

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ОЦЕНКА И ПРАВО»**



Юридический адрес: 119634, г. Москва ул. Лукинская, д. 8, корп.3, кв.103
Почтовый адрес: 115419, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 34 стр. 3
П/с 40702810400000004885 в ОАО АКБ «Авангард» г. Москва, К/с 30101810000000000201,
БИК 044525201, ОГРН 1067746802397, Тел./Факс. (495) 646-03-89

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 191022-614-2819

Дата проведения экспертизы: 24.10.2022 г.

Эксперты, участвовавшие в проведении экспертизы:

1. Оценщик I категории Тагин Евгений Валерьевич, имеющий высшее техническое и юридическое образование, профессиональную переподготовку по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», стаж работы в области оценочной деятельности более 10 лет;
2. Оценщик I категории Логинова Эльвира Леонидовна, имеющий высшее техническое образование, профессиональную переподготовку по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», стаж работы в области оценочной деятельности более 10 лет;

Вывод по поставленным вопросам:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
1	жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 270,8 кв.м., адрес (месторасположение): Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калининградская, д. 25; Кадастровый номер 74:36:0401003:48	11 900 000	8 100 000
2	здание, назначение жилое, общая площадь 42 кв.м., адрес (месторасположение) объекта: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калининградская, д. 25; Кадастровый номер 74:36:0401003:184	1 200 000	800 000
3	земельный участок, категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование (ВРИ): Для эксплуатации строений и ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 580,31 кв.м., адрес (месторасположение) объекта: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калининградская; Кадастровый номер: 74:36:0401003:12	1 900 000	1 300 000
	Итого:	15 000 000	10 200 000

Подпись экспертов:

_____ Е.В. Тагин

_____ Э.Л. Логинова

1. Вводная часть

Положение	Значение
Общая информация, идентифицирующая объект экспертизы	жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 270,8 кв.м., адрес (месторасположение): Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калининградская, д. 25; Кадастровый номер 74:36:0401003:48; здание, назначение жилое, общая площадь 42 кв.м., адрес (месторасположение) объекта: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калининградская, д. 25; Кадастровый номер 74:36:0401003:184; земельный участок, категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование (ВРИ): Для эксплуатации строений и ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 580,31 кв.м., адрес (месторасположение) объекта: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калининградская; Кадастровый номер: 74:36:0401003:12.
Основание для проведения оценки экспертизы:	Договор № 110122-03 на проведение оценки от 28.01.2022 г., Дополнительное соглашение № 58 от 19.10. 2022г.
Имущественные права на Объект экспертизы	Собственность
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Ипотека в силу закона
Текущее использование Объекта экспертизы	В качестве жилого дома
Вариант использования Объекта экспертизы, признанный экспертами (далее Экспертами) наиболее эффективным	Текущее использование
Сегмент рынка, к которому относится Объект экспертизы	Вторичный рынок загородной недвижимости
Собственник (правообладатель) Объекта экспертизы	Иванов Юрий Геннадьевич
Заказчик экспертизы	АО "ЮниКредит Банк". ИНН 7710030411. ОГРН 1027739082106
Пользователь Экспертного заключения	АО «ЮниКредит Банк»
Дата проведения осмотра Объекта экспертизы	24.10.2022 внешний осмотр
Дата проведения экспертизы	24.10.2022
Дата составления Экспертного заключения	24.10.2022
Вид определяемой стоимости Объекта:	Рыночная и ликвидационная стоимость
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта экспертизы, руб.	15 000 000
Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта экспертизы, руб.	10 200 000
Допущения и ограничения, на которых основывалась оценка	представлены в соответствующем разделе Экспертного заключения

Экспертное заключение № 191022-614-2819	1
1. Вводная часть	2
2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ	4
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТАХ	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ЭКСПЕРТАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ АКТЫ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	7
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ	8
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ ДАННЫХ	8
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ	8
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ	13
7.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	13
7.1.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОТНОСЯЩЕГОСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	13
7.1.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	19
7.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	25
7.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	31
7.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	32
7.5. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	32
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ КВАЛИФИКАЦИЮ ЭКСПЕРТА	35
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ	40
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОТАБЛИЦА	56

2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

Содержание задания на проведение экспертизы соответствует заданию, приведенному в Договоре № 110122-03 на проведение оценки от 28.01.2022 г. и Дополнительном соглашении № 58 от 19 октября 2022г. заключенном между АО ЮниКредит Банк, с одной стороны и ООО «Оценка и право» с другой стороны, на основании которого производилась экспертиза.

Задание на экспертизу

Положение	Значение
Общая информация, идентифицирующая объект экспертизы	- дом, назначение: жилое, общая площадь 270,8 кв.м., адрес (месторасположение): Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калининградская, д. 25; - здание, назначение жилое, общая площадь 42 кв.м., адрес (месторасположение) объекта: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калининградская, д. 25; - земельный участок, общая площадь 580,31 кв.м., адрес (месторасположение) объекта: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калининградская, д. 25.
Имущественные права на Объект оценки:	собственность
Цель экспертизы, предполагаемое использование результатов экспертизы и связанные с этим ограничения	определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта экспертизы для подготовки Положения о реализации.
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата проведения экспертизы	соответствует дате осмотра
Сроки проведения экспертизы	до 3 рабочих дней с момента обеспечения осмотра и предоставления документов по объекту
Допущения и ограничения, на которых должна основываться экспертиза	1. Экспертное заключение носит исследовательский характер и не является отчетом об оценке с точки зрения действующего законодательства Российской Федерации, т. е. на экспресс-оценку не распространяются требования Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, тем не менее, расчеты произведены в соответствии с инструктивными и методическими материалами по оценке. 2. Экспертное заключение содержит профессиональное мнение специалистов-оценщиков относительно стоимости Объекта экспертизы в условиях: <ul style="list-style-type: none">• невозможности корректного (достаточно точного) определения технического состояния объекта;• ограниченности объема достоверной исходной информации в части подробного описания всех ценообразующих факторов;• сжатых сроков оказания услуг, которые не позволяют использовать трудоемкие методы расчета.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТАХ

Сведения об Экспертах представлены в таблице ниже.

Параметр	Значение
Эксперт оценщик (Ф.И.О.)	Тагин Евгений Валерьевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в НП "СРО АРМО" (Реестровый № 489)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности,	Диплом ПП№070498, выдан 14 мая 2004 г. Финансовой академии при Правительстве РФ, специализация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «недвижимость» № 025447-1 от 15.07.2021
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис: № 922/2167061446, выданный САО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия с 27 апреля 2022 г. по 26 апреля 2023 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2004 г.
Эксперт оценщик (Ф.И.О.)	Логинова Эльвира Леонидовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в НП "СРО АРМО" (Реестровый № 490)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности,	Диплом ПП № 426949, выдан 16 июня 2003 года Московского Государственного Технического Университета «МАМИ» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «недвижимость» № 022569-1 от 25.06.2021
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис: № 922/2167066856, выданный САО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия с 27 апреля 2022 г. по 26 апреля 2023 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2003 г.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ЭКСПЕРТАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ

При проведении экспертизы Экспертами были приняты следующие допущения, а также уставлены следующие ограничения и пределы применения полученного результата экспертного заключения:

1. Настоящая работа (Экспертное заключение) носит исследовательский характер и не является отчетом об оценке с точки зрения действующего законодательства Российской Федерации, т. е. на экспресс-оценку не распространяются требования Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, тем не менее, расчеты произведены в соответствии с инструктивными и методическими материалами по оценке.
2. Экспертное заключение содержит профессиональное мнение специалистов-оценщиков относительно стоимости Объекта экспертизы в условиях:
 - ограниченности объема достоверной исходной информации в части подробного описания всех ценообразующих факторов;
 - сжатых сроков оказания услуг, которые не позволяют использовать трудоемкие методы расчета.
3. В ходе оказания услуг по экспертизе стоимости объекта экспертизы Эксперт самостоятельно выбирает доступные к использованию подходы и методы оценки и степень их значимости для целей определения рыночных ориентиров.
4. При устранении влияния вышеуказанных рисков, при проведении расчетных работ в условиях полного информационного обеспечения в рамках Договора на оценку, и при условии заключения такого договора, может быть получен определенный точный результат об итоговой величине рыночной стоимости
5. Экспертное заключение о стоимости объекта экспертизы достоверно исключительно в полном объеме, отдельные части Экспертного заключения не могут являться самостоятельными документами.
6. Мнение Эксперта относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями экспертизы) стоимости объекта действительно только на дату экспертизы, указанную в Экспертном заключении о стоимости объекта экспертизы, и лишь для целей и функций, указанных в Экспертном заключении о стоимости объекта экспертизы. Эксперт 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.
7. Экспертное заключение о стоимости объекта экспертизы содержит профессиональное мнение Эксперта 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 Экспертном заключении о стоимости объекта экспертизы.
8. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Эксперта и другие материалы Экспертного заключения о стоимости объекта экспертизы будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Экспертном заключении о стоимости объекта экспертизы.
9. При проведении анализа и расчетов Эксперт использует исходную информацию об объекте экспертизы, переданную Заказчиком. Эксперт не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
10. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Экспертом и содержащиеся в Экспертном заключении о стоимости объекта экспертизы, берутся Экспертом из источников, которые, по мнению Эксперта, являются достоверными. Тем не менее, Эксперт не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Экспертом в Экспертном заключении о стоимости объекта экспертизы данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
11. Эксперт не несет ответственности за юридическое описание прав на объект экспертизы или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
12. Эксперт предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на экспертизу. Эксперт не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
13. От Эксперта не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения экспертизы стоимости объекта экспертизы, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
14. Экспертное заключение о стоимости объекта экспертизы представляет собой точку зрения Эксперта без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта экспертизы.
15. Рыночная стоимость определена исходя из срока экспозиции объекта 12 месяцев.
16. *Ввиду отказа собственника объекта экспертизы от предоставления возможности осмотра объекта, экспертом при расчетах, по заданию Заказчика экспертизы, учитывается состояние внутренней отделки объекта экспертизы как «требует косметического ремонта с элементами капитального».*

