстве и сельском хозяйстве темпы роста замедлились, но сохранились в положительной области. Темпы роста объемов строительных работ, вносящие основной положительный вклад в ВВП месяцем ранее, сократились более чем в два раза (3,6% г/г после роста на 7,9% г/г в апреле). В сельском хозяйстве в мае годовая динамика также несколько снизилась, но продолжила вносить положительный вклад в ВВП (рост составил 2,1% г/г после 3,2% г/г в апреле). 29 июня 2022 г. 2

3. Потребительская активность в мае стабилизировалась на низких уровнях. По оценке Минэкономразвития России, суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению сократился на -7,5% г/г в мае (-7,2% г/г месяцем ранее), в основном за счет снижения оборота розничной торговли.

При этом уровень безработицы (по методологии МОТ) сохраняется на исторических минимумах, продолжив снижение в мае до 3,9% от рабочей силы после 4,0% месяцем ранее. Численность безработных также сокращается и составила в мае 2,9 млн человек.

В апреле реальные заработные платы сократились на -7,2% г/г (после роста в марте на 3,6% г/г). Снижение связано, в том числе, с переносом части выплат с апреля на март: так, наибольшее замедление в апреле продемонстрировали отрасли, в которых в марте были зафиксированы рекордные темпы роста заработных плат (добыча, сфера информационных технологий, финансовая деятельность).

4. Кредит экономике незначительно вырос на 0,1% м/м1 после -0,4% м/м в апреле (в годовом выражении – замедление до 11,7% г/г после 13,4% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте кредитования физлиц (потребительские и ипотечные кредиты): (-0,3% м/м в мае после -0,9% м/м в апреле). При этом в сегменте корпоративного кредитования (+0,3% м/м в мае после -0,1% м/м в апреле) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.



Таблица 8.1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.22	янв.-май.22 / янв.-май.20	май.22	май.22 / май.20	апр.22	июн.22	март.22	фев.22	январ.22	2021	IVкв.21	IIIкв.21	IIкв.21	Iкв.21
Экономическая активность														
ВВП¹	0,5	4,6	-4,3	6,9	-2,8	3,5	1,3	4,1	5,7	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	2,3	2,1	2,1	1,7	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0
Строительство	5,1	11,4	3,6	13,8	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-2,1	8,4	-10,1	15,1	-8,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-4,2	6,3	-15,5	-1,2	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	5,3	21,8	0,8	61,5	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7 ²	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	2,3	32,2	-5,2	113,1	-4,7	7,7	1,7	10,8	11,3	25,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	1,8	5,6	-1,8	9,3	-1,5	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	2,8	5,6	-1,7	9,8	-1,6	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	8,6	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,5	1,9	-0,8	11,1	-1,0	6,5	7,6	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0
Обрабатывающие производства	1,9	7,4	-3,2	7,9	-2,1	6,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	6,2	3,6	10,8	0,7
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4 ²	3,3 ²	-	-	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,6 ²	23,4 ²	-	-	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,6
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,1	-0,6	0,5	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,8	-	74,9	-	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,2	-	75,1	-	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	1,2	0,4	2,7	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,8	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,7	-	71,9	-	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,1	-	72,1	-	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-23,8	-19,8	-20,0	-34,7	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-18,0	-28,2	-29,7	-16,7	21,4
млн чел.	3,1	-	2,8	-	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,1	-	3,0	-	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	-	60,1	-	60,1	60,0	59,8	60,1	60,0	-	59,8	59,6	59,3	56,9
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	4,1	-	3,8	-	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6
SA	4,1	-	4,0	-	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России

² Данные за январь-апрель 2022 г.

³ Уточненные данные за 2021 г.

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/e4af45e117a1ae704a2b53257d8cd40c/20220629.pdf/>



Таблица 8.2. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	яно.-май.22	яно.-май.22 / яно.-май.20	май.22	май.22 / май.20	апр.22	июн.22	мар.22	фев.22	яно.22	2021	IVкв.21	IIIкв.21	IIкв.21	Iкв.21
Промышленное производство	2,8	5,6	-1,7	9,8	-1,8	5,9	3,0	6,3	8,8	5,3	7,1	6,0	8,6	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,5	1,9	-0,8	11,1	-1,6	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0
добыча угля	-2,3	6,8	-4,0	6,3	-6,5	-0,3	-4,7	1,6	2,7	7,6	6,8	5,1	7,2	9,3
добыча сырой нефти и природного газа	3,0	-2,2	-3,0	6,2	-3,6	7,4	7,0	7,9	7,4	2,7	8,4	7,8	5,4	-6,4
добыча металлических руд	-0,6	-0,7	-3,6	-3,7	-1,5	0,7	-1,0	1,2	2,2	0,9	2,2	1,8	-0,5	-0,1
добыча прочих полезных ископаемых	3,4	23,8	0,5	28,3	6,0	3,4	11,4	-7,2	7,5	10,8	-10,6	13,9	55,6	2,3
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-15,5	17,3	12,3	29,4	7,1	20,0	15,7	19,0	27	17,6	39,4	19,5	12,3	-4,2
Обрабатывающие производства	1,9	7,4	-3,2	7,9	-2,1	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7
пищевая промышленность	2,2	4,2	0,1	4,2	-0,9	4,1	1,9	4,5	6,3	3,9	6,3	4,9	3,5	0,6
в т.ч.														
пищевые продукты	1,4	2,7	-0,2	4,6	-2,0	3,2	1,1	3,9	5,0	3,2	5,4	4,0	3,7	-0,7
напитки	11,0	15,9	8,0	10,7	10,6	12,5	11,7	9,8	16,9	8,6	13,5	11,7	2,6	6,8
табачные изделия	-13,3	-7,1	-22,7	-26,6	-18,5	-8,0	-16,3	-0,9	-5,1	1,9	-0,7	-1,1	2,8	7,0
легкая промышленность	-1,8	9,8	-4,4	7,4	-7,6	1,2	0,8	-0,5	4,0	6,0	2,2	1,1	18,3	4,3
в т.ч.														
текстильные изделия	-3,1	11,6	-4,8	15,3	-6,5	-1,4	-4,4	-4,2	5,7	7,5	2,2	2,8	15,6	11,7
одежда	-2,3	6,7	-6,2	-4,3	-9,4	1,9	3,6	-0,1	2,2	3,0	-0,8	-3,2	15,0	1,8
кожа и изделия из нее	1,9	14,9	1,6	26,8	-4,8	4,5	2,9	5,4	5,9	11,4	10,6	9,6	32,7	-3,0
деревообрабатывающий комплекс	3,2	11,5	-4,4	14,3	0,1	7,0	2,6	8,5	10,7	8,7	9,3	6,6	14,8	2,3
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-0,8	10,4	-10,7	7,7	-3,9	3,6	-0,2	7,3	5,0	7,9	4,8	5,5	18,6	3,8
бумага и бумажные изделия	2,4	11,0	-4,4	14,4	-2,9	6,8	0,4	6,1	12,9	9,2	10,5	8,6	13,8	3,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,7	14,8	12,7	30,8	21,3	16,5	18,0	13,1	18,6	9,1	17,2	16,8	8,3	-6,6
в % к соотв. периоду предыдущего года	яно.-май.22	яно.-май.22 / яно.-май.20	май.22	май.22 / май.20	апр.22	июн.22	мар.22	фев.22	яно.22	2021	IVкв.21	IIIкв.21	IIкв.21	Iкв.21
производство кокса и нефтепродуктов	-1,3	-2,6	-5,5	4,1	-10,0	3,0	-5,2	5,8	9,2	3,6	8,7	5,1	8,5	-6,6
химический комплекс	4,4	15,0	-0,4	9,6	0,2	7,5	7,3	10,8	4,6	7,1	5,4	4,0	9,1	10,9
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-0,2	6,6	-5,1	3,5	-6,1	3,4	-0,5	7,5	3,6	6,0	5,1	4,3	8,9	5,7
лекарственные средства и медицинские материалы	28,4	54,9	29,4	28,4	31,9	27,0	46,6	27,7	6,8	11,5	9,5	3,4	-0,1	39,4
резиновые и пластмассовые изделия	2,8	17,8	-6,4	14,7	-0,9	7,6	5,4	10,0	7,8	7,7	3,5	3,5	17,4	7,9
производство прочих неметаллической минеральной продукции	8,2	14,6	2,8	17,2	4,8	12,3	9,2	15,4	13,2	7,5	9,7	7,1	13,6	-2,3
металлургический комплекс	3,1	4,6	-4,3	6,9	3,6	6,0	1,3	3,3	17,8	2,0	3,3	1,1	8,3	-4,3
в т.ч.														
металлургия	2,0	1,4	-2,3	0,3	2,9	3,2	2,1	4,0	3,5	1,5	4,2	1,7	2,1	-2,6
автомобильные металлические изделия	6,4	14,9	-10,5	24,7	5,9	14,7	-1,1	1,2	60,9	3,4	0,4	-0,6	27,2	-9,5
машиностроительный комплекс	-1,0	20,4	-6,5	15,1	-6,5	3,1	-7,6	8,8	15,6	9,7	4,7	3,0	28,1	12,7
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	18,6	36,0	36,2	46,6	20,3	12,2	14,5	5,8	16,3	7,9	11,4	-5,4	21,9	7,4
электрооборудование	-4,5	8,2	-12,7	-2,0	-8,2	-9,6	-11,0	1,3	13,8	6,3	5,5	0,6	14,0	6,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	13,9	26,2	0,3	18,3	12,6	19,4	14,4	19,2	27,5	13,8	16,6	16,0	18,3	2,7
автомобильные, мотоциклы и легковые автомобили	-34,0	-7,6	-66,0	-42,4	-61,5	-14,0	-45,5	2,2	15,7	13,8	-7,5	0,3	72,3	16,3
прочие транспортные средства и оборудование	-4,2	19,7	-8,6	6,7	-6,8	-1,8	-14,1	11,8	9,7	7,9	-0,2	4,6	19,2	22,2
прочие производства	3,4	16,2	0,5	20,1	2,9	4,5	-2,6	7,3	13,9	2,2	-4,8	-1,6	16,9	4,8
в т.ч.														
мебель	7,4	46,1	4,1	62,0	6,8	8,6	5,7	16,6	3,3	14,1	-2,5	6,1	48,7	21,3
прочие автомобильные изделия	3,8	23,5	-6,4	6,2	-1,4	9,1	7,6	5,9	15,3	4,2	-0,9	-3,1	14,9	10,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,4	8,6	0,8	13,3	2,7	2,9	-6,3	5,5	16,0	-0,7	-5,9	-3,1	10,2	0,2
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,8	8,7	4,0	12,4	2,0	-0,2	1,5	-4,2	2,0	6,8	4,5	7,8	7,0	8,3
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,1	18,9	-4,4	20,5	-8,0	4,9	7,2	6,9	0,4	15,8	8,9	13,7	29,5	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/e4af45e117a1ae704a2b53257d8cd40c/20220629.pdf> /



Таблица 8.3. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	май.22	апр.22	кв22	мар.22	фев.22	январ.22	2021	I кв21	дек.21	ноя.21	окт.21	III кв21	II кв21	I кв21
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	60,1	78,2	72,9	80,0	81,7	71,2	67,2	60,0
Курс доллара (в среднем за период)	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,7	72,6	71,5	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	8,50	7,50	7,50	6,75	5,50	4,50
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,9	8,5	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым жилищным кредитам		7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,8	7,6	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		9,3	8,5	9,8	8,1	7,7	5,3	6,7	7,4	6,5	6,1	5,8	4,8	4,2
Кредитование экономики (в % от с исключением валютной переоценки)														
Кредит экономике	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9	15,5	16,2	15,2	15,1	14,1	12,8	9,4
Кредиты организациям	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	12,1	12,7	11,8	11,7	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	26,5	25,0	25,2	27,6	27,2	22,4
Потребительские кредиты	9,1	12,0	18,2	15,5	20,0	19,6	14,3	18,9	19,4	19,0	18,3	16,9	13,7	7,5
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % от)		-70,6	13,0	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	14,4	3,7	-8,3	3,8	108,5	43,2

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/e4af45e117a1ae704a2b53257d8cd40c/20220629.pdf/>

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/e4af45e117a1ae704a2b53257d8cd40c/20220629.pdf/>

8.2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОНОМИЧЕСКОМ РАЗВИТИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК» ЗА 1 КВАРТАЛ 2022 ГОДА

Демографические показатели, уровень жизни

Численность населения городского округа по состоянию на 1 января 2022 года составляет 208,737 тыс. человек, в том числе городское население – 201,703 тыс. человек, сельское – 7,034 тыс. человек. Удельный вес городского населения в общей численности населения городского округа составляет 96,6%.

Согласно статистическим данным в городском округе «Город Южно-Сахалинск» проживает 109587 женщин (52,5%) и 99150 мужчин (47,5%). На численность жителей трудоспособного возраста приходится 125660 человек, или 60,2% от общей численности населения, моложе трудоспособного возраста - 40912 человек или 19,6%, старше трудоспособного возраста - 42165 человек или 20,2%.

За январь-февраль 2022 года родилось 362 человека (на 55 человек меньше аналогичного периода прошлого года), умерло 452 человека (на 29 человек больше аналогичного периода прошлого года).

В январе-феврале 2022 года в городском округе «Город Южно-Сахалинск» отмечена естественная убыль населения — количество умерших превысило количество родившихся на 90 человек (в начале 2021 года также отмечалась естественная убыль в количестве 6 человек).

Начало 2022 года отмечается миграционной убылью населения. В областную столицу в январе-феврале 2022 года прибыло 965 человек, убыло — 1797 человек. Миграционная убыль составила 832 человека (за аналогичный период 2021 года отмечался миграционный прирост в количестве 417 человек).

Численность официально зарегистрированных безработных граждан на конец марта 2022 года по областному центру составляет 162 человека, что в 1,6 раза меньше, чем за аналогичный период прошлого года (на конец марта 2021 года - 266 человек). Уровень официально зарегистрированной безработицы в областном центре составляет 0,15% от численности рабочей силы.

Среднемесячная заработная плата по крупным и средним предприятиям за январь-февраль 2022 года составляет 117,6 тыс.рублей, что на 8,3% больше, чем за январь-февраль 2021 года.



Промышленное производство

За январь-март 2022 года объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг крупными и средними предприятиями оценивается в 23 414 млн рублей, что на 39,2% больше показателя за январь-март 2021 года.