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ АКТЫ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

При подготовки Экспертного заключения экспертами были использованы следующие документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации
2. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Институт профессиональной оценки и Национальный фонд подготовки кадров, Москва, 2003 г.;
3. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. - 384 с.
5. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
6. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
7. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
8. Введение в теорию оценки недвижимости, под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М:1998 г.
9. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
10. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
11. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
12. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
13. Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков т. 1,2, Нижний Новгород, 2022 г.
14. Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости – 2021 Жилые дома. Корректирующие коэффициенты, Нижний Новгород, 2021 г
15. СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ-МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 5-е ИЗДАНИЕ, 2022 ООО «АБН-Консалт»
16. Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 – 182с.
17. Общедоступная информация из источников сети интернет.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ ДАННЫХ

При проведении экспертизы Эксперт использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице «Опись полученных от Заказчика документов».

Опись полученных от Заказчика документов

Наименование, вид документа
Копия: технический паспорт на 18.05.2009

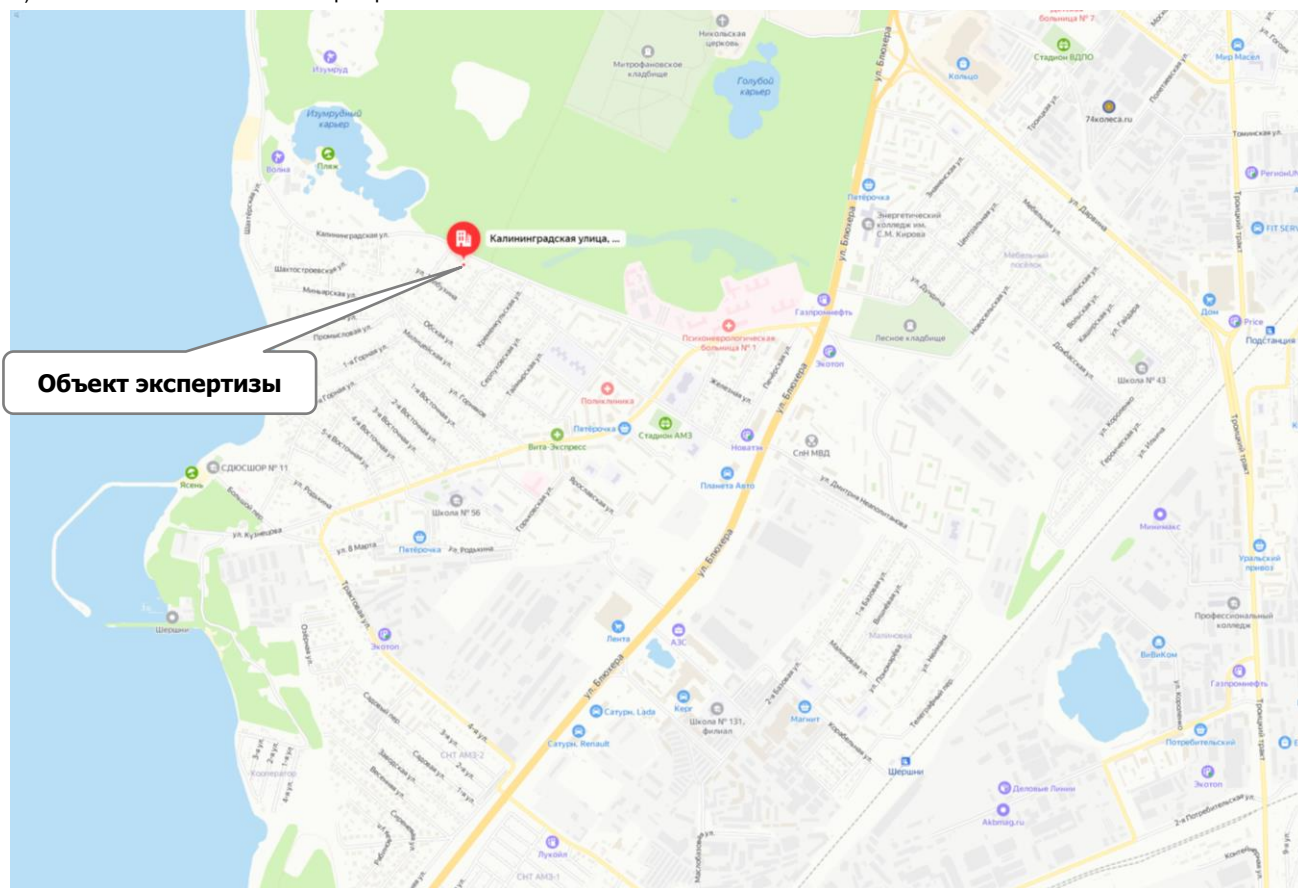
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ

Характеристика	Значение
Адрес	Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калининградская, д. 25
Координаты объекта	55.120174, 61.340581
Транспортная доступность	хорошая
Окружающая застройка	малоэтажные дома
Близость к большой воде, км	в шаговой
Близость к лесному массиву, км	в шаговой
Общая площадь земельного участка, кв.м.	580,31
Адрес	Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калининградская, д. 25
Кадастровый номер земельного участка	74:36:0401003:12
Категория земель	Земли населённых пунктов
Назначение земельных участков (разрешенное использование)	Для эксплуатации строений и ведения личного подсобного хозяйства
Кадастровая стоимость, руб.	1 087 025,09
Рельеф	Спокойный
Форма	правильная
Наличие индивидуального ограждения	огорожен
Наличие реликтового леса	нет
Ландшафтный дизайн на участке	нет
Коммуникации	Водопровод-скважина, канализация-септик, электроснабжение, газоснабжение центральные
Право на объект оценки	собственность
Правообладатель	Иванов Юрий Геннадьевич
Обременения	Ипотека
Жилой дом общая пл., кв.м.	270,8
Жилая пл., кв.м.	74,8
Количество комнат	3
Высота потолков, м.	2,26-3,07
Кадастровый (уловный) номер ОКС	74:36:0401003:48
Кадастровая стоимость, руб.	8 318 347,74
Материал фундамента здания	Ленточный, ж/б блоки
Материал стен здания	Кирпич
Перекрытия	Ж/б плиты
Крыша	металлочерепица по деревянным стропилам
Год постройки здания (степень строительной готовности)	2009
Этажность	3
Подземная часть	1
Процент износа здания согласно данным БТИ, %	н/д
Процент износа здания согласно расчетным данным, %	10%
Процент завершенности, %	100%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	нет
Фактическое использование	жилой дом
Водоснабжение	скважина
Канализация	септик
Электроснабжение	центральное
Газоснабжение	центральное
Отопление	от газового котла
Плиты	газовая
Выводы по состоянию здания	хорошее
Выводы по состоянию внутренней отделки дома	требуется косметический ремонт с элементами капитального
Право на объект оценки	Собственность № 74-74-01/820/2009-90 от 06.11.2009
Правообладатель	Иванов Юрий Геннадьевич
Обременения	Ипотека № 74:36:0401003:48-74/001/2017-2 от 15.12.2017

	№ 74:36:0401003:48-74/117/2021-13 отсутствует Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 74:36:0401003:48-74/131/2021-14 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 74:36:0401003:48-74/131/2022-20 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 74:36:0401003:48-74/141/2022-21
Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации	внутренний осмотр не производился
Жилое здание, общая пл., кв.м.	42
Жилая пл., кв.м.	н/д
Количество комнат	н/д
Высота потолков, м.	н/д
Кадастровый (уловный) номер ОКС	74:36:0401003:184
Кадастровая стоимость, руб.	1 048 271,28
Материал фундамента здания	ж/б
Материал стен здания	брус
Перекрытия	Деревянные
Крыша	металлочерепица по деревянным стропилам
Год постройки здания (степень строительной готовности)	2013
Этажность	1
Подземная часть	-
Процент износа здания согласно данным БТИ, %	н/д
Процент износа здания согласно расчетным данным, %	18%
Процент завершенности, %	100%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	нет
Фактическое использование здания	предположительно - баня
Водоснабжение	скважина
Канализация	септик
Электроснабжение	центральное
Газоснабжение	центральное
Отопление	н/д
Плиты	н/д
Выводы по состоянию здания	хорошее
Выводы по состоянию внутренней отделки дома	требуется косметический ремонт с элементами капитального
Охрана	нет
Право на объект оценки	Собственность № 74-74/036-74/001/002/2015-169/1 от 19.01.2015 Собственность № 74-74/036-74/001/002/2015-169 отсутствует
Правообладатель	Иванов Юрий Геннадьевич
Обременения	№ 74:36:0401003:184-74/117/2021-11 отсутствует Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 74:36:0401003:184-74/131/2021-12 отсутствует Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 74:36:0401003:184-74/131/2022-18 отсутствует Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 74:36:0401003:184-74/141/2022-19 отсутствует
Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации	н/д
Адрес	Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калининградская, д. 25
Координаты объекта	55.120174, 61.340581
Транспортная доступность	хорошая
Окружающая застройка	малозэтажные дома