За январь-март 2022 года объем отгруженной продукции по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых» оценивается в 6256,5 млн рублей, что в 2 раза больше, чем за январь-март 2021 года, «Обрабатывающие производства» - в 9354,6 млн рублей (рост на 33,9%), «Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха» - в 4529,8 млн рублей (рост на 17,9%).

Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг крупными и средними предприятиями в сфере деятельности «Рыболовство и рыбоводство» составляет 2 967,4 млн рублей, что на 20,5% больше, чем за январь-март 2021 года. Рыбодобывающими предприятиями за январь-март 2022 года выловлено 96,2 тыс. тонн рыбы, что на 24,2% больше аналогичного показателя за январь-март 2021 года.

За январь-март 2022 года произведено 7,1 тыс. куб. м бетона (в 1,5 раза больше, чем за январь-март 2021 года), 34,3 тыс. куб. м. щебня (рост на 14,7%).

Сельское хозяйство

За январь-март 2022 года сельскохозяйственными предприятиями произведено 1375,8 тонн мяса, что на 0,7% меньше, чем за январь-март 2021 года, производство молока снизилось на 1,4% и составляет 1393 тонны, объем производства яйца снизился на 7,5% и составляет 27,7 млн. штук.

В январе-марте 2022 года сельскохозяйственными предприятиями реализовано 1864,9 тонн картофеля, что на 40% меньше, чем в январе-марте 2021 года, овощей — 3768 тонн (снижение на 8,5%), мяса — 1321,8 тонн (увеличение на 9,4%), молока — 1328,4 тонн (снижение на 13,5%), яйца — 27,7 млн. штук (увеличение на 0,2%).

В 2022 году в бюджете городского округа предусмотрена финансовая поддержка сельскохозяйственных товаропроизводителей в сумме 21 826,8 тыс. рублей в том числе:

- субсидии на повышение плодородия земель в сумме – 2 923,0 тыс. рублей;
- субсидии на защиту растений в сумме — 5 349,1 тыс. рублей;
- субсидии на возмещение затрат гражданам, ведущим личные подсобные хозяйства, на содержание коров – 2 783,1 тыс. рублей;
- на возмещение затрат, связанных с поставкой для ЛПХ комбикормов и фуражного зерна для животных и птицы — 6 021,6 тыс. рублей.
- на проведение городских сельскохозяйственных ярмарок из бюджета - 4 750 тыс. рублей.

Строительство

За январь-март 2022 года объем работ и услуг, выполненных собственными силами крупных и средних организаций по виду деятельности «Строительство», оценивается в сумме 5 398,1 млн рублей, что на 59,4% больше показателя за январь-март 2021 года.

В январе-марте 2022 года ввод общей площади жилых помещений составляет 27,856 тыс. кв. м, что на 32,5% больше, чем в январе-марте 2021 года. За счет средств индивидуальных застройщиков построено 198 жилых домов (26,196 тыс. кв. м).

Продолжается строительство 51 многоквартирного жилого дома общей площадью 249,1 тыс. кв. м.

В 2022 году из бюджета городского округа на реализацию муниципальной адресной инвестиционной программы на строительство и реконструкцию объектов жилищно-коммунального и дорожного хозяйства, благоустройства и социальной сферы предусмотрено 3 323,4 млн рублей, в том числе 2 642,7 млн рублей - средства областного бюджета, 680,7 млн рублей - средства местного бюджета.

Потребительский рынок

По состоянию на 1 апреля 2022 года на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» сосредоточено 75,5% оптового оборота, 61,8% оборота розничной торговли, 63% оборота



общественного питания, 80,2% объема реализации платных услуг от объемов в целом по Сахалинской области.

За январь-март 2022 года объем оборота розничной торговли составляет 29019 млн рублей. В сопоставимых ценах объем оборота розничной торговли снизился на 1,5% по сравнению с показателем за аналогичный период 2021 года, в фактических ценах увеличился на 8,7%.

Оборот розничной торговли на душу населения за январь-март 2022 года составляет 139 тыс. рублей, что на 10,2% больше, чем за аналогичный период 2021 года.

Объем оборота общественного питания составляет 1549,9 млн рублей. В фактических ценах объем оборота общественного питания увеличился на 13,5%, в сопоставимых ценах - на 7,9%.

Объем реализации платных услуг населению по крупным и средним предприятиям в отчетном периоде составляет 6221,8 млн рублей, что в фактических ценах превышает показатель за январь-март 2021 года на 5,3%. Рост реализации платных услуг обусловлен увеличением объема транспортных, медицинских, образовательных услуг, ветеринарных и ритуальных услуг, а также услуг в сфере культуры и спорта. В бытовом обслуживании населения наиболее динамично развиваются услуги по техническому обслуживанию, ремонту и мойке легковых автомобилей, услуги бань и саун, химической чистки одежды.

Транспорт

За январь-март 2022 года объем пассажирских перевозок автотранспортом общего пользования по городскому округу составляет 7 366,5 тыс.человек, что на 1,6% больше, чем за январь-март 2021 года.

Муниципальный автобусный парк состоит из 234 автобусов, из них 90 на газомоторном топливе. Все транспортные средства оборудованы платежными терминалами. В настоящее время доступно 8 способов оплаты проезда: единой картой сахалинца, банковской картой, транспортной картой, семейной картой (возможность оплаты нескольких человек одновременно), картой школьника, городским социальным проездным, единым социальным проездным, наличными.

На остановочных пунктах работают 45 электронно-информационных табло.

Малое и среднее предпринимательство

В областном центре по состоянию на 1 апреля 2022 года по оценочным данным зарегистрировано 14515 субъектов малого и среднего предпринимательства, или 99,6% к показателю, сложившемуся на 1 апреля 2021 года, из них 8748 индивидуальных предпринимателей, 5717 малых предприятий (включая микро), 50 средних предприятий. На 1 апреля 2022 года на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» зарегистрировано 4 696 самозанятых граждан.

По сравнению с данными на 1 апреля 2021 года число индивидуальных предпринимателей увеличилось на 0,8%; количество малых предприятий (включая микро) сократилось — на 2,2%, средних — на 3,8%. Число самозанятых граждан в отчетном периоде увеличилось более чем на 70%.

Среднемесячная заработная плата работников малых предприятий в сравнении с данными за январь-март 2021 года увеличилась на 9,7% и оценивается в размере 63,6 тыс. рублей.

Объем налоговых поступлений в местный бюджет от деятельности малого и среднего бизнеса в отчетном периоде в сравнении с данными 2021 года снизился на 17,5% и составил 765,9 млн рублей.

В целях создания благоприятных условий для развития предпринимательства и самозанятости граждан на территории областного центра в рамках муниципальной программы «Экономическое развитие городского округа «Город Южно-Сахалинск» на 2020-2025 годы» реализуются меры адресной финансовой, имущественной, консультативной поддержки.

В отчетном периоде привлечена финансовая помощь из бюджета Сахалинской области в объеме 20,7 млн рублей, в результате чего общая сумма финансирования мероприятий адресной финансовой поддержки в форме субсидий по 12 направлениям составила 36,2 млн рублей; организованы отборы субъектов МСП и самозанятых на предоставление субсидий по 9 направлениям на общую сумму 32,9 млн рублей; имущественная поддержка оказана 2 субъектам



МСП; проведены 6 бесплатных информационных семинаров с участием 81 представителя городского бизнес-сообщества.

Источник: <https://yuzhno-sakh.ru/dirs/53>

8.3 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ 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 международные отношения, общественно-экономический строй страны, макроэкономические показатели и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективы экономики, 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. Так выявляются перспективы рынка недвижимости, 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 США, Китаем, Великобританией и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021 году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет 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 структурного 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 США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка 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, 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 по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, 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 крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, 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 бесконтрольного вывода капиталов из страны и замещению уходящих с российского рынка западных компаний.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств, ведут к изменениям сложившихся международных отношений.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.



Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, 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.

Таблица 8.1. Основные экономические показатели России (по данным Росстата (вторая оценка): (по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2022.pdf>, зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика, зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

№	Наименование	2021 г.		1 кв. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	+3,5
2	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+12,8
3	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-1,2	-1,2

Таблица 8.2. Основные экономические показатели России (по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2022.pdf>, зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

№	Наименование	2021г.	Янв.-апрель 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4	Индекс промышленного производства	+5,3	+2,8
	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+2,3
	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,1
7	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2	
8	- жилых помещений	+12,7	+54,6
9	- нежилых помещений	+10,5	нет данных
10	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+6,9
11	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+1,8
12	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+2,0
13	трубопроводного	+7,4	+1,8
14	автомобильного	+5,0	+2,3
15	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-2,1
16	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+5,3
17	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+2,3
18	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-февраль 2022, руб.:		
19	- номинальная	+9,8	+13,6
20	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+0,4
21	Ключевая ставка с 14.06.2022г., %	+8,5	+9,5
22	Инфляция (годовая) на конец май 2022 года (г/г)	+8,7	+17,1

Таблица 8.3. Основные экономические показатели России (по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2022.pdf>, зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в текущих ценах)

№	Наименование	2021/2020, %	2022/2021, %
23	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-апрель 2022 г.	+2,6р. (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+51,3
24	Кредиторская задолженность организаций на 01.05.22	+18,8	+23,6
25	просроченная	5,0 % от кредит. задолж.	-1,5
26	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.05.22	+19,5	+21,5
27	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на	+5,5	+2



№	Наименование	2021/2020, %	2022/2021, %
	01.05.22		
28	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.05.22	+15,0	+10,2
29	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.05.22	+23,9	+17,5
30	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+23,5
31	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
32	Международные резервы (ЗВР), на 24.06.22г. 586,1 млрд. долл. США	+8,3	-1,1
33	Фонд национального благосостояния, на 01.06.22г. 12,5 трлн. руб. или 197,72 млрд. долл. США (9,4% от ВВП)	-0,5	+4,4
34	Государственный внешний долг, на 01.06.22г. 56,5 млрд. долл. США	+5,3	-2,8

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%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 году демонстрировал восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. В 2022 году налицо негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, снижении реальных доходов населения.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу 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 спросу и 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 сдержало 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. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели товары роскоши. Элитарная прослойка общества сократится. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с себестоимостью строительства, инфляцией и спросом.

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 инвестиционно 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%).
- ✓ За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.),
- ✓ ипотечных сделок – 862 тыс. (+2,3% г/г), сделок купли-продажи – 941 тыс. (+15% г/г).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

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.

Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, 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.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и 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).

Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции 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).

Анализ подготовлен специалистами StatRиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.07.2022 года.

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:

№ п/п	Наименование
1	Квартира № 1, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3106. Площадь 38,2 кв.м.
2	Квартира № 2, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.
3	Квартира № 3, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3108. Площадь 83,5 кв.м.
4	Квартира № 4, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.
5	Квартира № 6, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.



6	Квартира № 8, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113. Площадь 87,6 кв.м.
7	Квартира № 10, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.
8	Электрокотел ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт
9	МИЦУБИСИ OUTLANDER JMBXTCW5W8Z016 726 гос. номер: М110НН65

В состав объекты оценки входят недвижимое имущество – квартиры и движимое имущество – транспортное средство и электрокотел. Наиболее значимыми по стоимости в составе объекта оценки являются квартиры, которые относятся к жилому сегменту рынка недвижимости.

8.5 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА

Мэрия Южно-Сахалинска утвердила среднюю рыночную стоимость квадратного метра жилья в областном центре. В первом квартале 2022 года она составит 116,6 тысячи рублей. Теперь квадратный метр в городе официально самый дорогой на Дальнем Востоке (на 150 рублей отстает Приморье — 116,4 тысячи), а в России впереди центра островов, на которых хочется жить, только Москва (152 тысячи за квадрат) и Санкт-Петербург (162). При этом расчетная средняя стоимость квадрата в областном центре вопреки традиционной тенденции роста стоимости недвижимости в стране снизилась почти на 1000 рублей.

Средняя рыночная стоимость жилья — синтетический показатель, который не в полной мере отражает реальную картину на рынке недвижимости. Там цены, как правило, выше. Тем не менее, она используется при расчете социальных выплат для участников программы улучшения жилищных условий или стоимости выкупа жилья. Судя по свежему постановлению, до сих пор в Южно-Сахалинске действовали правила, утвержденные в 2016 году — в них жилье на вторичке оценивали в 95,5 тысячи, а первичка стоила чуть дороже 75.

В программах помощи покупателям недвижимости часто использовался не внутригородской документ, а расчет федерального Минстроя. Согласно новому решению мэрии, городской норматив в 1 квартале также приравнивается к минстроевским.

Нормативы стоимости жилья в российских регионах начали активно индексировать в 2021 году. Тогда норматив стоимости подняли сразу на 35%.

Проблема стоимости и доступности жилья для населения — одна из важных проблем для России и Сахалинской области в частности. Южно-Сахалинск традиционно попадает в первые десятки рейтингов стоимости жилой недвижимости — этому способствуют сложности с логистикой, более высокая стоимость стройматериалов, относительно высокие зарплаты жителей субъекта, а также наличие целого ряда программ поддержки для желающих купить недвижимость. Это как прямые компенсационные выплаты для молодых семей, специалистов или бюджетников, так и льготные программы ипотечного кредитования, в том числе "Дальневосточная ипотека" с рекордно низкими ставками.

Решение проблемы недоступности и высокой стоимости жилья — одна из задач, о которой часто говорят в правительстве области. Снижать цену квадратного метра, судя по всему, рассчитывают главным образом за счет увеличения предложения на рынке, а также с помощью снижения затрат застройщиков с помощью субсидий на перевозки и инженерную инфраструктуру.

Источник: <https://sakhalin.info/news/219678>

Ниже оценщик приводит анализ рынка квартир в г. Южно-Сахалинске.

Выборка по продаже и аренде квартир представлена в таблицах ниже.

Таблица 8.4. Данные о предложениях квартир на продажу

Местоположение	Площадь объекта, кв.м	Цена предложения НДС, руб.	Цена предложения с НДС, руб./кв.м	Источник информации
Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	38,0	6 500 000	171 053	https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/flat/260636155/
Сахалинская область, Южно-Сахалинск, 7-й	44,0	5 250 000	119 318	https://yuzhno-



Местоположение	Площадь объекта, кв.м	Цена предложения НДС, руб.	Цена предложения с НДС, руб./кв.м	Источник информации
микрорайон, проезд Спортивный, 1В				sahalinsk.cian.ru/sale/flat/189230107/
Сахалинская область, Южно-Сахалинск, 7-й микрорайон, проезд Спортивный, 11А	42,5	6 800 000	160 000	https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/flat/257137720/
Сахалинская область, Южно-Сахалинск, ул. имени Космонавта Поповича, 110	30	5 700 000	190 000	https://yuzhno-sahalinsk.vsn.ru/sale-flat/secondary/one-room/61525136-30-0-m-etazh-1-5-5700000-rub-ul-im-kosmonavta-popovicha
Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	43,0	6 500 000	151 163	https://dom.sakh.com/flat/sell/685002
Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	138,0	15 500 000	112 319	https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/flat/228427144/
Минимальное значение			112 319	
Максимальное значение			190 000	
Среднее значение			150 642	
Медиана			155 582	

Источник: анализ рынка

Проанализировав предложения по квартирам, можно сказать, что их стоимость (цена предложения) лежит в диапазоне **112 300 – 190 000 руб./кв.м.**

8.6 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ценообразующие факторы – это те основные характеристики недвижимости, которые влияют на ее стоимость.

Цена любого объекта недвижимости, будь то квартира, офис или коттедж, определяется влиянием целого набора внешних факторов. Различные причины определяют то, что один объект дороже другого и наоборот, а также то, что недвижимость в целом дорожает или дешевеет.

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов квартир являются:

– Местоположение объекта и транспортная доступность:

- ✓ район расположения (географическое место, расположение относительно центра города)
- ✓ расположение относительно красной линии (основных транспортных магистралей города);
- ✓ удаленность от ближайшей станции метро;
- ✓ тип парковки;
- ✓ доступ к объекту;
- ✓ развитость инфраструктуры

– Физические характеристики:

- ✓ общая площадь объекта;
- ✓ общая площадь кухни;
- ✓ количество комнат;
- ✓ изолированность комнат
- ✓ видовые характеристики из окон;
- ✓ этаж расположения;
- ✓ техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений)
- ✓ количество санузлов;
- ✓ типа санузла;
- ✓ тип и наличие балкона/лоджии
- ✓ наличие застекления балкона/лоджии

– Прочие факторы, в том числе:

- ✓ наличие охраны;
- ✓ обеспеченность телекоммуникациями;



- ✓ инфраструктура объекта;
- ✓ экологический фактор и др.

Скидка на торг

Для учёта данного фактора может быть применена корректировка на основании данных, Некоммерческой организации «Ассоциацией развития рынка «СтатРиелт».

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А	Б	В
					группа	группа	группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,9
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,9	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
7	Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92

Таблица 8.5. Скидка на торг

Корректировка на площадь

Для учёта данного фактора может быть применена корректировка на основании данных, приведенных в справочнике оценщика недвижимости 2018 года разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки по ред. Л.А. Лейфера, Квартиры, корректирующие коэффициенты и арактеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, рис. 50, стр. 197.

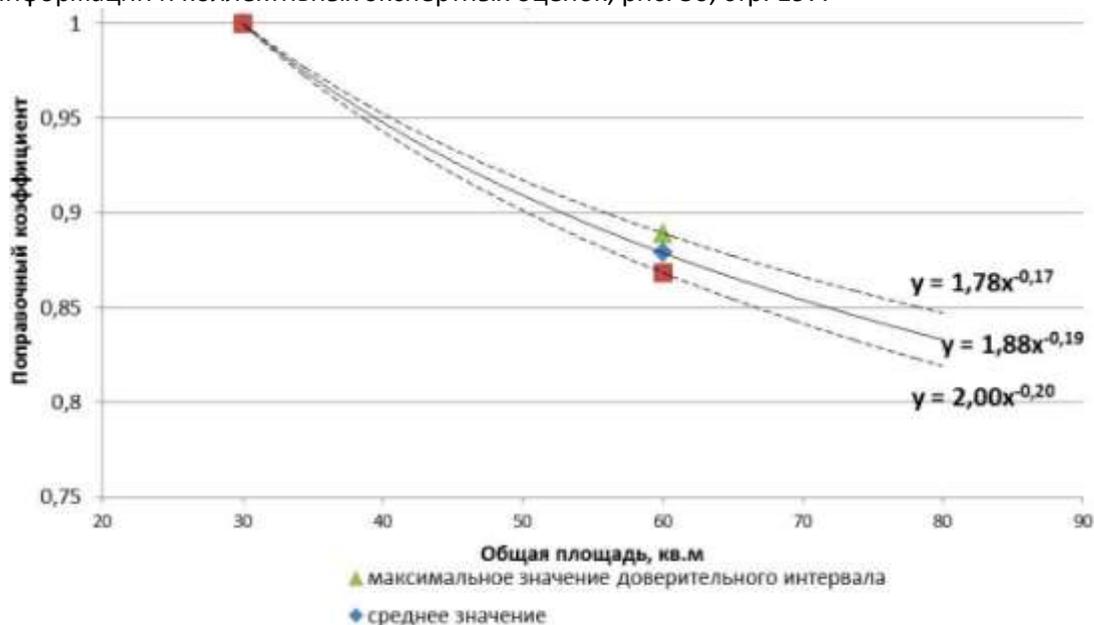


Таблица 8.6. Формула для определения корректировки на площадь

Источник: данные справочника

**Корректировка на количество комнат**

Для учёта данного фактора может быть применена корректировка на основании данных, приведенных в справочнике оценщика недвижимости 2018 года разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки по ред. Л.А. Лейфера, Квартиры, корректирующие коэффициенты и арактеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, табл. 96 стр. 185.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жильё советской постройки, 3.Массовое современное жильё, 4.Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены трёхкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,92	0,91	0,93
Отношение удельной цены многокомнатной квартиры (более 3 комнат) к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,84	0,9

Таблица 8.7. Значение корректировки на количество комнат

Источник: данные справочника

Корректировка на этаж

Для учёта данного фактора может быть применена корректировка на основании данных, приведенных в справочнике оценщика недвижимости 2018 года разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки по ред. Л.А. Лейфера, Квартиры, корректирующие коэффициенты и арактеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, табл. 119 стр. 203.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жильё советской постройки, 3.Массовое современное жильё 4.Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

Таблица 8.8. Значение корректировки на этаж

Источник: данные справочника

Корректировка на отделку

Для учёта данного фактора может быть применена корректировка на основании данных Некоммерческой организации «Ассоциацией развития рынка «СтатРиелт» от 01.04.2022 г. Данные приведены в таблице ниже.



Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,08	1,17	1,12
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,12	1,07
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,86	0,93	0,9

Таблица 8.9. Значение корректировки на отделку

Источник: данные справочника

8.7 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

На основании проведенного анализа рынка объекта оценки можно сделать следующие выводы:

✓Цена предложения квартир, аналогичных оцениваемым, находится в диапазоне от 112 300 руб./кв.м до 190 000 руб./кв.м.



9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методология проведения оценки регламентирована действующим законодательством и стандартами оценки.

9.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны были быть применены при проведении оценки.

9.2 Подходы к оценке

В практике оценки различных объектов применяют три основных подхода, регламентированных действующим законодательством и стандартами, а именно:

Затратный подход

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

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297



СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

Доходный подход

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

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

В каждом подходе, в свою очередь, используются различные методы оценки. Выбор конкретных методов оценки осуществляется оценщиком, исходя из его опыта, профессиональных навыков, объема доступной информации и задания на оценку.

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых значений объекта оценки. Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе используемых методов, и сведение полученных оценок к единой стоимости объекта на основе слабых и сильных сторон каждого метода, с учетом того, насколько они существенно отражают при оценке объекта реальное состояние рынка и предприятия.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

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

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

9.3 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Общие понятия оценки и описание подходов к оценке представлено выше.

Оценщик проанализировал возможность применения подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки.

Объектом оценки в настоящем Отчете являются недвижимое и движимое имущество.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход при оценке движимого имущества основан на использовании рыночных цен сделок (или предложений) с объектами-аналогами, т.е. сходными с оцениваемым объектом назначением, конструкцией и имеющими близкие значения основных параметров. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Рынок движимого имущества достаточно развит и активен, что позволяет получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов. На



основании этого Оценщик принял решение о применении сравнительного подхода для движимого имущества.

В рамках сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости недвижимого основывается на сравнительном анализе, который рассматривает продажи подобных или замещающих активов и связанные с этими продажами данные рынка. В общем случае актив, который должен быть оценен, сравнивается с подобными активами, которые были проданы на рынке или предложены для продажи, с соответствующей корректировкой, учитывающей различие свойств или характеристик.

Оцениваемое недвижимое имущество в виде квартир на дату оценки имеет достаточно сопоставимых объектов - аналогов. Оценщик принял решение применить методы сравнительного подхода для недвижимого имущества.

На основании вышеизложенного оценщиком принято решение применить метод сравнительного подхода для оценки движимого и недвижимого имущества.

Доходный подход

По мнению Оценщика, применение доходного подхода в данном случае затруднено. Доходный подход основан на определении прибыли приносимой объектом оценки, расчете денежных потоков и дисконтировании их к текущей стоимости. Более того, доходный подход применяется, когда существует достаточная и достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить. Поскольку дальнейшее использование объектов оценки, в особенности автотранспортных средств и спецтехники общего применения, с целью получения дохода Оценщику неизвестно, определить доход от эксплуатации не представляется возможным.

Доходный подход применяется, когда существует достаточная и достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить. Поскольку определить доход от эксплуатации объектов в будущем не представляется возможным, то применение методов доходного подхода при оценке рыночной стоимости объектов оценки в данном случае не целесообразно.

Затратный подход

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) существует затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода к оценке движимого имущества оценщик учитывает следующие положения:

при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;



затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщиков экономической и другой информации из сферы производства машин и оборудования. В то же время для оценки специального и специализированного оборудования, опытных и исследовательских установок, уникальных образцов машин, изготовленных по индивидуальным заказам, методы затратного подхода являются единственно возможными. Для оцениваемого движимого имущества, возможно найти прямые аналоги, свободно обращающиеся на рынке или регулярно заказываемые изготовителям, и поэтому сравнительный подход для их оценки осуществим, а применения методов затратного подхода является нецелесообразным.

Таким образом, при определении стоимости движимого имущества Оценщик не применял методы затратного подхода.

При применении затратного подхода при оценки недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;



определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Поскольку при оценке квартир достаточно данных, необходимых для применения сравнительного подхода к оценке, то применение методов затратного подхода при оценке недвижимого имущества является нецелесообразным.



10 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Общие понятия оценки и описание подходов к оценке представлено выше.

Оценщик проанализировал возможность применения подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе, который рассматривает продажи подобных или замещающих активов и связанные с этими продажами данные рынка. В общем случае актив, который должен быть оценен, сравнивается с подобными активами, которые были проданы на рынке или предложены для продажи, с соответствующей корректировкой, учитывающей различие свойств или характеристик.

Оцениваемые объекты на дату оценки имеют достаточно сопоставимых объектов - аналогов. Оценщик использует сравнительный подход для оценки нежилых помещений.

Согласно классической теории оценки (в частности - Оценка рыночной стоимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., «Дело»,1998г.), Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу собственность заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основой анализа стоимости объекта данным подходом является сбор информации по предложениям и недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности в соответствии со стандартами оценочной деятельности.

10.1 ОЦЕНКА КВАРТИР В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемые, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являлись:

- Права на недвижимость.
- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.

1. Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной стоимости и доступном текущем финансировании.

2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия и время сделки. То же самое можно сказать применительно к условиям самих сделок. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия сделки, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.



Время сделки является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену сделки необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения. Внесение поправки на местоположение в определенных случаях весьма ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Аналоги для сравнительного анализа были выбраны с точки зрения наибольшего соответствия их оцениваемым объектам по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наиболее эффективного использования объекта.

Характерными параметрами (критериями) отбора в данном отчете послужили следующие параметры:

- местоположение;
- основная техническая характеристика (характеристики);
- назначение объекта (в соответствии с НЭИ);
- техническое состояние объекта;
- техническая оснащенность объекта.

Единицы сравнения

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки в отношении объекта оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м).

Классификация поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие.

Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.



Метод анализа затрат. Метод основан на анализе затрат, необходимых для доведения физического либо правового состояния анализируемых объектов-аналогов до фактического состояния оцениваемого объекта.

Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Статистические методы расчета поправок. В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

ВЫБОР АНАЛОГОВ И АНАЛИЗ СТОИМОСТИ КВАРТИР

На основании приведенных требований в качестве аналогичных для оцениваемых и помещений в составе объекта оценки выбраны следующие наиболее сопоставимые объекты:

Таблица 10.1. Информация об аналогах

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Передаваемые имущественные права на встроенные помещения, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые имущественные права на земельный участок, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	06.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Вид использования и (или) зонирование	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Местоположение объекта недвижимости					
Адрес	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, Южно-Сахалинск, ул. имени Космонавта Поповича, 110	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В
Физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв.м	От 38,4 до 116,8	38,0	30	43,0	138,0
Количество комнат	1,2,3,	2	1	1	4
Этаж расположения	1,2,3	2	1	2	4
Наличие отделки	без отделки/с отделкой	с отделкой (улучшенная)	с отделкой (улучшенная)	без отделки	без отделки



Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие инженерных коммуникаций (электропитание, водоснабжение, отопление, канализация)	есть	есть	есть	есть	есть
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)		сопоставимы	сопоставимы	сопоставимы	сопоставимы
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения объекта недвижимости, руб. НДС не облагается		6 500 000	5 700 000	6 500 000	15 500 000
Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв. м НДС не облагается		171 053	190 000	151 163	112 319
Контактная информация	-	АН Этажи- Южно Сахалинск	н/д	н/д	АН Этажи- Южно Сахалинск
		тел. +7 914 750-84-94	тел.:+7 962-107-40-67	тел.:+79147550187	тел.:+7 914 750-78-85
Ссылка	-	https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/flat/260636155/	https://yuzhno-sahalinsk.vsn.ru/sale-flat/secondary/one-room/61525136-30-0-m-etazh-1-5-5700000-rub-ul-im-kosmonavta-popovicha	https://dom.sakh.com/flat/sell/685002	https://yuzhno-sahalinsk.cian.ru/sale/flat/228427144/

Источник: анализ Оценщика

Копии страниц источников информации об аналогах приведены в приложении к отчету.

Расчет рыночной стоимости:

Таблица 10.2. Определение стоимости квартиры № 1, кадастровый номер № 65:01:0601002:3106. Площадь 38,2 кв.м.