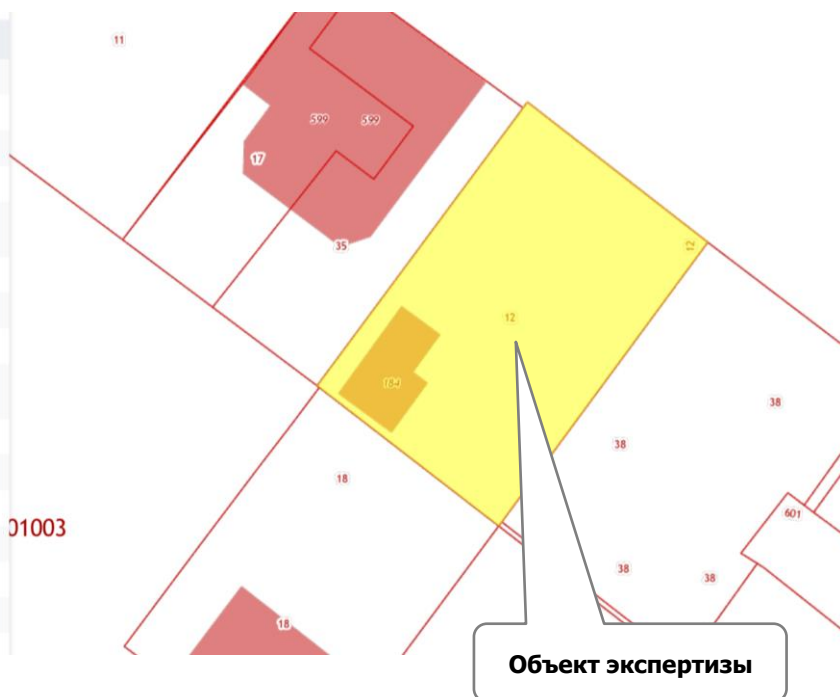
Расположение Объекта оценки

А) Расположение объекта на карте района



Б) На кадастровой карте:

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	74:36:0401003:12
Кадастровый квартал:	74:36:0401003
Адрес:	Челябинская область, г. Челябинск, Советский, ул. Калининградская, д. 25
Площадь уточненная:	580,31 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для эксплуатации строений и ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 087 025,09 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	17.01.2021
дата применения:	01.01.2021



Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0401003:48
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г Челябинск, ул Калининградская, д 25
Площадь, кв.м	270.8
Назначение	Жилое
Количество этажей	3
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	2009
Год ввода в эксплуатацию	2009

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	8318347.74
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	09.01.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	74-74-01/411/2009-403
Инвентарный номер	9440

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 74-74-01/820/2009-90 от 06.11.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 74:36:0401003:48-74/001/2017-2 от 15.12.2017 № 74:36:0401003:48-74/117/2021-13 отсутствует Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 74:36:0401003:48-74/131/2021-14 отсутствует Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 74:36:0401003:48-74/131/2022-20 отсутствует Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 74:36:0401003:48-74/141/2022-21 отсутствует

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:36:0401003:184
Дата присвоения кадастрового номера	30.12.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Калининградская, д. 25
Площадь, кв.м	42
Назначение	Жилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Деревянные
Год завершения строительства	2013

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1048271.28
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	09.01.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 74-74/036-74/001/002/2015-169/1 от 19.01.2015
	Собственность № 74-74/036-74/001/002/2015-169 отсутствует
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 74:36:0401003:184-74/117/2021-11 отсутствует
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 74:36:0401003:184-74/131/2021-12 отсутствует
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 74:36:0401003:184-74/131/2022-18 отсутствует
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 74:36:0401003:184-74/141/2022-19 отсутствует

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Исследования проводились путем применения расчетных методов сравнительного подхода в оценке, позволяющего установить обоснованность итоговых результатов оценки применительно к задачам настоящей экспертизы.

Ввиду того, что настоящее экспертное заключение не является «Отчетом об оценке» в понимании ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, в рамках настоящего экспертного заключения не учитываются формальные требования, предъявляемые Законом и Стандартами к отчету об оценке. Тем не менее, при производстве расчетов, экспертом применялись общепринятые методические и расчетные приемы, отчасти регламентированные законодательством об оценочной деятельности.

Для ответа на поставленные вопросы был произведен анализ представленных заказчиком документов и рыночной ситуации на текущую дату.

Далее по тексту представлен расчет стоимости объекта по поставленным на экспертизу вопросам, с необходимыми пояснениями и ссылками.

7.1.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОТНОСЯЩЕГОСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках или предложениях объектов для купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Определение стоимости сравнительным подходом выполняется в настоящем отчете методом сравнения продаж. Применение данного метода обусловлено его наибольшей наглядностью в отношении рынка имеющего неоднородную структуру и незначительное количество объектов аналогов, подобных объекту оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании общедоступных данных, в том числе сети Internet.

После выбора сопоставимых объектов необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) Переданные права на недвижимость;
- 2) Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- 3) Условия продажи (чистота сделки);
- 4) Время продажи;
- 5) Местоположение;
- 6) Оснащенность инженерными коммуникациями и другими элементами благоустройства;
- 7) Физические характеристики участка (общая площадь, рельеф местности);
- 8) Категория и разрешенное использование земель.

Проанализировав состояние земельного рынка района объекта оценки, на дату оценки были отобраны участки наиболее сходные по своим параметрам с участком – объектом оценки.

Далее в расчетных таблицах представлены выбранные в качестве аналогов предложения по продаже земельных участков. В качестве аналогов подобраны предложения о продаже участков имеющих максимально сходные характеристики по выбранным параметрам и расположенных в районе объекта оценки.

Для определения рыночной стоимости земельного участка, Оценщик использовал сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж). В качестве единицы сравнения Оценщиком была выбрана цена предложения 1 сотки (1/100 га) общей площади земельного участка объекта-аналога.

Основными элементами сравнения были выбраны основные ценообразующие параметры, рассмотренные в обзоре рынка:

- рыночные условия (передаваемые права собственности, условия финансирования, условия и время продажи);
- вид данных (фактор цены предложения);
- местоположение;
- физические характеристики;
- наличие и доступность коммуникаций.

В случае наличия различий между оцениваемым объектом и объектом аналогом по указанным элементам сравнения, в цену предложения аналога последовательно вносились необходимые корректировки.

Корректировки определялись в процентном выражении по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения Оценщика.

Цены аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 * (1+П_1) * (1+П_2) * \dots * (1+П_n), \text{ где}$$

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

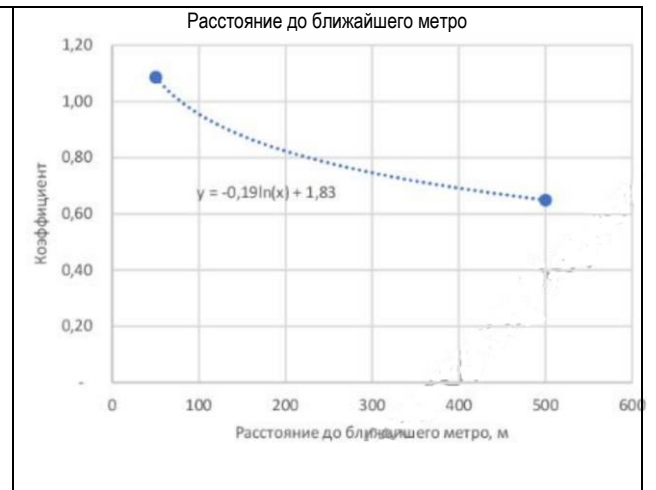
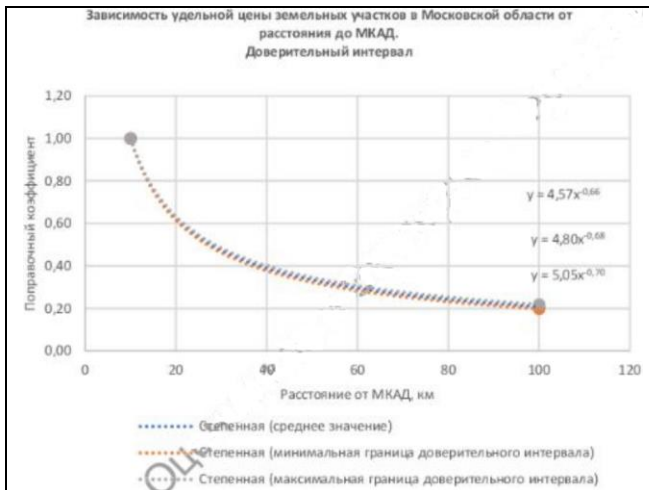
$P_{\text{скорр}}$ – скорректированная цена аналога;

$П_1, П_2, П_n$ – поправочные коэффициенты.