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв. м НДС не облагается	-	171 053	190 000	151 163	112 319
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Корректировка, %		-7%	-7%	-7%	-7%
Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Передаваемые имущественные права на встроенные помещения, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м	-	159 079	176 700	140 581	104 457



Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	06.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Адрес	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, Южно-Сахалинск, ул. имени Космонавта Поповича, 110	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв.м	38,2	38,0	30,0	43,0	138,0
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	-4%	2%	28%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	158 920	168 771	143 779	133 328
Функциональное назначение	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	158 920	168 771	143 779	133 328
Количество комнат	1	2	1	1	4
<i>Корректировка, %</i>	-	4%	0%	0%	15%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	165 542	168 771	143 779	153 250
Тип объекта недвижимости	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	165 542	168 771	143 779	153 250
Этаж расположения	1	2	1	2	4



Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<i>Корректировка, %</i>		-6%	0%	-6%	-2%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		155 610	168 771	135 152	150 058
Наличие отделки	без отделки	с отделкой (улучшенная)	с отделкой (улучшенная)	без отделки	без отделки
<i>Корректировка, %</i>		-16%	-16%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		130 887	141 957	135 152	150 058
Наличие инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация)	есть	есть	есть	есть	есть
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		130 887	141 957	135 152	150 058
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		130 887	141 957	135 152	150 058
<i>Коэффициент вариации</i>	6%				
<i>Общая валовая коррекция, %</i>		33%	27%	15%	52%
<i>Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю общей валовой коррекции)</i>		3,02	3,65	6,55	1,94
<i>Весовой коэффициент</i>		0,20	0,24	0,43	0,13
Стоимость нежилого помещения, общая площадь которого 38,2 кв.м., руб./кв. м	137 848				
Стоимость нежилого помещения, общая площадь которого 38,2 кв.м, руб.	5 265 794				

Источник: анализ Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица 10.3. Определение стоимости квартиры № 2, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв. м НДС не облагается	-	171 053	190 000	151 163	112 319
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
<i>Корректировка, %</i>		-7%	-7%	-7%	-7%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Передаваемые имущественные права на встроенные помещения, ограничения	Право собственности				



Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
(обременения) этих прав					
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	06.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Адрес	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, Южно-Сахалинск, ул. имени Космонавта Поповича, 110	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв.м	84,0	38,0	30,0	43,0	138,0
<i>Корректировка, %</i>		-14%	-18%	-12%	10%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		136 823	145 304	123 787	114 789
Функциональное назначение	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		136 823	145 304	123 787	114 789
Количество комнат	2	2	1	1	4
<i>Корректировка, %</i>		0%	-4%	-4%	10%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		136 823	139 492	118 835	126 664
Тип объекта недвижимости	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта</i>		136 823	139 492	118 835	126 664



Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<i>недвижимости, руб./кв. м</i>					
Этаж расположения	1	2	1	2	4
<i>Корректировка, %</i>		-6%	0%	-6%	-2%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		128 613	139 492	111 705	124 025
Наличие отделки	без отделки	с отделкой (улучшенная)	с отделкой (улучшенная)	без отделки	без отделки
<i>Корректировка, %</i>		-16%	-16%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		108 180	117 329	111 705	124 025
Наличие инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация)	есть	есть	есть	есть	есть
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		108 180	117 329	111 705	124 025
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		108 180	117 329	111 705	124 025
<i>Коэффициент вариации</i>	6%				
<i>Общая валовая коррекция, %</i>		43%	45%	29%	29%
<i>Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю общей валовой коррекции)</i>		2,33	2,24	3,45	3,41
<i>Весовой коэффициент</i>		0,20	0,20	0,30	0,30
Стоимость нежилого помещения общая площадь которого 84 кв.м., руб./кв. м	115 761				
Стоимость нежилого помещения, общая площадь которого 84 кв.м, руб.	9 723 924				

Источник: анализ Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица 10.4. Определение стоимости квартиры № 3, кадастровый номер № 65:01:0601002:3108. Площадь 83,5 кв.м.

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв. м НДС не облагается	-	171 053	190 000	151 163	112 319
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
<i>Корректировка, %</i>		-7%	-7%	-7%	-7%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Передаваемые имущественные права на встроенные помещения,	Право собственности				



ограничения (обременения) этих прав					
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	06.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Адрес	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, Южно-Сахалинск, ул. имени Космонавта Поповича, 110	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв.м	83,5	38,0	30,0	43,0	138,0
<i>Корректировка, %</i>		-14%	-18%	-12%	10%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		136 978	145 469	123 927	114 919
Функциональное назначение	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		136 978	145 469	123 927	114 919
Количество комнат	2	2	1	1	4
<i>Корректировка, %</i>		0%	-4%	-4%	10%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		136 978	139 650	118 970	126 807
Тип объекта недвижимости	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		136 978	139 650	118 970	126 807



Этаж расположения	1	2	1	2	4
Корректировка, %		-6%	0%	-6%	-2%
Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м		128 759	139 650	111 832	124 165
Наличие отделки	без отделки	с отделкой (улучшенная)	с отделкой (улучшенная)	без отделки	без отделки
Корректировка, %		-16%	-16%	0%	0%
Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м		108 302	117 462	111 832	124 165
Наличие инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация)	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м		108 302	117 462	111 832	124 165
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м		108 302	117 462	111 832	124 165
Коэффициент вариации	6%				
Общая валовая коррекция, %		43%	45%	29%	29%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю общей валовой коррекции)		2,34	2,24	3,47	3,40
Весовой коэффициент		0,20	0,20	0,30	0,30
Стоимость нежилого помещения общая площадь которого 83,5 кв.м., руб./кв. м	115 875				
Стоимость нежилого помещения общая площадь которого 83,5 кв.м.,руб.	9 675 563				

Источник: анализ Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица 10.5. Определение стоимости квартиры № 4, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв. м НДС не облагается	-	171 053	190 000	151 163	112 319
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Корректировка, %		-7%	-7%	-7%	-7%
Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Передаваемые имущественные права на встроенные помещения, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%



Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	06.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Адрес	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, Южно-Сахалинск, ул. имени Космонавта Поповича, 110	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв.м	38,4	38,0	30,0	43,0	138,0
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	-5%	2%	28%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	158 763	168 604	143 636	133 196
Функциональное назначение	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	158 763	168 604	143 636	133 196
Количество комнат	1	2	1	1	4
<i>Корректировка, %</i>	-	4%	0%	0%	15%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	165 378	168 604	143 636	153 098
Тип объекта недвижимости	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%



Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м		165 378	168 604	143 636	153 098
Этаж расположения	1	2	1	2	4
Корректировка, %		-6%	0%	-6%	-2%
Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м		155 455	168 604	135 018	149 909
Наличие отделки	без отделки	с отделкой (улучшенная)	с отделкой (улучшенная)	без отделки	без отделки
Корректировка, %		-16%	-16%	0%	0%
Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м		130 757	141 816	135 018	149 909
Наличие инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация)	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м		130 757	141 816	135 018	149 909
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м		130 757	141 816	135 018	149 909
Коэффициент вариации	6%				
Общая валовая коррекция, %		33%	27%	15%	52%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю общей валовой коррекции)		3,01	3,64	6,59	1,94
Весовой коэффициент		0,20	0,24	0,43	0,13
Стоимость нежилого помещения, общая площадь которого 38,4 кв.м., руб./кв. м	137 708				
Стоимость нежилого помещения, общая площадь которого 38,4 кв.м. руб.	5 287 987				

Источник: анализ Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица 10.6. Определение стоимости квартиры № 6, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв. м НДС не облагается	-	171 053	190 000	151 163	112 319
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Корректировка, %		-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена продажи объекта	-	157 368	174 800	139 070	103 333



Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<i>недвижимости, руб./кв. м</i>					
Передаваемые имущественные права на встроенные помещения, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	157 368	174 800	139 070	103 333
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	157 368	174 800	139 070	103 333
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	157 368	174 800	139 070	103 333
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	06.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	157 368	174 800	139 070	103 333
Адрес	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, Южно-Сахалинск, ул. имени Космонавта Поповича, 110	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	157 368	174 800	139 070	103 333
Физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв.м	116,8	38,0	30,0	43,0	138,0
<i>Корректировка, %</i>		-19%	-23%	-17%	3%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		127 134	135 014	115 021	106 660
Функциональное назначение	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		127 134	135 014	115 021	106 660
Количество комнат	3	2	1	1	4
<i>Корректировка, %</i>		4%	-8%	-8%	10%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		132 662	124 213	105 819	117 694



Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		132 662	124 213	105 819	117 694
Этаж расположения	2	2	1	2	4
<i>Корректировка, %</i>		0%	6%	0%	-2%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		132 662	132 142	105 819	115 242
Наличие отделки	без отделки	с отделкой (улучшенная)	с отделкой (улучшенная)	без отделки	без отделки
<i>Корректировка, %</i>		-16%	-16%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		111 585	111 147	105 819	115 242
Наличие инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация)	есть	есть	есть	есть	есть
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		111 585	111 147	105 819	115 242
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		111 585	111 147	105 819	115 242
<i>Коэффициент вариации</i>	5%				
<i>Общая валовая коррекция, %</i>		47%	61%	33%	24%
<i>Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю общей валовой коррекции)</i>		2,11	1,64	3,00	4,23
<i>Весовой коэффициент</i>		0,19	0,15	0,27	0,39
Стоимость нежилого помещения общая площадь которого 116,8 кв.м., руб./кв. м	111 351				
Стоимость нежилого помещения, общая площадь которого 116,8 кв.м. руб.	13 005 797				

Источник: анализ Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица 10.7. Определение стоимости квартиры № 8, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113. Площадь 87,6 кв.м.

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв. м НДС не облагается	-	171 053	190 000	151 163	112 319
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг



Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<i>Корректировка, %</i>		-7%	-7%	-7%	-7%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Передаваемые имущественные права на встроенные помещения, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	06.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Адрес	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, Южно-Сахалинск, ул. имени Космонавта Поповича, 110	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв.м	87,6	38,0	30,0	43,0	138,0
<i>Корректировка, %</i>		-15%	-18%	-13%	9%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		135 736	144 150	122 804	113 877
Функциональное назначение	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		135 736	144 150	122 804	113 877
Количество комнат	2	2	1	1	4



Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<i>Корректировка, %</i>		0%	-4%	-4%	10%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		135 736	138 384	117 891	125 658
Тип объекта недвижимости	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		135 736	138 384	117 891	125 658
Этаж расположения	2	2	1	2	4
<i>Корректировка, %</i>		0%	6%	0%	-2%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		135 736	147 217	117 891	123 040
Наличие отделки	без отделки	с отделкой (улучшенная)	с отделкой (улучшенная)	без отделки	без отделки
<i>Корректировка, %</i>		-16%	-16%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		114 171	123 827	117 891	123 040
Наличие инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация)	есть	есть	есть	есть	есть
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		114 171	123 827	117 891	123 040
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		114 171	123 827	117 891	123 040
Коэффициент вариации	3%				
Общая валовая коррекция, %		38%	52%	24%	28%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю общей валовой коррекции)		2,66	1,93	4,23	3,52
Весовой коэффициент		0,22	0,16	0,34	0,28
Стоимость нежилого помещения общая площадь которого 83,5 кв.м., руб./кв. м	119 486				
Стоимость нежилого помещения, общая площадь которого 83,5 кв.м. руб.	10 466 974				

Источник: анализ Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица 10.8. Определение стоимости квартиры № 10, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв. м НДС не облагается	-	171 053	190 000	151 163	112 319
Различия между ценами	-	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг



Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
предложения/спроса и сделок (торг) (%)					
<i>Корректировка, %</i>		-7%	-7%	-7%	-7%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Передаваемые имущественные права на встроенные помещения, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	06.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Адрес	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, Южно-Сахалинск, ул. имени Космонавта Поповича, 110	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>	-	159 079	176 700	140 581	104 457
Физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв.м	58,7	38,0	30,0	43,0	138,0
<i>Корректировка, %</i>		-8%	-12%	-6%	18%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		146 464	155 542	132 509	122 877
Функциональное назначение	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		146 464	155 542	132 509	122 877



Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Количество комнат	2	2	1	1	4
Корректировка, %		0%	-4%	-4%	10%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		146 464	149 321	127 209	135 589
Тип объекта недвижимости	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		146 464	149 321	127 209	135 589
Этаж расположения	3	2	1	2	4
Корректировка, %		0%	6%	0%	4%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		146 464	158 852	127 209	141 238
Наличие отделки	с отделкой (простая)	с отделкой (улучшенная)	с отделкой (улучшенная)	без отделки	без отделки
Корректировка, %		-7%	-7%	11%	11%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		136 882	148 459	141 343	156 931
Наличие инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация)	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		136 882	148 459	141 343	156 931
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
<i>Скорректированная цена продажи объекта недвижимости, руб./кв. м</i>		136 882	148 459	141 343	156 931
Коэффициент вариации	6%				
Общая валовая коррекция, %		21%	36%	28%	50%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю общей валовой коррекции)		4,66	2,79	3,59	1,99
Весовой коэффициент		0,36	0,21	0,28	0,15
Стоимость нежилого помещения общая площадь которого 58,7 кв.м., руб./кв. м	143 652				
Стоимость нежилого помещения, общая площадь которого 58,7 кв.м. руб.	8 432 372				

Источник: анализ Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВОК.

Копии страниц источников получения информации для внесения поправок приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Разница между ценой предложения и ценой сделки. Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по



которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга.

Для учёта данного фактора была применена корректировка на основании данных, Некоммерческой организации «Ассоциацией развития рынка «СтатРиелт».

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А	Б	В
					группа	группа	группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,9
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,9	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
7	Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92

Таблица 10.1. Скидка на торг

Источник: данные справочника

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Оцениваемые квартиры расположены в г. Южно-Сахалинске численность населения которого составляет более 200 000 человек. В связи с этим значение скидки на торг применяется для региона группы Б.

Квартиры относятся к вторичному рынку недвижимости. В составе квартир имеются квартиры общая площадь которых составляет до 70 кв.м, до 100 кв.м и более 100 кв.м. В таблице ниже приведены скидки на торг для каждой квартиры.