Некоторые корректирующие коэффициенты по цене предложений для загородных земельных участков пригодных для индивидуального жилищного строительства.¹

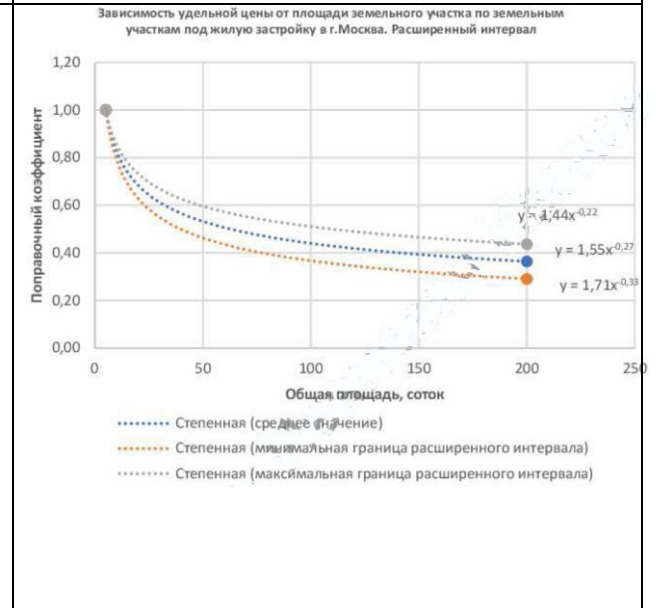
Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку				Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
№	Наименование фактора	Значимость фактора		Под жилую застройку			
1	Местоположение земельного участка	0,37		Областной центр	1,00		
2	Передаваемые имущественные права	0,16		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
3	Наличие электроснабжения на участке	0,14		Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,73
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14		Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
5	Наличие газоснабжения на участке	0,11		Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10					
Под жилую застройку				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Центр города							
		1,00		Земельные участки под жилую застройку			
Центры деловой активности							
		0,88	0,86	0,89	Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них		
Зоны автомагистралей							
		0,72	0,70	0,75			
Индивидуальные жилые дома							
		0,74	0,71	0,77			
Многоквартирная жилая застройка							
		0,78	0,76	0,80			
Окраины города, промзоны							
		0,65	0,63	0,66			
Земельные участки под жилую застройку							
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории				0,84	0,81	0,87	
Земельные участки под жилую застройку							
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями				0,93	0,94	0,95	
Земельные участки под ИЖС							
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них				1,24	1,22	1,27	

¹ ЛЕЙФЕР Л.А. / СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ — 2022. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, Т 1,2



Объект-аналог

Объект оценки	Объект-аналог		
	Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности
под жилую застройку (ИЖС)	Собственность	1,00	1,14
Объект оценки	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	1,14
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,88



Для Московской области

Коммуникации	Аналог							
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	-30%	-30%	-41%
Э	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
Г	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-15%	-16%	-16%	-30%
Э, Г	42%	19%	19%	18%	0%	-1%	-1%	-17%
Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Комм	70%	43%	43%	42%	20%	19%	19%	0%

Обобщенные данные²

в зависимости от конкретной ситуации поправка на наличие коммуникаций может быть аддитивной и мультипликативной. Если сравнивать, например, два рядом расположенных участка, на одном из которых уже провели газ, а на другом еще нет, но имеется такая возможность, то стоимость первого участка больше, чем стоимость второго на величину затрат, связанную с устранением этого различия.

² Лейфер Л.А. / Справочник оценщика недвижимости — 2022. Земельные участки т.2, стр. 200.

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под коммерческую застройку (офисно-торговую)	3. Под жилую застройку (ИЖС)	4. Под жилую застройку (ИЖС)
Электроэнергия	17,8%	15,8%	15,8%	17,0%
Газоснабжение	14,5%	14,5%	15,2%	14,8%
Остальное (В, К, Т, Комм)	12,5%	12,0%	13,2%	12,5%

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,10	1,06	1,22
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,08	1,05	1,14
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,10	1,04	1,16

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,10	1,04	1,16

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,11	1,04	1,18

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями , подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,87	1,00	0,93

Корректировка на рельеф и форму участка

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства ; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,80	0,89	0,84

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)				Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом			
№	Категория города	Среднее значение	Доверительный интервал	№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,96	0,93 - 0,99	1	Москва и Московская область	0,92	0,82 - 1,00

4. Наличие подъездных путей

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение земельных участков, имеющих обустроенные подъездные пути, к удельной цене аналогичных земельных участков, не имеющих подъездных путей	1,13	1,07	1,20

5. Близость водоема

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от водоема, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдали от водоемов	1,18	1,10	1,30

6. Наличие леса

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих многолетний лесной массив на участке, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих многолетнего лесного массива	1,12	1,05	1,20

7. Межевание

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены размежеванного земельного участка, к удельной цене аналогичных размежеванных земельных участков	1,15	1,05	1,25

Корректировка на Ландшафтный дизайн

Участки с ландшафтным дизайном, плодовыми деревьями дорожке на 5-10%

Категория и разрешенное использование

В существующих условиях рынка категория и разрешенное использование загородного участка имеет не значительное влияние на стоимость в случае равенства всех остальных ценообразующих параметров. Разрешенное использование ИЖС, для дачного строительства, садоводства и ЛПХ позволяет вести строительство жилых домов и при соблюдении ряда условий дает право регистрации по месту жительства, что часто не актуально для загородного проживания.

Все перечисленные ВРИ имеют как свои преимущества, так и недостатки и все зависит от конкретного места расположения участка и инфраструктуры местности.

Многие престижные поселки находятся на землях с/х назначения и имеют ВРИ для дачного строительства, что не мешает им оставаться в сегменте бизнес класса.

Корректировка на торг

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. В качестве корректировки на торг, принимается среднее значение для подобных объектов – 10%³.

Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок сравнительным подходом.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калининградская, д. 25	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, Калининградская ул.	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, Милицейская ул., 25	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, АМЗ поселок, ул. Озерная
Площадь участка, га	0,058	0,210	0,095	0,160
Площадь участка, сот	5,80	21,00	9,50	16,00
Площадь участка, кв. м.	580,31	2 100	950	1 600
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	аренда
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Тип данных	сделка	предложение	предложение	предложение
Время продажи (предложения)	октябрь 2022 года	октябрь 2022 года	октябрь 2022 года	октябрь 2022 года
Категория земли	Земли населенных пунктов	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Разрешенное использование	Для эксплуатации	ИЖС	ИЖС	ИЖС

³ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 – 182 с.

	строений и ведения личного подсобного хозяйства			
Сформированный КП	нет	нет	нет	нет
Возможность подключения коммуникаций	Водопровод-скважина, канализация-септик, электроснабжение, газоснабжение центральные	электричество, газ	электричество, газ	электричество, газ
Рельеф и форма участка	Участок с ровной поверхностью. Форма участка правильная	Участок с ровной поверхностью. Форма участка правильная	Участок с ровной поверхностью. Форма участка правильная	Участок с ровной поверхностью. Форма участка правильная
Наличие реликтового леса на участке	нет	нет	нет	нет
Близость к большой воде	-	равнозначная	равнозначная	равнозначная
Ланшафтный дизайн	условно свободен	нет	нет	нет
Наличие улучшений на участке	Жилой дом (условно свободный ЗУ)	нет	нет	нет
Источник информации		https://chelyabinsk.ci an.ru/sale/suburban/189960676/	https://chelyabinsk.ci an.ru/sale/suburban/201728519/	https://chelyabinsk.cia n.ru/sale/suburban/276695015/
Стоимость предложения (сделки), руб.		8 000 000	3 500 000	4 700 000
Стоимость предложения (сделки), руб. / сот		380 952,38	368 421,05	293 750,00
Стоимость предложения (сделки), руб. / кв. м.		3 809,52	3 684,21	2 937,50
<i>Относительные корректировки к единице сравнения</i>				
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	аренда
Корректировка № 1		0%	0%	14%
Скорректированная цена, руб. / сот		380 952,38	368 421,05	334 875,00
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка № 2		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / сот		380 952,38	368 421,05	334 875,00
Условия сделки	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректировка № 3		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / сот		380 952,38	368 421,05	334 875,00
Дата предложения	октябрь 2022 года	октябрь 2022 года	октябрь 2022 года	октябрь 2022 года
Корректировка № 4		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / сот		380 952,38	368 421,05	334 875,00
Тип данных	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка № 5		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб. / сот		342 857,14	331 578,95	301 387,50
Разрешенное использование	Для эксплуатации строений и ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка № 6		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / сот		342 857,14	331 578,95	301 387,50
Площадь участка, сот	5,80	21,00	9,50	16,00
Значение функции	0,96	0,68	0,84	0,73
Корректировка № 7 ⁴		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		342 857,14	331 578,95	301 387,50
Возможность подключения коммуникаций	Водопровод-скважина, канализация-септик, электроснабжение, газоснабжение центральные	электричество, газ	электричество, газ	электричество, газ
Корректировка № 8		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / сот		342 857,14	331 578,95	301 387,50
Местоположение	Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калининградская, д. 25	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, Калининградская ул.	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, Милициейская ул., 25	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, АМЗ поселок, ул. Озерная
Корректировка № 9		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / сот		342 857,14	331 578,95	301 387,50

⁴ При анализе местного рынка установлено, что влияние данного параметра на стоимость не имеет статистически значимой зависимости для участков до 30 соток. Корректировка не применяется.

Близость к большой воде	-	равнозначная	равнозначная	равнозначная
Корректировка № 10		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		342 857,14	331 578,95	301 387,50
Наличие лесных деревьев на участке	нет	нет	нет	нет
Корректировка № 11		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		342 857,14	331 578,95	301 387,50
Наличие построек на участке	Жилой дом (условно свободный ЗУ)	нет	нет	нет
Корректировка № 12		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		342 857,14	331 578,95	301 387,50
Ланшафтный дизайн	условно свободен	нет	нет	нет
Корректировка № 13		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		342 857,14	331 578,95	301 387,50
Рельеф и форма участка	Участок с ровной поверхностью. Форма участка правильная	Участок с ровной поверхностью. Форма участка правильная	Участок с ровной поверхностью. Форма участка правильная	Участок с ровной поверхностью. Форма участка правильная
Корректировка № 14		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		342 857,14	331 578,95	301 387,50
Величина коэффициента вариации, %	5,38%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 33%, в качестве итогового результата принимается среднее арифметическое		
Средневзвешенная стоимость земельного участка, руб./сот	325 274,53			
Средневзвешенная стоимость земельного участка, округленно, руб.	1 900 000			
ПРОВЕРКА НА ОДНОРОДНОСТЬ				
Количество наблюдений	Значение признака	Отклонение от средней	Квадрат отклонения	
1	342857,14	17582,6	309 148 272,2	
2	331578,95	6304,4	39 745 677,4	
3	301387,50	23887,0	570 590 205,8	
СУММА	975823,59	47 774,1	919 484 155,5	
Средняя	325274,53			
Среднеквадратическое отклонение, руб.	17506,99			
Коэффициент вариации, %	5,38%			

7.1.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет стоимости объекта оценки производился методом сравнения продаж, описанным выше.
ПОДБОР АНАЛОГОВ

В процессе подбора аналогов Оценщик использовал данные, предоставленные риэлтерскими агентствами, изучал специализированные издания по рынку недвижимости, тематические интернет-сайты. В результате были отобраны аналоги, схожие по основным характеристикам с объектом оценки.

Критериями отбора аналогов служили: единство функционального назначения, сопоставимость места расположения объектов-аналогов. В качестве аналогов подобраны прямые аналоги, расположенные в посёлке объекта оценки.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько подобных объектов. Все аналоги являются таунхаусами, подобными объекту оценки, находящиеся в посёлке объекта оценки.

В качестве элементов сравнения были выбраны следующие факторы стоимости:

- рыночные условия (передаваемые права, условия финансирования, условия и время продажи);
- местоположение;
- технические характеристики (функциональное назначение, общая площадь, различие в отделке и уровне инженерного обеспечения).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемых объектов устанавливались путем сравнения каждого аналога с объектом оценки в разрезе указанных элементов.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения определялись для цены 1 кв.м. площади аналога.

Корректировки определялись в процентном выражении по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения Оценщика.

Цены аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$R_{\text{скорр}} = P_0 * (1+P_1)*(1+P_2) * \dots * (1+P_n)$, где

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$R_{\text{скорр}}$ – скорректированная цена аналога;

P_1, P_2, P_n – поправочные коэффициенты.

Базой для внесения поправок является цена продажи/предложения объекта-аналога. Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Предполагается, что для расчета стоимости дома как ОКС, стоимость аналога следует сначала уменьшить на величину затрат, связанных с выкупом земельного участка.

Для этого была использована расчетная стоимость соответствующего вида права 1 кв.м. земельного участка под оцениваемым объектом рассчитанная выше и при необходимости произведены соответствующие корректировки.

Таким образом, единицей сравнения была выбрана скорректированная на стоимость земельного участка удельная стоимость 1 кв.м. зарегистрированных надлежащим образом строений.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на ценообразование домов, коттеджей и таунхаусов⁵:

Соотношение объектов различных видов в сегменте индивидуального жилья⁶

Параметр	Наиболее типичное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной цены 1 кв.м. отдельно стоящего жилого дома к удельной цене 1 кв.м. блокированного (дома на 2 и более хозяев)	1,042	1,01	1,07
Отношение удельной цены 1 кв.м. отдельно стоящего коттеджа к удельной цене 1 кв.м. блокированного дома (таунхауса)	1,023	1,00	1,10
Отношение удельной цены 1 кв.м. земельного участка ВРИ 2 (под индивидуальное жилищное строительство) и ВРИ 4 (под дачи, сады, огороды), расположенных в одной ценовой зоне.	1,084	1,00	1,15

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Таунхаусы, 4.Коттеджи			
Отношение удельной цены коттеджа/таунхауса, расположенного в коттеджном поселке, к удельной цене такого же обособленного коттеджа/таунхауса	1,05	1,01	1,10

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от остановок	1,08	1,07	1,10

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	1,14	1,12	1,16

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	0,84	0,83	0,86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Отношение цены жилого дома, подъезд к которому затруднен, к цене такого же дома с хорошими подъездными путями	0,88	0,86	0,89

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком	1,10	1,09	1,11

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1.Дачи, 2.Дома, 4.Коттеджи			

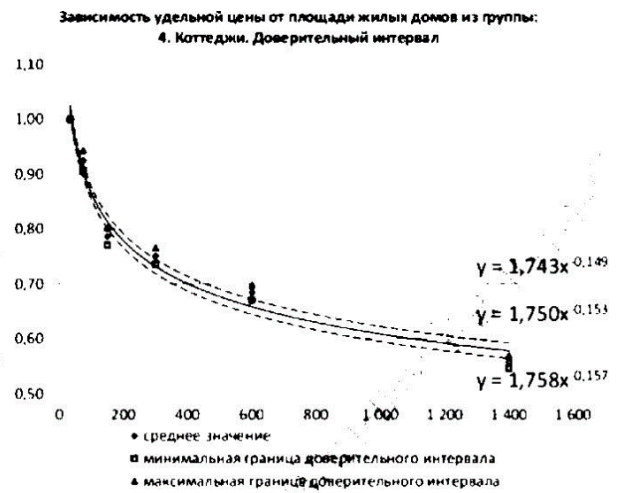
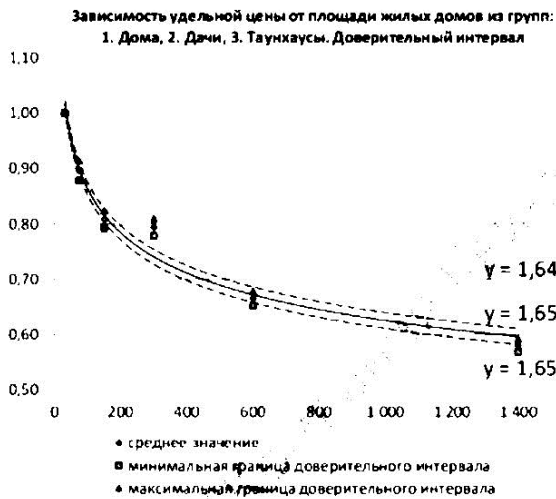
⁵ Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости – 2021 Жилые дома. Корректирующие коэффициенты, Нижний Новгород, 2021 г

⁶ <http://www.areall.ru/>

Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозяйстроек	1,14	1,12	1,16
---	------	------	------

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

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,84	0,87
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,62	0,67
Прочие населенные пункты	0,54	0,50	0,57
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,87	0,85	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,64	0,70
Прочие населенные пункты	0,57	0,53	0,61



Шкала экспертных оценок для определения физического износа.

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома				
Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без отделки			1,00
Фасады с простой отделкой	Стены из качественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,04	1,08	1,06
Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная кровля	1,11	1,18	1,14
на внутреннюю отделку помещений и оборудование				
Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпательки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами	0,73	0,83	0,78
Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательваны, покрашены, побелены. Полы: стяжка, линолеум, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	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, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,08	1,05
Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой; или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,11	1,21	1,16

1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи				
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	1,66
	удовл.	0,82	1	1,36
	неудовл.	0,6	0,74	1

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 70

Состояние отделки объекта	объект аналог						
	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	590	4 789	5 248	9 818	13 628	21 705
Требуется капитальный ремонт	590	0	5 379	5 838	10 407	14 218	22 295
Под чистовую отделку	4 789	5 379	0	459	5 029	8 839	16 916
Требуется косметического ремонта	5 248	5 838	459	0	4 570	8 381	16 457
Современный	9 818	10 407	5 029	4 570	0	3 811	11 887
Комфортный	13 628	14 218	8 839	8 381	3 811	0	8 076
Элитный	21 705	22 295	16 916	16 457	11 887	8 076	0

По заданию Заказчика объект оценки находится в состоянии «Требуется косметического ремонта с элементами капитального».