Таблица 10.2. Определение скидки на торг для оцениваемых квартир

№	Оцениваемые квартиры	Скидка на торг, %
1	Квартира № 1, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3106. Площадь 38,2 кв.м.	-7%
2	Квартира № 2, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.	-7%
3	Квартира № 3, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3108. Площадь 83,5 кв.м.	-7%
4	Квартира № 4, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.	-7%
5	Квартира № 6, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.	-8%
6	Квартира № 8, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113. Площадь 87,6 кв.м.	-7%
7	Квартира № 10, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.	-7%

Источник: данные справочника

Корректировка на площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Для учёта данного фактора была применена корректировка на основании данных, приведенных в справочнике оценщика недвижимости 2018 года разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки по ред. Л.А. Лейфера, Квартиры, корректирующие коэффициенты и арактеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, рис. 50, стр. 197.

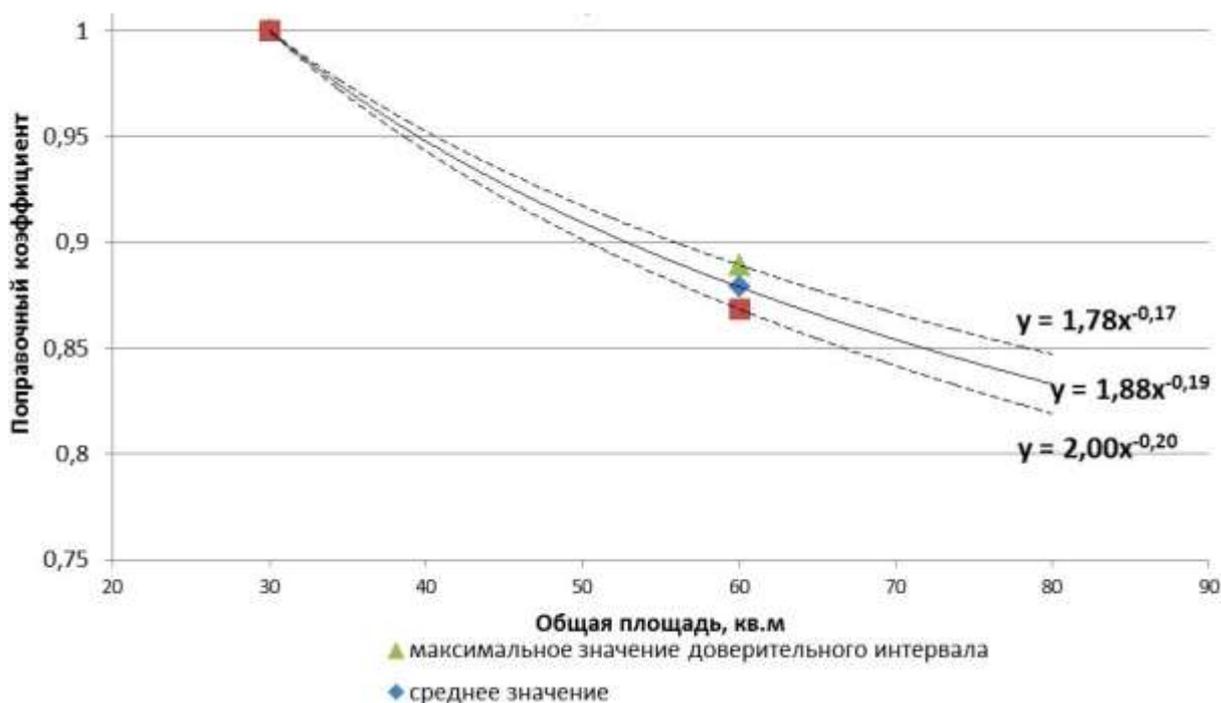


Таблица 10.3. Формула для определения корректировки на площадь

Источник: данные справочника

Для расчета корректировки на площадь из графика выше выбрана формула среднего значения:

Формула среднего значения:

$$y = 1.88 \times x^{-0.19}$$

где:



y – коэффициент корректировки;

x – площадь, м

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$КП = \left(\frac{C_{00}}{C_{0a}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

КП – размер корректировки на площадь;

C_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости на площадь объекта оценки;

C_{0a} – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости на площадь для объекта-аналога.

На основании данных источника, расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога представлен в таблице ниже.

Таблица 10.4. Определение корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемые объекты	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв.м	38,4	38	30	43	138
Коэффициент	0,940	0,942	0,985	0,920	0,737
Корректировка, %		0%	-5%	2%	28%
Общая площадь, кв.м	38,2	38	30	43	138
Коэффициент	0,941	0,942	0,985	0,920	0,737
Корректировка, %		0%	-4%	2%	28%
Общая площадь, кв.м	84	38	30	43	138
Коэффициент	0,810	0,942	0,985	0,920	0,737
Корректировка, %		-14%	-18%	-12%	10%
Общая площадь, кв.м	83,5	38	30	43	138
Коэффициент	0,811	0,942	0,985	0,920	0,737
Корректировка, %		-14%	-18%	-12%	10%
Общая площадь, кв.м	87,6	38	30	43	138
Коэффициент	0,804	0,942	0,985	0,920	0,737
Корректировка, %		-15%	-18%	-13%	9%
Общая площадь, кв.м	58,7	38,0	30,0	43,0	138,0
Коэффициент	0,867	0,942	0,985	0,920	0,737
Корректировка, %		-8%	-12%	-6%	18%
Общая площадь, кв.м	116,80	38	30	43	138
Коэффициент	0,761	0,942	0,985	0,920	0,737
Корректировка, %		-19%	-23%	-17%	3%

Источник: данные справочника, расчет Оценщика

Корректировка на количество комнат. Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. Чаще всего используется деление на одно-, двух-, трех- и многокомнатные (более трех комнат) квартиры. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера. Таким образом, 1 кв.м в однокомнатной квартире будет дороже 1 кв.м в двухкомнатной квартире, а он, в свою очередь, будет дороже 1 кв.м в трехкомнатной квартире и т.д.

Для учёта данного фактора была применена корректировка на основании данных, приведенных в справочнике оценщика недвижимости 2018 года разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки по ред. Л.А. Лейфера, Квартиры, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, табл. 96 стр. 185.



Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены трёхкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,92	0,91	0,93
Отношение удельной цены многокомнатной квартиры (более 3 комнат) к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,84	0,9

Таблица 10.5. Значение корректировки на количество комнат

Источник: данные справочника

В расчет корректировки на количество комнат были приняты следующие значения: -4%, 4% (1/0,96), 15% (1/0,87), 10% (0,96/0,87); -8% (1/0,92).

Корректировка на этаж. Одним из факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости, является этаж расположения.

При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Фактор, который влияет на стоимость – это на каком именно этаже расположена квартира – на первом этаже, на последнем или между ними. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире, а также, как правило, в квартирах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа. Поэтому квартиры на более верхних этажах будут стоить дороже, чем квартиры на нижних этажах

Для учёта данного фактора была применена корректировка на основании данных, приведенных в справочнике оценщика недвижимости 2018 года разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки по ред. Л.А. Лейфера, Квартиры, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, табл. 119 стр. 203.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье 4. Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

Таблица 10.6. Значение корректировки на этаж

Источник: данные справочника

В расчете на корректировку на этаж были приняты следующие значения: 4%, -2% (0,94/0,96), -6%.



Корректировка на отделку Объекты жилой недвижимости, в частности квартиры, с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Для учёта данного фактора была применена корректировка на основании данных Некоммерческой организации «Ассоциацией развития рынка «СтатРиелт» от 01.04.2022 г. Данные приведены в таблице ниже.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,08	1,17	1,12
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,12	1,07
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,86	0,93	0,9

Таблица 10.7. Значение корректировки на отделку

Источник: данные справочника

В расчете корректировка на отделку были приняты следующие значения: -16% (0,9/1,07); -7% (1/1,07).

По всем остальным параметрам корректировки не проводилась, так как объекты-аналоги и объект оценки являются сопоставимыми.

Дальнейший расчет стоимости объекта оценки проводился путем внесения в цены объектов-аналогов указанных выше корректировок и последующим согласованием скорректированных цен аналогов путем придания им удельных весов, которые определялись в зависимости от количества примененных для каждого из аналогов корректировок.

После внесения в цены объектов-аналогов перечисленных корректировок, для проверки степени однородности выбранных аналогов были произведены следующие расчеты:

1. Рассчитано среднеарифметическое значение по диапазону полученных значений;
2. Рассчитано отклонение каждого числа от его среднего значения;
3. Рассчитана дисперсия (разброс) чисел по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}.$$

4. Рассчитано среднеквадратичное отклонение (Сигма) путем извлечения квадратного корня из дисперсии.



5. Рассчитан коэффициент вариации путем деления среднеквадратичного отклонения на среднеарифметическое значение;

При нормальном распределении (однородности выборки) – его значение должно быть не более 33%. Полученные значения менее 33% говорит о нормальности распределения выборки (достаточной степени достоверности данных), и возможности использования выбранных объектов-аналогов при расчетах.

Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта недвижимости, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Оценщик произвел расчет величины стоимости. Оценщик рассчитал:

- показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости, руб.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым недвижимым имуществом.

Итоговая величина стоимости объекта оценки определялась как среднее арифметическое значение полученных скорректированных цен продажи объектов-аналогов.

Рассчитанное Оценщиком среднее значение принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которое может быть округлено в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Таким образом, стоимость квартир на дату оценки приведена в таблице ниже.

Таблица 10.8. Стоимость квартир

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	Квартира № 1, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3106. Площадь 38,2 кв.м.	38,2	137 853	5 266 000
2	Квартира № 2, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.	84	115 762	9 724 000
3	Квартира № 3, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3108. Площадь 83,5 кв.м.	83,5	115 880	9 676 000
4	Квартира № 4, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.	38,4	137 708	5 288 000
5	Квартира № 6, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.	116,8	111 353	13 006 000
6	Квартира № 8, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113. Площадь 87,6 кв.м.	87,6	119 486	10 467 000
7	Квартира № 10, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.	58,7	143 646	8 432 000

Источник: расчет Оценщика

Согласно аналитическому обзору рынка цена предложения оцениваемого объекта будет находиться в диапазоне 112 300 – 190 000 руб./кв.м. В ходе проведенного расчета при определении



стоимости квартир Оценщик получил стоимость сопоставимую с указанным диапазоном. Полученная стоимость квартир в рамках сравнительного подхода соответствует рыночному интервалу цен.

10.2 ОЦЕНКА ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА И ЭЛЕКТРОКОТЛА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Применяемые методы расчета стоимости транспортного средства

В рамках настоящей оценки применялся метод прямого сравнения продаж.

Основными ценообразующими факторами при оценке автотранспортных средств являются:

- Тип транспортного средства;
- Марка и модель транспортного средства;
- Различие между ценами предложений и ценами совершенных сделок (скидка на торг);
- Год выпуска транспортного средства;
- Пробег транспортного средства;
- Техническое состояние транспортного средства.

Выполненные корректировки:

Тип, марка, модель транспортного средства:

В результате обзора развитого вторичного рынка автотранспорта Оценщику удалось подобрать достаточное количество объектов аналогов, идентичных оцениваемому транспортному средству по типу, марке и модели в работоспособном техническом состоянии. Оценщиком отобраны предложения с автомобилями, соответствующими оцениваемому по году изготовления (выпуска), мощности и объему двигателя, типу трансмиссии.

Таким образом, корректировка на тип, марку и модель не применяются.

Скидка на торг для транспортного средства

Вторичный рынок продажи автомобильной техники находится в активном состоянии. Предложений о продаже транспортного средства, аналогичного объекту оценки в исправном состоянии в достаточном количестве. Так как продажи на первичном рынке достаточно сильно снизились, это повлекло за собой снижение спроса и на вторичном рынке. В «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» под ред. Е.Е. Яскевича (СРК-2022) представлены диапазоны коэффициентов уторговывания для транспортных средств (для легковых автомобилей импортного производства, скидка на торг 4%-8%. Оценщиком принята скидка на торг для оцениваемого транспортного средства исходя из средней величины диапазона в размере 6%.

Корректировка стоимости аналогов на год выпуска и величину пробега была выполнена путем определения расчетного физического износа каждого аналога и сопоставления данных величин с расчетным износом объекта оценки.

Расчет физического износа автомобилей по году выпуска и пробегу был выполнен с использованием методики Р-03112194-0376-98, утвержденной Минтрансом РФ 10 декабря 1998 г.

Согласно данной методике, величина физического износа транспортного средства определяется формулой

$$\text{ИФ} = 100 * (1 - e^{-d}),$$

Где:

e – основание натуральных логарифмов, $e = 2,71828...$;

d – функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации. Вид функции **d** определяется формулой $d = K1 * \text{ТФ} + K2 * \text{ЛФ}$, зависящей от фактического возраста **ТФ** и фактического пробега с начала эксплуатации **ЛФ**;

Коэффициенты **K1** – учитывающий влияние возраста транспортного средства и **K2** – учитывающий влияние пробега транспортного средства с начала эксплуатации определены для каждого вида, марки и модели транспортных средств и приведены в таблице.

Таблица 10.9. Коэффициенты **K1** и **K2**



Наименование объекта	Марка, модель	K ₁	K ₂
Автомобиль легковой	Прочие автомобили производства Японии	0,045	0,002

Источник: Андрианов Ю.В. Экспертиза транспортных средств при ОСАГО. М.: Международная академия оценки и консалтинга (МАОК). – 399 с.

Техническое состояние транспортного средства

Чтобы исключить влияние на итоговую стоимость объекта оценки фактора «Техническое состояние», необходимо подбирать аналоги таким образом, чтобы их техническое состояние максимально соответствовало техническому состоянию объекта оценки.

Техническое состояние объектов аналогов, использованных при оценке автомобиля, описывается продавцами как «не требует ремонта». Исходя из представленной Заказчиком информации о техническом состоянии, отраженном выше, техническое состояние оцениваемого автомобиля характеризуется Заказчиком как «Рабочее. Требуется установка аккумулятора», что значит, что оцениваемое транспортное средство необходимо скорректировать по данному фактору.

Диапазон цен на аккумулятор для оцениваемого транспортного средства по данным интернет магазина аккумуляторов от 4 300 до 13 300 руб. В качестве корректировки на цену аккумулятора принято среднее значение диапазона в размере 8 800 руб.