При расчете корректировки на тип отделки Экспертом приняты допущения:

- состояние «требуется косметического ремонта с элементами капитального» определяется, как среднее арифметическое между «требуется капитального ремонта» и «требуется косметического ремонта»;
- ввиду изменения СМР и стоимости материалов результирующая корректировка увеличивается в 2 раза

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1.Дачи, 2.Дома, 4.Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с невыполненной разводкой коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок), к цене такого же дома с выполненной разводкой коммуникаций	0,83	0,81	0,84

1 Дачи 2 Дома 3 Таунхаусы 4 Коттеджи				Отопление						
Разводка коммуникаций		аналог			без отопления	аналог				
		Выполнена разводка всех коммуникаций	Выполнена разводка только электричества	Не выполнена разводка всех коммуникаций		печное	электрическое	газовое	центральное	
объект оценки	Выполнена разводка всех коммуникаций	1,00	1,06	1,20	без отопления	1,00	0,91	0,86	0,84	0,83
	Выполнена разводка только электричества	0,94	1,00	1,14	печное	1,10	1,00	0,94	0,93	0,91
	Не выполнена разводка всех коммуникаций	0,83	0,88	1,00	электрическое	1,17	1,06	1,00	0,98	0,96
					газовое	1,19	1,08	1,02	1,00	0,98
					центральное	1,21	1,10	1,04	1,02	1,00

1. Дачи. 2. Дома. 3. Таунхаусы. 4. Коттеджи				Канализация				
		аналог			без канализации	аналог		
		без водоснабжения	автономное водоснабжение	центральное водоснабжение		канализация в виде септика	центральная канализация	
объект оценки	без водоснабжения	1,00	0,93	0,88	без канализации	1,00	0,93	0,85
	автономное водоснабжение	1,08	1,00	0,95	канализация в виде септика	1,08	1,00	0,92
	центральное водоснабжение	1,14	1,05	1,00	центральная канализация	1,17	1,09	1,00

Корректировка на торг

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. В качестве корректировки на торг принимается характерное среднее значение для подобных объектов - 15%

По остальным параметрам объект оценки не имеет существенных отличий от объектов аналогов. Расчет стоимости объекта приведен в таблице ниже по тексту.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения, руб.		25 000 000	25 000 000	19 000 000
Местоположение	Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калининградская, д. 25	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, пер. Дружный, 3	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, Миллицейская ул.	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, ул. Кузнецова
Юридические права и ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата сделки (предложения)	октябрь 2022 года	октябрь 2022 года	октябрь 2022 года	октябрь 2022 года
Тип информации	сделка	предложение	предложение	предложение
Тип зданий, функциональное назначение	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Общая площадь помещений, м ²	270,80	350,00	332,00	265,00
Наличие дополнительных, не зарегистрированных капитальных построек	нет ⁷	нет	есть	есть
Техническое состояние объекта, качество строительства	хорошее	хор	хор	хор
Состояние внутренней отделки	требуется косметический ремонт с элементами капитального	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт
Материал стен	Кирпич	кирпич	Кирпич	Пеноблок, утеплитель, кирпич
Наличие центральных коммуникаций	Водопровод-скважина, канализация-септик, электроснабжение, газоснабжение центральные	Водопровод-скважина, канализация-септик, электроснабжение, газоснабжение центральные. Отопление от газового котла	Водопровод-скважина, канализация-септик, электроснабжение, газоснабжение центральные. Отопление от газового котла	Водопровод-скважина, канализация-септик, электроснабжение, газоснабжение центральные. Отопление от газового котла
Корректировка на местоположение для земельного участка, %		0,00%	0,00%	0,00%

⁷ Рыночная стоимость ОКС 74:36:0401003:184, рассчитывается отдельно далее по тексту в рамках Затратного подхода.

Корректировка на коммуникации для земельного участка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие реликтового леса	нет	нет	нет	нет
Близость к большой воде	-	равнозначно	равнозначно	равнозначно
Площадь земельного участка, кв. м.	580,31	800	750	1 800
Значение функции	0,28	0,25	0,26	0,20
Корректировка на площадь земельного участка		-8,30%	-6,69%	-26,33%
Категория, ВРИ земли	Земли населённых пунктов	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Корректировка на категорию и ВРИ		0,00%	0,00%	0,00%
Право на земельный участок		собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид права		0,00%	0,00%	0,00%
Ландшафтный дизайн	спланирован	спланирован	спланирован	спланирован
Корректировка на ландшафтные работы		0,00%	0,00%	0,00%
Рельеф и форма участка	Участок с ровной поверхностью. Форма участка правильная	правильная	правильная	правильная
Корректировка на рельеф и форму участка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина суммарной корректировки для ЗУ, руб.		-8,30%	-6,69%	-26,33%
Стоимость 1 кв.м. земельного участка	3252,75	2982,66	3035,09	2396,15
Стоимость земельного участка, руб.		2 386 129,24	2 276 318,33	4 313 076,90
Цена предложения ОКС без учета стоимости прав на ЗУ, руб.		22 613 870,76	22 723 681,67	14 686 923,10
Удельная цена предложения, руб./кв.м.		71 428,57	75 301,20	71 698,11
Удельная цена предложения для ОКС, руб./кв.м.		64 611,06	68 444,82	55 422,35
Источник информации		https://chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/266944576/	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/274245908/	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/262153062/
<u>Относительные корректировки к единице сравнения</u>				
Юридические права и ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка № 1		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		64 611,06	68 444,82	55 422,35
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка № 2		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		64 611,06	68 444,82	55 422,35
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка № 3		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		64 611,06	68 444,82	55 422,35
Дата сделки (предложения)	октябрь 2022 года	октябрь 2022 года	октябрь 2022 года	октябрь 2022 года
Корректировка № 4		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		64 611,06	68 444,82	55 422,35
Тип информации	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка № 5		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Величина корректировки, руб.		-9 692	-10 267	-8 313
Скорректированная цена, руб./кв.м.		54 919	58 178	47 109
Местоположение	Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Калининградская, д. 25	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, пер. Дружный, 3	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, Милицейская ул.	Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, ул. Кузнецова
Корректировка № 6		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		54 919,40	58 178,10	47 109,00
Близость к большой воде	-	равнозначно	равнозначно	равнозначно
Корректировка №7		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		54 919,40	58 178,10	47 109,00
Общая площадь помещений, м²	270,80	350,00	332,00	265,00
Значение функции	0,74	0,71	0,72	0,75
Корректировка №8		4,0%	3,2%	-0,3%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		57 117,99	60 020,34	46 953,21

Наличие дополнительных, не зарегистрированных капитальных построек	нет	нет	есть	есть
Корректировка № 9		0,00%	-12,28%	-12,28%
Величина корректировки, руб.		0,00	-7 370,92	-5 766,18
Скорректированная цена, руб./кв.м.		57 117,99	52 649,42	41 187,02
Наличие коммуникаций	Водопровод-скважина, канализация-септик, электроснабжение, газоснабжение центральные	Водопровод-скважина, канализация-септик, электроснабжение, газоснабжение центральные. Отопление от газового котла	Водопровод-скважина, канализация-септик, электроснабжение, газоснабжение центральные. Отопление от газового котла	Водопровод-скважина, канализация-септик, электроснабжение, газоснабжение центральные. Отопление от газового котла
Корректировка № 10		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		57 117,99	52 649,42	41 187,02
Материал стен	Кирпич	кирпич	Кирпич	Пеноблок, утеплитель, кирпич
Корректировка №11		0%	0%	7%
Величина корректировки, руб.		0	0	2883
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		57 117,99	52 649,42	44 070,11
Тип зданий, функциональное назначение	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Корректировка №12		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		57 118	52 649	44 070
Техническое состояние объекта, качество строительства	хорошее	хор	хор	хор
Корректировка № 13		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		57 117,99	52 649,42	44 070,11
Состояние внутренней отделки	требуется косметический ремонт с элементами капитального	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт
Корректировка № 14		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		-7489	-7489	-7489
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		49 629,49	45 160,92	36 581,61
Коэффициент вариации, %	12,36%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 33%		
Стоимость ОКС оцениваемого объекта, руб/кв.м.	43 790,68			
Стоимость ОКС жилой дом оцениваемого объекта, руб.	11 900 000			
Стоимость ОКС баня оцениваемого объекта, руб.	1 200 000 (рассчитана затратным подходом, см. далее по тексту)			
Стоимость ЗУ оцениваемого объекта, руб.	1 900 000			
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	15 000 000			
ПРОВЕРКА НА ОДНОРОДНОСТЬ				
Количество наблюдений	Значение признака	Отклонение от средней	Квадрат отклонения	
1	35004,54	5934,5	35 218 548,2	
2	42610,58	1671,5	2 793 967,1	
3	45202,07	4263,0	18 173 214,5	
СУММА	122817,19	11 869,0	56 185 729,7	
Средняя	40939,06			
Среднеквадратическое отклонение, руб.	4327,65			
Коэффициент вариации, %	10,57%			

7.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях

оптимального ее использования.

- Расчет восстановительной стоимости нового здания.

В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

метод сравнительной единицы;
метод разбивки по компонентам;
метод количественного обследования.

- Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости.
- Определение стоимости воспроизводства/замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.
- Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

В настоящем отчете затратный подход применяется по отношению к ОКС к.н. 74:36:0401003:184.

Определение стоимости строительства здания (жилого дома)

Стоимость объекта, как нового определялась как стоимость в ценах на дату оценки возведения здания-аналога.

В качестве аналога рассматривается типовой объект с тем же, что и у оцениваемого объекта, функциональным назначением, сходным объемно-планировочным и конструктивным решением.

Последовательность выполнения расчетов в общем случае включает:

- выбор объекта-аналога из базы нормативных данных;
- корректировку показателя единичной стоимости объекта-аналога с учетом отличий от объекта оценки;
- определение стоимости объекта в базисном уровне цен, используемой нормативной базы;
- перевод стоимости из базисного уровня цен используемой базы данных в цену на дату определения стоимости.

Общая формула расчета стоимости нового здания/сооружения:

$$C = P \times V \times K,$$

где

P – стоимость единицы исходного параметра аналогичного объекта;

V – исходный параметр (площадь, объем, длина);

K – переходный коэффициент.

$$K = K_{терр} \times K_{и} \times П \times K_{пр} \times K_{ндс},$$

Где

K_{терр} – переходный коэффициент от цен на дату из справочника к ценам на дату проведения оценки в региональном разрезе;

K_и – индекс перехода от уровня цен от 01.01.2020 г. к дате оценки;

П – поправочный коэффициент, учитывающий различие площади или объема аналога и объекта оценки;

K_{пр} - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика) при строительстве;

K_{ндс} - коэффициент учёта НДС.

Стоимость возведения здания/сооружения-аналога принята по Справочнику «Жилые дома» Ко-Инвест за 2020 год, т.к. данный справочник представляет собой наиболее полную версию по малоэтажному строительству.

Объектом оценки является *жилой дом (баня), индивидуальный (без подвала), деревянный, перекрытия деревянные (КС-7), общей площадью – 42 кв.м.*

По указанным параметрам дом относится к конструктивному классу КС-7.

Аналоги в Справочнике отбирались исходя из общей площади/объёма жилого дома. Расчет стоимости объекта оценки производился исходя из общей площади/объёма жилого дома, согласно конструктиву.

В связи с тем, что аналоги справочника Ко-Инвест, выбранные для расчета, имеют удельный показатель стоимости, определенный для 1 кв.м., для определения стоимости принимаются параметры площади, соответствующей определенному конструктиву.

Поправка на региональное различие в уровне цен

В данном случае корректировка с учетом на региональное различие составит $1,033/1,152=0,897$

2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.01.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г. (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

77

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы
 В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегionalный показатель, отмеченный символом «*»

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых кирпичей и спонсных блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей "сандвич"	стекла, свето-прозрачного материала	панелей "сандвич"	древесины	
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	стали в каркасных системах	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов	
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	0,924	0,812	0,820	0,955	0,840	0,856	0,857	0,886	0,925	0,933
Брянская область	0,836	0,791	0,717	0,834	0,770	0,812	0,804	0,849	0,836	0,802
Владимирская область	0,959	0,895	0,823	0,902	0,851	0,896	0,877	0,903	0,906	0,979
Воронежская область	0,915	0,861	0,853	0,926	0,895	0,907	0,915	0,944	0,947	0,946
г. Москва	1,220	1,176	1,268	1,045	1,210	1,241	1,234	1,201	1,296	1,287
Московская область	1,148	1,138	1,135	1,161	1,141	1,143	1,144	1,148	1,148	1,152
Уральский федеральный округ										
Курганская область	1,080	1,088	0,982	1,122	1,019	1,041	1,036	1,050	1,064	1,121
Свердловская область	1,098	1,030	1,073	1,217	1,076	1,057	1,086	1,080	1,030	1,088
Томская область (без ХМАО/ЯНАО) *	1,245	1,260	1,313	1,204	1,288	1,257	1,278	1,258	1,281	1,277
Томская область (без ХМАО/ЯНАО), КЛАСТЕР 1	1,245	1,260	1,313	1,204	1,288	1,257	1,278	1,258	1,281	1,277
Томская область (без ХМАО/ЯНАО), КЛАСТЕР 2	1,307	1,323	1,379	1,264	1,353	1,320	1,342	1,321	1,345	1,341
Челябинская область	1,114	1,068	1,059	1,061	1,056	1,045	1,056	1,078	1,028	1,033

Поправка на изменение цен в строительстве

На дату оценки (24.10.2022) по ежеквартальному информационно-аналитическому бюллетеню "Индексы цен в строительстве" №118, стр. 148, «Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительномонтажные работы и технологическое оборудование в среднем по РФ на 2022-2024 гг.»: корректировка на изменение цен в строительстве с 31.12.2019 на дату оценки $1,103 = 138,296/125,330$.

Корректировка суммарная на изменение цен в строительстве $0,989 = 0,897 * 1,103$

Выпуск 118 - январь 2022

148

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительномонтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2022-2024 гг. (с учетом НДС)

мес./год	Строительномонтажные работы		Технологическое оборудование		мес./год	Строительномонтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 18	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	90,330	8,527	64,869	0,359	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 18	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 18	119,573	1,955	94,249	0,110
Март 19	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 19	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 20	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь 20	105,904	0,951	72,874	8,350	Декабрь 20	128,893	0,349	110,321	-0,576
Март 21	106,419	0,486	77,690	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,967	111,921	0,393
Сентябрь 21	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 21	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	142,718	3,157	114,502	0,660
Март 22	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	136,091	-4,707	115,952	0,480
					Июнь 22	137,149	0,844	116,434	1,202
					Сентябрь 22	138,296	0,837	117,817	1,187
					Декабрь 22	139,444	0,830	119,199	1,174

Для получения обоснованной стоимости затратным подходом необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя – это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность. Прибыль предпринимателя определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости-2021. Жилые дома» под ред. Лейфера Л.А., 2021 г., стр.208, таблица 102 и принимается для условий городов с численностью населения более 1 млн. человек, в размере 13,9%.

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

Значения прибыли предпринимателя и границы интервалов по категориям городов³¹

Таблица 102

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов на активном рынке, % в год				
2. Дома				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	15.4%	12.1%	18.7%
2	Санкт-Петербург	11.9%	8.8%	15.0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13.9%	10.8%	17.0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13.5%	10.2%	16.9%

Исходные данные для расчета стоимости замещения объекта оценки. Аналог: гУЖЗ.04.001.1776 (стр.545) Жилой дом, индивидуальный (без подвала), ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ – Железобетонные. СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Деревянные. Этажность: 1, Высота, м: 2.7. КС-7. Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

Жилой дом, индивидуальный (без подвала)		Этажность: 1, Высота, м: 2.7		КС-7													
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Деревянные			ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Обшивка сайдингом														
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ											
гУЖЗ.04.001.1776		до 135	до 50	Econom	РУБ. на 1 м2	26 355											
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХАБИМЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гУЖЗ.04.001.1776	5127,1 19,45%	5785,1 21,95%	1507,4 5,72%	1595,5 6,05%	1360,5 5,16%	1453,4 5,51%	2261,2 8,58%	3768,7 14,30%			912,8 3,46%	1695,2 6,43%	888,2 3,37%			26355,0 100,00%	

Корректировка на различие в конструктивных элементах

Поправка на различие в конструктивных элементах

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания, то стоимость оцениваемого элемента (C_0) рассчитывается по формуле:

$$C_0 = C_c \times \Phi_0 / \Phi_c$$

24

где:

C_0 и C_c — стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания;

Φ_0 и Φ_c — стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания.

Поправка на разницу в объеме (V, куб. м) или площади (S, кв. м)

Между исследуемыми зданиями (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов, приведенных в справочниках оценщика "Ко-Инвест" "Жилые здания 2020 г.", раздел 1 "Рекомендации по использованию".

Поправка на разницу в объеме (V , m^3) или площади (S , m^2) между оцениваемым зданием V_0 , S_0 соответственно и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
0,29–0,10	1,22	0,49–0,25	1,2
0,49–0,30	1,2	0,86–0,50	1,1
0,71–0,50	1,16	0,85–1,15	1
0,70–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,50–2,00	0,93

Определение величины накопленного износа

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу (это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту недвижимости в результате развития новой технологии. Он включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности).

Внешний износ – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к собственности, таких, как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьевыми материалами, изменение управленческих концепций, потеря рынков, потеря рабочей силы и т.д.)

Группа капитальности зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий	Срок службы здания, лет
I	Здания каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами	175
II	Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы — железобетонные; перекрытия — деревянные	100
V	Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные	80
VI	Здания деревянные; стены — бревенчатые или брусчатые	50
VII	Здания деревянные каркасные, щитовые	25
VIII	Облегченные здания	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли	10

Срок службы здания принят в размере 50 лет. Таким образом, физический износ определен на уровне $18\% = (2022-2013)/50$.

Величина Функционального устаревания принята равной 0%

Внешний износ не выявлен и принят равным 0%.