(https://akbmag.ru/akkumulyator-dlya/mitsubishi/outlander/2__2006-2009/2.4__170-hp/)

Скидка на торг для Электрокотла ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт

Скидка на торг применялась на основании справочника оценщика «Машин и оборудования» под ред. Лейфера Л. А, стр. 56, табл. 2.2.1.1. для электронного оборудования диапазон скидок варьируется от 13,2 до 15,3%. Таким образом, для расчета была принята усредненная корректировка в размере -14%

Корректировка при переходе на вторичный рынок для Электрокотла ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт

Корректировка при переходе на вторичный рынок определена по данным справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Л.А. Лейфера, 2019, Нижний Новгород, стр. 63, табл. 2.2.3.1.

Таблица 10.10. Зависимость скидки при переходе на вторичный рынок и ликвидности объекта

Параметр	Степень ликвидности					
	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая	Неликвидное
Скидка "переход на вторичный рынок" (диапазон), %	-10%	15%-17%	17%-20%	23%-30%	36%-60%	65%-100%
Средние значения		16%				

Источник: данные справочника

Степень ликвидности электрокотла ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт характеризуется как выше средней. Диапазон значений для объектов степень ликвидности, которых выше средней составляет от 15% до 17%. В рамках настоящего отчета принято среднее значение диапазона в размере 16%.

Таким образом, при переходе на вторичный рынок для движимого имущества в расчет принято среднее значение диапазона в размере 16%.

Техническое состояние Электрокотла ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт

Чтобы исключить влияние на итоговую стоимость объекта оценки фактора «Техническое состояние», необходимо подбирать аналоги таким образом, чтобы их техническое состояние максимально соответствовало техническому состоянию объекта оценки.

Заказчик оценки предоставил информацию о техническом состоянии объекта, которое находится в удовлетворительном состоянии.

Различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по фактору «техническое состояние» вводилось на основании шкалы экспертных оценок физического состояния.



В таблице ниже представлены значения физического износа для движимого имущества в зависимости от технического состояния и оставшегося срока службы.

Таблица 10.11. Зависимость скидки при переходе на вторичный рынок и ликвидности объекта

Состояние оборудования	Общая характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Физическое устаревание, коэф.
Новое	Новое, установлено и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	100	0
		95	0,05
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90	0,1
		85	0,15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80	0,2
		75	0,25
		70	0,3
		65	0,35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60	0,4
		55	0,45
		50	0,5
		45	0,55
		40	0,6
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	35	0,65
		30	0,7
		25	0,75
		20	0,8
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	15	0,85
		10	0,9
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	5	0,975
		0	1

Источник: Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств под ред. А.П. Ковалев, А.А. Кушель, Москва, 2003 год

Результаты расчета стоимости оцениваемого транспортного средства и электрототла представлены в таблицах ниже.



Таблица 10.12. Определение стоимости транспортного средства

№ п/п	Наименование объекта аналога	Модель, марка	Пробег, км.	Год выпуска	Цена предложения, руб.	Техническое состояние	Источник информации	Скидка на торг	Скорректированная стоимость аналога, руб.	Корректировка на год и пробег	Скорректированная цена предложения, руб. с НДС
1	ЛЕГКОВОЙ УНИВЕРСАЛ	Mitsubishi Outlander II	150 000	2008	819 000	Не требует ремонта	https://auto.ru/cars/used/sale/mitsubishi/outlander/1115692005-aca850cc/	-6,0%	769 860	-7%	718 857
2	ЛЕГКОВОЙ УНИВЕРСАЛ	Mitsubishi Outlander II	206 625	2008	820 000	Не требует ремонта	https://auto.ru/cars/used/sale/mitsubishi/outlander/1116221519-94ceccdb/	-6,0%	770 800	5%	806 040
3	ЛЕГКОВОЙ УНИВЕРСАЛ	Mitsubishi Outlander II	101 000	2008	950 000	Не требует ремонта	https://auto.ru/cars/used/sale/mitsubishi/outlander/1116110880-7b57afbd/	-6,0%	893 000	-15%	755 999
4	ЛЕГКОВОЙ УНИВЕРСАЛ	Mitsubishi Outlander II	198 389	2008	810 000	Не требует ремонта	https://auto.ru/cars/used/sale/mitsubishi/outlander/1115500998-7f7af4c1/	-6,0%	761 400	3%	783 202
5	ЛЕГКОВОЙ УНИВЕРСАЛ	Mitsubishi Outlander II	200 000	2008	750 000	Не требует ремонта	https://auto.ru/cars/used/sale/mitsubishi/outlander/1115762708-1eb0e557/	-6,0%	705 000	3%	727 528
6	ЛЕГКОВОЙ УНИВЕРСАЛ	Mitsubishi Outlander II	199 500	2008	799 000	Не требует ремонта	https://auto.ru/cars/used/sale/mitsubishi/outlander/1115601124-07f34a3a/	-6,0%	751 060	3%	774 285
Средняя цена предложения аналога с расчетным износом объекта оценки, руб.											760 985
Корректировка на отсутствие аккумулятора, руб.											-8 800
Средняя цена предложения аналога с учетом аккумулятора, руб.											752 185
Рыночная стоимость (округленно), с учетом с НДС, руб.											752 000

Источник: анализ и расчет Оценщика



Таблица 10.13. Определение стоимости электрокотла ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт

Наименование	Цена нового аналога, руб.	Источник	Переход на вторичный рынок	Скорректированная стоимость, руб.	Скидка на торг, %	Скорректированная стоимость, руб.	Износ аналога, %	Износ объекта оценки, %	Корректировка на техническое состояние, %	Скорректированная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв.м
Электрокотел ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт	118 290	https://mircli.ru/Zota-80-Lux/	-16%	99 364	-14%	85 453	0%	50%	50%	42 726	42 000
Электрокотел ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт	108 931	https://zota-pro.ru/ehlektrokotly/zota-lux-80	-16%	91 502	-14%	78 692	0%	50%	50%	39 346	
Электрокотел ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт	124 520	https://zota-russia.ru/kotel_otopiteljnij_elektricheskij_zota_lux_80/	-16%	104 597	-14%	89 953	0%	50%	50%	44 977	
Электрокотел ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт	110 684	https://tavago.ru/kotly-otopleniya/elektricheskie-kotly/zota/seriya-lux/elektricheskij-kotel-zota-80-lux.html	-16%	92 975	-14%	79 958	0%	50%	50%	39 979	
Электрокотел ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт	125 238	https://santreyd.ru/product/elektricheskij_kotel_zota_lux_80/	-16%	105 200	-14%	90 472	0%	50%	50%	45 236	

Источник: анализ и расчет Оценщика



11 ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

При проведении расчетов рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества применялся один сравнительный подход, поэтому согласование результатов оценки не требуется.



12 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов, с учетом сделанных допущений, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки, округленно, с НДС, составляет всего:

62 653 000 (Шестьдесят два миллиона шестьсот пятьдесят три тысячи) рублей,

в том числе:

1	Квартира № 1, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3106. Площадь 38,2 кв.м.	–	5 266 000 руб.
2	Квартира № 2, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3107. Площадь 84 кв.м.	–	9 724 000 руб.
3	Квартира № 3, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3108. Площадь 83,5 кв.м.	–	9 676 000 руб.
4	Квартира № 4, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3109. Площадь 38,4 кв.м.		5 288 000 руб.
5	Квартира № 6, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3111. Площадь 116,8 кв.м.		13 006 000 руб.
6	Квартира № 8, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3113. Площадь 87,6 кв.м.		10 467 000 руб.
7	Квартира № 10, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65:01:0601002:3098. Площадь 58,7 кв.м.		8 432 000 руб.
8	Электрокотел ZOTA LUX ЭВТ-80 кВт		42 000 руб.
9	МИЦУБИСИ OUTLANDER JMBXTCW5W8Z016 726 гос. номер: M110HH65		752 000 руб.



13 ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчету об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон
- Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата
- Анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета)
- Отчет выполнен в соответствии с требованиями ФСО №1, №2, №3, а также стандартам СРО, членом которой является Оценщик, выполнивший данный Отчет об оценке.
- Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к Объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения
- Оценщик не производил визуальный осмотр Объекта оценки. Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком.
- Никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик

А.Н.Кемов



14 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Конституция РФ.
2. Гражданский Кодекс РФ часть I, II.
3. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
8. Федеральный Стандарт Оценки (ФСО №10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «СРОО «ЭС», Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017 г.

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

10. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995г.
11. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
12. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИНФРА-М., 1997г.
13. С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
14. Г.С.Харрисон. «Оценка недвижимости» пер. с англ.-М.,1994г.
15. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Петербург. СПбГТУ, 1997г.
16. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., «Дело»,1998г.
17. Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В. «Основы оценки стоимости машин и оборудования». М.: Финансы и статистика, 2006 г.

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.

18. Минэкономразвития (www.economy.gov.ru);
19. Сайт Центрального банка РФ (www.cbr.ru); Госкомстата РФ(www.gks.ru); Управления финансовыми рисками (www.finrisk.ru); Института экономики переходного периода (www.iet.ru).
20. Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. – М: Финансы и статистика, 2005.



Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «21» мая 2022 г. и действует до «20» мая 2023 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/Лихачева М.В./

Страхователь:
Кемов Ахмед Нурбиевич

/Кемов А.Н./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«12» мая 2022 г.

Полис № 07705/776/31007/22



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

04.12.2017 г.

№ 1526

**Кемов
Ахмед Нурбиевич**

Включен(а) в реестр членов от 08.12.2014 г.
Реестровый номер 1526

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 04.12.2014 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Исполнительный директор



М. О. Ильин

000412

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023145-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кемову Ахмеду Нурбиевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 026397-2

« 28 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Кемову Ахмеду Нурбиевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21 г. № 210

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » июля 20 24 г.



ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20017/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		21 января 2021 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Оценочная компания "Лофт"» 107143, г. Москва, Открытое шоссе 20-10-12 ИНН: 7709788358	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 21 января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 20 января 2022 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 5 000,00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2021 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателями) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 21 января 2021 г. по 20 января 2022 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной Страхователю в период с 21 января 2021 г. по 20 января 2022 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренный разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам	

Исп.: Кулинич О.В. +74957880999 #5435
21 января 2021 г.



15.2 Копии документов предоставленных заказчиком оценки

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельных лиц на имущество (именности) у пяти объектов недвижимости

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
наименование органа государственной власти

05.04.2022г.

№ КУВИ-001/2022-49368184

На основании запроса от 05.04.2022, поступившего на рассмотрение 05.04.2022, сообщаем, что правообладателем ООО "ИНИЦИАТИВА", ИНН: 6501253483; ОГРН: 1136501001119, предшествен(ас) наименования(я): -, в период с 21.02.2013 по 05.04.2022 принадлежала (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	65-01-0601002-214
		Назначение объекта недвижимости:	объект незавершенного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1в
		Площадь:	Площадь 508.2 кв.м.
	1.2	вид права, должностное:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.08.2013
		номер государственной регистрации:	65-65-01-006/2013-417
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 05, выдан 29.03.2013 Дополнительное соглашение к договору №05 купли-продажи недвижимого имущества, № 1, выдан 10.06.2013
1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	65-65-001-65-001/001/2016-663/1
	1.3.2	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	65-65-001-65-001/001/2016-500/1
	1.3.3	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	65-65-001-65-001/013/2015-177/2
	1.3.4	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:		65-65-001-65-001/012/2015-565/1	
		дата государственной регистрации прекращения права:	21.05.2019

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	65:01:0601002:3097
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В, кв 9
		Площадь:	41.4
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.06.2019
		номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3097-65/027/2019-1
		основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011</p> <p>Дополнительное соглашение (соглашение об изменении условий договора) к договору, № 1, выдан 10.06.2013</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018</p>
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		дата государственной регистрации прекращения права:	30.06.2019
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	65:01:0601002:3098
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В, кв 10
		Площадь:	58.7
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.07.2019
		номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3098-65/025/2019-1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



		основание государственной регистрации:	Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка, № 1, выдан 10.06.2013 Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018, Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3098-65/026/2021-10
	3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3098-65/043/2021-6
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	65:01:0601002:3099
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д.1В, кв.11
		Площадь:	89,7
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2019
		номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3099-65/074/2019-1
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018, Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка, № 1, выдан 10.06.2013 Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		дата государственной регистрации прекращения права:	03.07.2019

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	65:01:0601002:3100
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В, кв 12
		Площадь:	43,7
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2019
		номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3100-65/074/2019-1
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018, Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка, № 1, выдан 10.06.2013 Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011
	5.3	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.07.2019
6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	65:01:0601002:3101
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В, кв 13
		Площадь:	137,8
	6.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.07.2019
		номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3101-65/027/2019-1
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, выдан 16.11.2011 Дополнительное соглашение к договору, выдан 10.06.2013 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выдан 19.12.2018

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



	6.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.07.2019
7	7.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	65:01:0601002:3102
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кв. 14
		Площадь:	137,8
	7.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.06.2019
		номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3102-65/027/2019-1
		основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011</p> <p>Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка, № 1, выдан 10.06.2013</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018</p>
	7.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		дата государственной регистрации прекращения права:	30.06.2019
8	8.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	65:01:0601002:3103
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В
		Площадь:	117,6
	8.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2019
		номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3103-65/073/2019-1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018, Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска Соглашение об уступке право договору аренды земельного участка, № 1, выдан 10.06.2013 Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011
	8.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	01.07.2019
9	9.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	65:01:0601002:3104
		Назначение объекта недвижимости:	Цеховое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В
		Площадь:	13,4
	9.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2019
		номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3104-65/074/2019-1
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018, Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011
	9.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	01.07.2019
10	10.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	65:01:0601002:3106
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В, кв 1
		Площадь:	38,2

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



	10.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	28.06.2019	
		номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3106-65/074/2019-1	
		основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011</p> <p>Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка, № 1, выдан 10.06.2013</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018</p>	
	10.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		10.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3106-65/043/2021-6
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
11	11.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	65:01:0601002:3107	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В, кв 2	
		Площадь:	84	
	11.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	28.06.2019	
		номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3107-65/074/2019-1	
		основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011</p> <p>Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка, № 1, выдан 10.06.2013</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018</p>	
	11.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		11.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3107-65/043/2021-6
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



12	12.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	65:01:0601002:3108	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д.1В, кп.5	
		Площадь:	83,5	
	12.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	28.06.2019	
		номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3108-65/074/2019-1	
		основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011</p> <p>Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка, № 1, выдан 10.06.2013</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018</p>	
	12.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		12.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3108-65/043/2021-6
				дата государственной регистрации прекращения права:
13	13.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	65:01:0601002:3109	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д.1В, кп.4	
		Площадь:	38,4	
	13.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.07.2019	
		номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3109-65/073/2019-1	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018, Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка, № 1, выдан 10.06.2013
			Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011
	13.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	13.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3109-65/043/2021-6
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
14	14.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	65:01:0601002:3110
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В, кв 5
		Площадь:	42,7
	14.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.06.2019
		номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3110-65/027/2019-1
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011 Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка, № 1, выдан 10.06.2013 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018
	14.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	30.06.2019

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



15	15.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	65:01:0601002:3111
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В, кп 6
		Площадь:	116,8
15.2		вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2019
		номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3111-65/073/2019-1
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018, Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка, № 1, выдан 10.06.2013 Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011
15.3	Отражение права и обременение объекта недвижимости:		
	15.3.1	вид: номер государственной регистрации:	Запрещение регистрации 65:01:0601002:3111-65/043/2021-6
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
16	16.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	65:01:0601002:3113
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	693010, Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д 1В, кп 8
		Площадь:	87,6
16.2		вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.07.2019
		номер государственной регистрации:	65:01:0601002:3113-65/025/2019-1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



		основание государственной регистрации:	Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка, № 1, выдан 10.06.2013 Договор аренды земельного участка, № 12310, выдан 16.11.2011
			Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 65-64701000-0000002769-2012, выдан 19.12.2018, Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска
	16.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	16.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	65-01:0601002:3113-65/043/2021-6
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
17	17.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	65-01:0702003:5114
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Пушкина, д. 152А
		Площадь:	276
	17.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.11.2015
		номер государственной регистрации:	65-65/001-65/001/087/2015-564/1
		основание государственной регистрации:	Передающий акт, выдан 16.09.2015 Инвестиционный договор на строительство нежилого здания, № 376, выдан 27.02.2014 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 65-64701000-0000003069-2012, выдан 09.07.2015, Департамент архитектуры, градостроительства и землепользования города Южно-Сахалинска Дополнительное соглашение к инвестиционному договору №376 на строительство жилья (жилых помещений) от 27.02.2014 г. № 1, выдан 08.04.2015
	17.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.02.2017

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



18	18.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	65:01:0702003:5120	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Пушкина, д. 152А, кв. 29	
		Площадь:	32,7	
	18.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	09.10.2015	
		номер государственной регистрации:	65-65/001-65/001/098/2015-92/1	
		основание государственной регистрации:	<p>Передачный акт, выдан 30.09.2015</p> <p>Инвестиционный договор на строительство жилья (жилых помещений), № 376, выдан 27.02.2014</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 65-64701000-0000003069-2012, выдан 09.07.2015, Департамент архитектуры, градостроительства и землепользования города Южно-Сахалинска</p>	
	18.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		18.3.1	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	65-65/001-65/001/001/2016-179/1
		дата государственной регистрации прекращения права:	13.07.2017	
19	19.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	65:01:0702003:5132	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Пушкина, д. 152А	
		Площадь:	584,2	
	19.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	30.10.2015	
		номер государственной регистрации:	65-65/001-65/001/094/2015-413/1	
		основание государственной регистрации:	<p>Передачный акт, выдан 16.09.2015</p> <p>Инвестиционный договор на строительство жилья, № 376, выдан 27.02.2014</p>	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



			<p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU65-64701000-0000003069-2012, выдан 09.07.2015, Департамент архитектуры, градостроительства и землепользования города Южно-Сахалинска</p> <p>Дополнительное соглашение к инвестиционному договору №376, № 1, выдан 08.04.2015</p>
	19.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		дата государственной регистрации прекращения права:	18.08.2016
20	20.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	65:01:0702003:5134
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Пушкина, д. 152А, кв. 27
		Площадь:	44,7
	20.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	19.10.2015
		номер государственной регистрации:	65-65/001-65/001/098/2015-94/1
		основание государственной регистрации:	<p>Передаточный акт, выдан 30.09.2015</p> <p>Инвестиционный договор на строительство нежилого здания, № 376, выдан 27.02.2014</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 65-64701000-0000003069-2012, выдан 09.07.2015, Департамент архитектуры, градостроительства и землепользования города Южно-Сахалинска</p> <p>Дополнительное соглашение к инвестиционному договору №376 на строительство жилья (жилых помещений) от 27.02.2014 г., № 1, выдан 08.04.2015</p>
	20.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	20.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	65-65/001-65/001/001/2016-222/1
	20.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	65-65/001-65/001/001/2016-192/1
	20.3.3	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	65-65/001-65/001/001/2015-581/1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



		дата государственной регистрации прекращения права:	14.09.2017
21	21.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	65:01:0702003:5136
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Пушкина, д. 152А, кв. 25
		Площадь:	57
	21.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.10.2015
		номер государственной регистрации:	65-65/001-65/001/087/2015-565/1
		основание государственной регистрации:	<p>Передачный акт, выдан 16.09.2015</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 65-64701000-0000003069-2012, выдан 09.07.2015, Департамент архитектуры, градостроительства и землепользования города Южно-Сахалинска</p> <p>Инвестиционный договор на строительство жилья (жилых помещений), № 376, выдан 27.02.2014</p> <p>Дополнительное соглашение к инвестиционному договору №376 на строительство жилья (жилых помещений) от 27.02.2014 г., № 1, выдан 08.04.2015</p>
	21.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		дата государственной регистрации прекращения права:	12.11.2015
22	22.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	65:01:0702003:5141
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Пушкина, д. 152А, кв. 26
		Площадь:	44,8
	22.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	21.10.2015
		номер государственной регистрации:	65-65/001-65/001/098/2015-93/1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU165-64701000-0000003069-2012, выдан 09.07.2015, Департамент архитектуры, градостроительства и землепользования города Южно-Сахалинска
			Передаточный акт, выдан 30.09.2015 Инвестиционный договор на строительство нежилого здания, № 376, выдан 27.02.2014 Дополнительное соглашение к инвестиционному договору №376 на строительство жилья (жилых помещений) от 27.02.2014 г., № 1, выдан 08.04.2015
	22.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		дата государственной регистрации прекращения права:	30.11.2015
23	Получатель выписки		Перов Андрей Валерьевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



65 51 № 446512

СОБСТВЕННИК (владелец)
ООО "ИНИЦИАТИВА"
ООО "INITSIATIVA"



Республика, край, область
Сахалинская область

Район

Нас. пункт Ново-Сахалинск

Улица ул Спортивный проезд

Дом 1 корн. 8 кв.

Особые отметки

1164025

Код подразделения ГИБДД

" 26 октября 20 17 г.

65 51 № 446512



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ ТС
CERTIFICAT D'IMMATRICULATION

Регистрационный знак M110HH65

Идентификационный номер (VIN)
JMBXTCW5WZ016726

Марка, модель МИТСУБИСИ OUTLANDER
MITSUBISHI OUTLANDER

Тип ТС Легковой универсал

Категория ТС (ABCD, прицепп) B

Год выпуска 2008

Шасси (рама) № ОТСУТСТВУЕТ

Кузов (кабина, прицеп) №
JMBXTCW5WZ016726

Цвет ЧЕРНЫЙ

Мощность двигателя, кВт/л. с. 125/170

Экологический класс ЧЕТВЕРТЫЙ

Паспорт ТС серия 77 TX № 593797

Разрешенная шах масса, кг 1855

Масса без нагрузки, кг 1580

65 51 № 446512



СПРАВКА

В ответ на Ваш запрос сообщаем следующую информацию:

- Техническое состояние транспортного средства МИЦУБИСИ OUTLANDER JMBXTCW5W8Z016 726 гос. номер: M110HH65 рабочее, но отсутствует аккумулятор. Пробег транспортного средства – 184273.
- Техническое состояние электрокотла рабочее.
- Параметры оцениваемых квартир указаны в таблице ниже.

№ п/п	Наименование	площадь, кв.м	Этаж	Тип квартиры	Отделка
1	Квартира № 1, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65-01-0601002-3106. Площадь 38,2 кв.м.	38,2	1	1	черновая отделка
2	Квартира № 2, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65-01-0601002-3107. Площадь 84 кв.м.	84	1	2	черновая отделка
3	Квартира № 3, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65-01-0601002-3108. Площадь 83,5 кв.м.	83,5	1	2	черновая отделка
4	Квартира № 4, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65-01-0601002-3109. Площадь 38,4 кв.м.	38,4	1	1	черновая отделка
5	Квартира № 6, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65-01-0601002-3111. Площадь 116,8 кв.м.	116,8	2	3	черновая отделка
6	Квартира № 8, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65-01-0601002-3113. Площадь 87,6 кв.м.	87,6	2	2	черновая отделка
7	Квартира № 10, адрес: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проезд Спортивный, д. 1В, кадастровый номер № 65-01-0601002-3098. Площадь 58,7 кв.м.	58,7	3	2	с отделкой

Конкурсный управляющий
ООО «Инициатива», Перов А.В.





15.3 ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Продажа недвижимости: [yuzhno-sahalinsk.slan.ru/sale/290578151/](#)

вчера, 22:30 88 просмотров, 0 закладки

1-комн. квартира, 38 м²

Сахалинская область, Южно-Сахалинск, 7-й микрорайон, проезд Спортивный, 18. На карте

В избранное

15 фото

6 500 000 Р ↑

171 053 Р/м²
от 51 916 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 914 750-84-94

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в рабочее время по указанному номеру.

Пожалуйста, помните, что вы видите объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 01:00 до 12:00
Напишите ему или позвоните завтра: +79147508494

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЭТАЖИ Этажи Южно-Сахалинск
Документы проверены

Продажа недвижимости: [yuzhno-sahalinsk.slan.ru/sale/290578151/](#)

вчера, 22:30 88 просмотров, 0 закладки

1-комн. квартира, 38 м²

Сахалинская область, Южно-Сахалинск, 7-й микрорайон, проезд Спортивный, 18. На карте

В избранное

15 фото

6 500 000 Р ↑

171 053 Р/м²
от 51 916 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 914 750-84-94

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в рабочее время по указанному номеру.

Пожалуйста, помните, что вы видите объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 01:00 до 12:00
Напишите ему или позвоните завтра: +79147508494

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЭТАЖИ Этажи Южно-Сахалинск
Документы проверены

ИВЕЛТОР
Сеникина Маргарита Александровна

38 м² Общая
10 м² Кухня
2 из 4 Этаж
2019 Построен

ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!! Новый дом, цена подарок! Продаётся однокомнатная, просторная квартира в **ОЧЕНЬ ТИХОМ И СПОКОЙНОМ** микрорайоне. Квартира расположена на втором этаже четырёхэтажного дома, не угловая. Окна ориентированы на север, не смотря на это в квартире всегда сухо и тепло. Очень большая лоджия с выходом из спальни и кухни. Стены дома монолит, очень прочные и отличная шумоизоляция. Состояние квартиры отличное, ремонт качественный, большая кухня, кухонный гарнитур установлен новый (после продажи остаётся новому владельцу). Отличное расположение района вдали от центральной дороги, чистый воздух, с парниковой проблем нет даже в вечернее время. В шаговой доступности вся развитая инфраструктура (детский сад, лицей, магазины, парк). По всем вопросам уточняйте по телефону.

Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг, без лифта, косметический ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь. За приобретение данной недвижимости дополнительно взимается комиссия агентства. Номер в базе: 6186956.



Продажа недвижимости: 1-комн. квартира, 38 м²

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 914 750-84-94

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан контактный номер

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
[Оставить заявку](#)

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 балкон
Ремонт	Косметический

6 500 000 Р +
171 053 4/м²
от 53 916 4/мес в ипотеку
Следить за изменением цены
Свободная продажа
+7 914 750-84-94

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан контактный номер

Продавец, свяжитесь, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставит ответ после звонка
Специалист работает с 01:00 до 12:00
Напишите ему или позвоните завтра: +79147508494

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЭТАЖИ Этажи Южно-Сахалинск
Документы проверены

Продажа недвижимости: 1-комн. квартира, 38 м²

Статистика просмотров за последние 10 дней

89 просмотров с даты создания объявления 15.07.2021
1 просмотр за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
28.06	0
29.06	0
30.06	0
1.07	0
2.07	0
3.07	0
4.07	0
5.07	0
6.07	0
7.07	1

1-комн. квартира, 38 м²
Средняя цена: Южно-Сахалинск
18 кв. м

Позвоните застройщику

Агентство недвижимости Южно-Сахалинск
Документы проверены

Семикова Маргарита Александровна



Продам однокомнатную квартиру

dom.sakhalin.com/flat/665002

Сервисы: ДРАНА, ДАЧА.СНТ, Мн. Сервис - Калес..., WA - Дискотека Ру..., Ольга Выходцева..., Показывать карту..., Список Аукционов..., Услуги и цены ФН...

Объявление № 665002

Продам квартиру

1 комната, новая пл.
6 500 000 руб. (151 163 руб./м²)
 Площадь: 43 м² (жилая: 22 м², кухня: 6 м²)
 Этаж: 2/4
 Южно-Сахалинск, 7 мкр., проезд Спортивный, 1-В 9 / 2 объявления

Доверие Сахалина / 100 объявлений

Телефон:
 +79147581580 / 65 объявлений
 +79147500187 / 151 объявление

E-mail:
 ivzdelnyk@mail.ru

Гад.настройка: 2619
 Материал стен: монокит
 Высота потолков: 2.65 м
 Ремонт: требуется
 Балкон: лоджия
 Страны света: юг
 Коммуникации: телефон, кабельное ТВ, интернет
 Охрана: есть
 Подходит под ипотеку

Компания "Доверие Сахалина" предлагает на продажу - Новострой. Центр города. Очень зеленый и красивый район, шаговая доступность к магазинам, школам, по соседству детский сад. Площадь "Славы" пл. "Победы", парк им. Ю.А. Гагарина, школа по плаванию. "Горный воздух" Дом находится в глубине двора!
 Квартира под черновую. Классная лоджия-бм. (выходит на южную сторону)
 Квартира подходит для собственного проживания и для вложения инвестиций.

Добавлено 27.05, обновлено 27.05, изменено 2 недели назад

https://dom.sakhalin.com/flat/665002?tab=224#ref, интересовались: контактами 20 раз

Другие объявления агентства
134 объявления

продать квартиру **ОБЪЕДИНО СВОИМИ** 5 099 000 руб.
 1-к., новостройка, 43 м², этаж: 6/9
 Ул-1, ул. Загородный, 23 9

продать квартиру **ОБЪЕДИНО СВОИМИ** 9 599 000 руб.
 3-к., новостройка, 71 м², этаж: 1/10
 8 мкр., ул. Казань, 1 9

продать квартиру **ДОСТУПНО СКАЖИТЕ** 7 499 000 руб.
 1-к., 97 серия, 40 м², этаж: 3/5
 5 мкр., ул. Павлова, 40-А 9

продать квартиру **ДОСТУПНО СКАЖИТЕ** 6 700 000 руб.
 2-к., стандарт, 45 м², этаж: 4/4
 15 мкр., пр. Победы, 45 9

продать квартиру **ДОСТУПНО СКАЖИТЕ** 8 099 000 руб.
 2-к., 130 серия, 62 м², этаж: 2/5
 12-А мкр., ул. Союзная, 7-А 9

продать квартиру **ДОСТУПНО СКАЖИТЕ** 3 450 000 руб.
 1-к., 130 серия, 34 м², этаж: 1/5
 11 мкр., ул. Емельянова, 37 9

продать квартиру **ДОСТУПНО СКАЖИТЕ** 11 500 000 руб.
 4-к., новостройка, 113 м², этаж: 102
 Аэона, Новостройки, территория Ясный, 1

агентство доверие сахалина
 Ремонт квартир, мебельный дизайн, услуги в ипотеку

Продажа четырехкомнатной

usdpho.sakhalin.skan.ru/sale/flat/225427144/

Сервисы: ДРАНА, ДАЧА.СНТ, Мн. Сервис - Калес..., WA - Дискотека Ру..., Ольга Выходцева..., Показывать карту..., Список Аукционов..., Услуги и цены ФН...

вчера, 22:42 | 0 просмотров, 0 закладки

4-комн. квартира, 138 м²

Сахалинская область Южно-Сахалинск, 7-й микрорайон, проезд Спортивный
 18 На карте

В избранное



Планировка 11 фото

15 500 000 Р
 112 319 м²
 от 123 799 Р/мес в ипотеку
 Следить за изменением цены
 Свободная продажа

+7 914 750-78-85

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Экономте
 В объявлении показан единственный номер

Попросите, сделать, что вышло из объявления на ЦИАН. Иначе вы потеряете деньги

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЭТАЖИ Южно-Сахалинск
 Документы проверены

БРОКЕР
Точия Александр Ахметович



Продажа четырехкомнатной

ушлб-сафлинск.сarl.ru/sale/flat/325427144/

138 м²
Общая

4 из 4
Этаж

Продается большая квартира на 4 этаже (мансарда) в экологически чистом районе рядом с парковой зоной. Дом на 14 квартир, своя территория, парковка, своя управляющая компания. Назначение помещения-квартира. В квартире зрелые. Окна пластиковые. Стороны света север восток юг. Без отделки.Дом расположен во дворе, поэтому вас не будут беспокоить шумные улицы. Отличная транспортная развязка. В микрорайоне два детских сада и одна школа. Также в шаговой доступности поликлиника, супермаркеты, зона отдыха.Помощь в ипотеке от ведущих банков партнеров
Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг, без лифта, черновая отделка, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь. . За приобретение данной недвижимости дополнительно взимается комиссия агентства.Номер в базе: 4100411.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 914 750-78-85

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан контактный номер

15 500 000 Р
112 319 м²
от 123 799 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 914 750-78-85

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан контактный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЭТАЖИ Этажи Южно-Сахалинск
Документы проверены

ИНВЕТОР
Точия Александр Ахметович

Продажа четырехкомнатной

ушлб-сафлинск.сarl.ru/sale/flat/325427144/

Фотографии (11) Описание На карте Ипотека Показать объявление

4-комн. квартира, 138 м² В избранное

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
Оставить заявку

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 балкон
Ремонт	Без ремонта

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

15 500 000 Р
112 319 м²
от 123 799 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 914 750-78-85

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан контактный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЭТАЖИ Этажи Южно-Сахалинск
Документы проверены

ИНВЕТОР
Точия Александр Ахметович



Продам однокомнатную вторичку 30.0 м² этаж 1/5 город Южно-Сахалинск улица Им Космонавта Половина 110
№ 61525136 · Размещено 5 июля в 23:48 | Просмотров всего 1, сегодня 1

Нерезкомость · Южно-Сахалинск · Продажа квартир · Южно-Сахалинск · Вторичка · 1/5 · ул Им Космонавта Половина



цена: 5 700 000 ₽

ЭТАЖ: 1
ЭТАЖЕЙ: 5
ПЛОЩАДЬ: 30.0 м кв.
КОМНАТ: 1
АДРЕС: г Южно-Сахалинск, ул Им Космонавта Половина, 110

89621074067
объявление № 61525136 на сайте you.ru

Описание

Продается однокомнатная квартира 30-квдратных метров, кухня 6-м² косметический ремонт, заходи и живи! Все мебель которая расположена на фото остается в квартире. Напольное покрытие ПВХ плитка, в комнате и коридоре натяжной потолок. С/У совмещен, керамическая плитка, балкон был удлинен перепланировка узаконена. Идеально подойдет для сдачи в аренду. Квартира расположена в хорошем районе, рядом с домом расположены детские сады, школа №1, гимназия №2, ТЦ имр. quot; Дом Былаатр. quot;. Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть детская площадка, закрытый двор, каменный паркинг, без лифта, косметический ремонт, также имеются телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь. Номер в базе: 7992163 Район: 2-й микрорайон

Купить эту квартиру в ипотеку
Для пользователей you.ru

Стоимость недвижимости	Первоначальный взнос	Срок кредита в годах	Процентная ставка
5 700 000 ₽	3 420 000 ₽	30	11.95 %

от 23 365 ₽ Приблизительный ежемесячный платеж

Ипотечные программы

Банк, название ипотеки	Мин. ставка	Мин. платеж	Макс. сумма	Мак. срок	Срок рассмотрения	Подтвержденные документы



Подарок после покупки

mirclim/zota-80-lux/

Сервис ДИИИ ДИИИ_СНТ Мг. Снег - Кален... ИИ - Доставка Ру... Ольга Васильевна... Паспортная инстру... Список услуг и... Рольги и цены ДИ...

Mir Clim 8 800 775-22-19 8 (495) 666-2219

Электрический котел
Zota 80 Lux

Art. 27542



Характеристики

Страна	Россия
Производство	Россия
Режим работы	Отопление
Количество ТЭНов, шт	3
Тип установки	Настенный
Номинальный ток, А	2050
Площадь отопления, м²	800
Мак мощность, кВт	80
Возможность подключения бойлера ГВС	Да
Присоединительный в контур отопления, дюйм	1 1/2
Потребление, кВт/ч	80
Напряжение, В	380
Габариты (ВxШxГ), см	87x37x43,5

Цена **118 290 руб**
~~124 520 руб~~ — скидка 5%

В наличии

Купить

купить в 1 клик

Ваш населенный пункт: г. Москва

Доставка Бесплатно, 12.07.2022

Самовывоз Бесплатно, 12.07.20, в 1 пункте

Заявка на Zota Lux 80 кВт

zota-prod.ru/elektrikotly/zota-lux-80

Сервис ДИИИ ДИИИ_СНТ Мг. Снег - Кален... ИИ - Доставка Ру... Ольга Васильевна... Паспортная инстру... Список услуг и... Рольги и цены ДИ...

Каталог товаров

Главная / Электротопы / Электрокотел Zota Lux 80



Недорогой электрический котел отопления ZOTA Lux в штатной комплектации не имеет циркуляционного насоса, и расширительного бака. Но основа котла - ТЭНовая группа аналогична премиальным моделям. Неравномерные нагревательные элементы не имеют на своей поверхности чрезмерного разогрева, и в связи с этим, вода на ТЭНах не закипает, и не в отопительной системе не остается накипи. Мы рекомендуем купить электрокотел Zota Lux 80 для отопления помещений площадью до 800 м2.

Рейтинг: отзывов

Вес: 62.00 кг

Размеры (Д x Ш x В): 370.00 x 430.00 x 875.00 мм

Мощность, кВт: 80

Напряжение, В: 380

Степень мощности: 27-54-81

Готовая котельная: Нет

Циркуляционный насос: Нет

Расширительный бак, л: Нет

Диапазон регулирования температуры теплоносителя: 30-90

Цена: ~~124 004.90 р~~ **108 931.48 р.**



Котел отопительный электрический ZOTA Lux - 80 кВт

Обзор Статьи Материалы для ознакомления



Площадь обогрева	800 кв. м.
Напряжение	380 Втр
Прокладочный вид размера	1 1/2"
Вес	62 кг
Мощность	80 кВт
Высота	875 мм
Ширина	370 мм

Цена: **124 520 Р**
Артикул: УТ000002729

Количество: 1

ДОБАВИТЬ В КОРЗИНУ

Электрический котёл отопления одноконтурный настенный ZOTA 80 Lux



Ид. товара	115424
Производитель	ZOTA
Гарантия	1 год
Артикул производителя	ZL3468420080
Страна-производитель	Россия
Тепловая мощность	80 кВт
Вид топлива	Электричество
Количество контуров	Одноконтурный
Тип установки	Настенный
Площадь обогрева, м2	800 м2

Консультация специалиста: +7(495)773-67-22

Цена: **110 684 руб.**
Узнать о снижении цены

КУПИТЬ
ДОБАВИТЬ В КОРЗИНУ

Доставка на дом: Москва 300 руб.
Санкт-Петербург 400 руб.
Санкт-Петербург 400 руб.

181 день на возврат



Электрический котел ZOTA Lux 80

Zota Коллекция: SMART SE

Электрические котлы Zota Лекс 80 кВт, для отопления дома, дачиВ котле можно принудительно изменить максимальную мощность. Ручные настройки позволяют выбрать любую из трех ступеней в качестве ограничительной ступени.Опционально электродкотел Zota Lux можно оборудовать погодозависимой автоматикой. Достаточно подключить уличный датчик.Датчик внешней температуры идет в комплекте поставки.Дистанционное управление настройками возможно при подключении GSM модуля.Встроенная автоматика может управлять работой цирку...

125 238 Р / шт

Добавить в корзину

Купить Mitsubishi Outlander

819 000 Р

Митсубиси Аутлендер

Выборки

Рубль метро

Делюкс

Год выпуска: 2008
 Пробег: 150 000 км
 Кузов: Внедорожник 5 дв.
 Цвет: Белый
 Двигатель: 2.4 л / 170 л.с. / Бензин
 Компоновка: 4x4
 Цена: 1 650 000 / год. 0
 Коробка: Вариатор
 Привод: Полный
 Руль: Левый
 Состояние: Не требует ремонта
 Заводская: Заварочная
 ПТС: Оригинал
 Такси: Расположен
 Обмен: Рассмотрю варианты
 ФУ: www.mitsubishi.ru

7 938 880-92-73

Покупайте мебель



Купить Mitsubishi Outlander

auto.ru/cars/used/sale/mitsubishi/outlander/1116221519-94cccc0d/

Сервисы: ДРАНА, ДАЧА.ОНТ, Олив Бизнесес, Подарки и услуги, Самые лучшие ит..., Услуги и цены ФН, Дачный бухгалтер, Сервисчик.итс...

Mitsubishi Outlander II

820 000 Р [Смотреть статистику цен](#)

Выборки, Подарки и услуги, Обмен старой авто [от 7 300 Р / мес.](#)

Юлия Сергеевна | Автомобили с пробегом
Складская Москва, 3124, 1433 автомобиля

Обратный звонок **+7 934 442-70-41**

Проданные планировки

Олив-посад

GG ГРАНЕЛЬ

Чтобы накопить не растаяли Купи квартиру! **Выгода до 10%**

Подпись: 2008
Пробег: 206 025 км
Кузов: Внедорожник 5 дв.
Цвет: Серебристый
Двигатель: 2.4 л / 170 л.с. / Бензин
Комплекты: 30 утилей
Мотор: 7 600 Р / год. 0
Коробка: Вариатор
Привод: Полный
Руль: Левый
Состояние: Не требует ремонта
Владельцы: 1 владельца




Купить Mitsubishi Outlander

auto.ru/cars/used/sale/mitsubishi/outlander/1116110880-7b57afbd/

Сервисы: ДРАНА, ДАЧА.ОНТ, Олив Бизнесес, Подарки и услуги, Самые лучшие ит..., Услуги и цены ФН, Дачный бухгалтер, Сервисчик.итс...

Mitsubishi Outlander II

950 000 Р [Смотреть статистику цен](#)

Выборки, Подарки и услуги, Обмен старой авто [от 14 700 Р / мес.](#)

Александр | Москва

Новая сделка, История **+7 903 675-68-37**

Продажа Авто.ру

Техцентр

ГЕРОЕВ

Проданные планировки

Подпись: 2008
Пробег: 101 000 км
Кузов: Внедорожник 5 дв.
Цвет: Серый
Двигатель: 2.4 л / 170 л.с. / Бензин
Мотор: 7 600 Р / год. 0
Коробка: Механическая
Привод: Полный
Руль: Левый
Состояние: Не требует ремонта
Владельцы: 1 владельца






Купить Mitsubishi Outlander

аdlo.ru/cars/used/sale/mitsubishi/outlander/1115801134-0713443a/

Сервисы: ДРАНА ДАЧА.СНТ Ома Вакцинация... Подарки и услуги... Служба лизинга... Услуги и цены ФН... Датчик Бреллетер... Сервисчик авто...

Mitsubishi Outlander II

3 нов. 732 (2 фото) 47 000 руб.

799 000 ₽ [Получить авто по](#)

[Смотреть статистику цен](#)

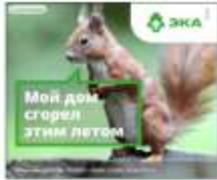
от 12,416 ₽ / км

3129505 Москва, Аэровокзал, [Монеты.Сделку](#) [Чат.Сделку](#) [+7 903 561-89-74](#) [Вызвать такси](#)

Качественное обслуживание
Мастера сервисного центра

Год выпуска	2000
Пробег	199 500 км
Кузов	Внедорожник 5 дв.
Цвет	Чёрный
Двигатель	2.4 л / 170 л.с. / Бензин
Класс	7 800 ₽ / год
Коробка	Вариатор
Трансм.	Полный
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	3 или более
ПТС	Оригинал
Техника	Расшифровать
УИ	дог
Срок	мин(75)

[Характеристики модели в каталоге](#)



Мой дом стал ЭТИМ ЛЕТОМ