Расчет стоимости жилого дома (бани) затратным подходом

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Ед. изм.	Аналог/номер сборника-таблицы	Объект оценки	Корректировка
1	Код по сборнику		гИЖЗ.04.001.1776 (стр.545) Жилой дом, индивидуальный (без подвала), ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ – Железобетонные. СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Деревянные. Этажность: 1, Высота, м: 2.7. КС-7. Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества	Жилой дом, индивидуальный (без подвала), деревянный (брусовой), перекрытия деревянные (КС-7)	1
	Источник информации		С. А. Табакова, А. В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020. — 726 с.	Данные Заказчика	
2	Площадь здания	кв.м	до 50	42,00	
	Объем	куб. м	-	-	1
3	Справочная стоимость 1 м ² аналога, без НДС	руб.	26 355,00	-	
4	Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 куб. м				
4.1.	на отличия в объемно-планировочных решениях:		$\Delta C_{ст} =$	0%	
4.1.1.	- по количеству этажей	этажей	-	-	1
4.1.2.	- по высоте этажа	м	-	-	1
4.1.3.	- прочие отличия			-	1
4.2.	на отличия в конструктивных решениях:				1
4.2.1.	- фундамента		Железобетонные	Железобетонные	1
4.2.2.	- наружных стен		СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - деревянные	отличий нет	1
4.2.3.	- внутренних стен		согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества	отличий нет	1
4.2.4.	- перекрытий		согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества	отличий нет	1
4.2.5.	- кровли		согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества	отличий нет	1
4.2.6.	- полов		согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества	отличий нет	1
4.2.7.	- заполнения проемов		согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества	отличий нет	1
4.2.8.	- отделки стен, перегородок, потолков		согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества	отличий нет	1

4.2.9.	-прочие отличия		согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества	отличий нет	1
4.3.	на отличия в решениях инженерных систем здания		согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества	отличий нет	1
4	Итого корректирующий коэффициент по первой группе поправок				1
5	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов				
5.1.	-корректировка на сейсмичность		6 баллов	6 баллов	1
5.2.	-регионально-климатическая корректировка				1
5.3.	-регионально-экономическая корректировка			не применяется	0,897
5.4.	-корректировка на изменение цен в строительстве				1,103
5	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок				0,989
6	Класс конструктивной системы здания		КС-7	КС-7	1,000
7	Класс качества здания		Standard	Standard	1
8	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объекту-аналогу без НДС	руб./куб.м (кв.м)		26 077	
9	Затраты на строительство здания по состоянию на дату оценки без НДС	руб.		1 095 254	
10	Прибыль предпринимателя	%	13,90%		
	Полная восстановительная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки без НДС	руб.	1 247 493,97		
11	Строительная готовность	%	100,00%		
12	Физический износ, %	%	18,00%		
13	Функциональный износ объекта, %	%	0,00%		
14	Экономический износ объекта, %	%	0,00%		
15	Накопленный износ, %	%	18,00%		
16	Накопленный износ, руб.	%	224 548,92		
17	Стоимость замещения объекта оценки без НДС, руб.	руб.	1 022 945,06		
18	Стоимость замещения объекта оценки с НДС, руб.	руб.	1 200 000,00		

7.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии). На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Обоснование отказа от использования подхода:

Ввиду невозможности объективного расчета ЧОД от сдачи в аренду жилого дома или таунхауса в связи с сезонностью данного вида аренды, трудности расчета коэффициента капитализации, расчет рыночной стоимости данным методом может привести к неоднозначному толкованию отчета и введению в заблуждение пользователей отчета.

При расчете доходным подходом существует:

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении

ставки дисконтирования;

- большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов – достоверно не могут быть предсказаны ни будущие процентные ставки, ни арендная плата, ни расходы, то есть никто не может точно составить прогноз на промежуток времени больше 3 лет;

- проблема математического занижения стоимости (ценности) в результате процедуры дисконтирования – обесценивания благ и полезностей, которые будут получены через значительный промежуток времени - чем выше данный коэффициент, тем меньше стоимость оцениваемых объектов (прежде всего, природных);

- как следствие - создание иногда иллюзии реальности и точности полученных результатов.

7.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В результате проведения оценки тремя подходами получены данные, приведенные в нижеследующей таблице.

Подходы	Полученная рыночная стоимость по подходам, руб.
Затратный подход	Применялся по отношению к ОКС баня - 1 200 000,00
Сравнительный подход	15 000 000
Доходный подход	Не применялся

7.5. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.

- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = С_y * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

Д – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

С_y – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, то денежная сумма, полученная от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции (С_p) равна:

$$C_p = C_y + Д = C_y + C_y * ((1 + R)^t - 1) = C_y * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{сдв} = \frac{1}{(1 + R)^t}$$

t = t_P – t_Л

t P - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

t Л - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в объект оценки

Ставка дисконта принята на уровне средней объявленной ставки по кредитам постоянного действия на срок до 1 года и составляет на дату оценки 7% (http://www.cbr.ru/hd_base/nmk/).

Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.

- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.

- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене K_э:

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента K_э от величины коэффициента эластичности спроса по цене E следующим выражением:

$$K_{\text{э}} = \frac{e^{/E/} - e^{-/E/}}{e^{/E/} + e^{-/E/}}$$

где e = 2,71828 (const).

Рассчитаем ликвидационную стоимость объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене. Зависимость типа спроса от перечисленных факторов показана в следующей таблице.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Далее приведены зависимости коэффициента эластичности спроса по цене, а также поправочного коэффициента, учитывающего эластичность.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1
Сильно-эластичный	3	1
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,5	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0	0

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * Ксдв * Кэ$$

Л – ликвидационная стоимость объекта оценки,

Р – рыночная стоимость объекта оценки,

Ксдв – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

Кэ – коэффициент, учитывающий эластичность.

Ниже приведен расчет ликвидационной стоимости объекта оценки.

Показатель	Обозначение	Значение
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Р	15 000 000
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в годовом исчислении, %		7,00%
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в месячном исчислении, %	R	0,583%
Срок реализации объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t л	6
Срок реализации объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t р	12
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,9999
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	0,83
Коэффициент, учитывающий эластичность	К э	0,68
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	Л	10 200 000

АРМО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"
Национальная федерация профессиональных оценщиков России и единый профессиональный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков в сфере 2017 года № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

16.09.2014 № 3035-14

Настоящим подтверждается, что

Тягин Евгений Валерьевич

№ 11/12 организации
Паспорт Серия 46 14 № 543087 выдан ТП № ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ ПО ВГОРЬЕВСКОМУ МУНИЦИПАЛЬНОМУ РАЙОНУ 13.09.2014
(Категория: "Оценщики, Экспертно-оценочные, Экономисты")

ГОУ ВПО "Институт повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве
РФ" диплом о профессиональной подготовке 07/09/98 от 14.05.2004
(подпись/подписи) "руководитель, старший, младший и главный специалисты и преподаватели организации"

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
№ по реестру 489 от 13.09.2007 года

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

Исполнительный директор НП АРМО
Е. В. Петровская
д/н/п/и

Москва

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

П/П № 070498

Настоящий диплом выдан **Тягину Евгению Валерьевичу** (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с **03 марта 2003 г.** по **14 мая 2004 г.**
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **Институте
повышения квалификации**
организационно-управленческое (образовательное) профессиональное образование
Финансового академии при Правительстве РФ
по программе **"Дипломатический переводчик"**
подготовка переводчиков
свидетельств (выдана)

Государственная аттестационная комиссия решением от **14 мая 2004 г.**
удостоверяет право (соответствие квалификации) **Тягина Евгения Валерьевича**
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки
стоимости с/в предприятий** (выдана)

Председатель государственной
аттестационной комиссии
Д. В. Давыдов
д/н/п/и

Город **Москва**

Минер. Газимир. 12516. Экз. №6-7974

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025447-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Татину Евгению Валерьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор  А.С. Бузникин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.

Копировать, ММММ 2021 - 46-171/МММ

ПОЛИС № 922/2167061446 Страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЙ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045350/775001001, р/с 40701810401400000014 «Альфа-Банк» САО г.Москва, БИК 44525593, корр.счет 30101810200000000593, имущество в дальнейшем Страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страхователем 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Егорьевск

Дата выдачи полиса «26» апреля 2022 г.

Страхователь:

Ф.И.О. Татин Евгений Валерьевич, Дата рождения: 08.09.1969

Адрес по месту регистрации: 108850 Москва, г. Егорьевское, ул. Самуила Маршала д.1, кв. 32

Паспорт: 4614 543087, выдан: 13.09.2014 ТП № ЮУФМС России по Моск. Обл. по

Егорьевскому муниципальному р-ну

Член СРО оценщиков: НП СРО АРМО

Е-мал: E.tatin@mail.ru тел. 89260444003

Представитель страховщика: Милышева Оксана Михайловна Код 2041888

1. Срок действия

С 00 часов 00 минут 27.04.2022г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем

полиса:

уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 26.04.2023г.

2. Объекты

Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы

страхователя:

Страхователя, связанные с риском сто ответственности по обязательствам, возникающим

вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на

проведение оценки, и (или) третьим лицам

3. Застрахованные

действия настоящего Полиса распространяются на работы в рамках оценочной

работы:

деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключаемым

с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами

(сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период,

начиная с 27.04.2022 г.

4. Страховой случай:

4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или

признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиям)

Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки,

стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой

организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения

ущерба

4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного

действия Страхователя, происходящих в рамках одного страхового случая

5. Страховая сумма:

3.000.000 (Три миллиона) рублей

6. Франшиза:

Страхование осуществляется без франшизы

7. Исключения из

распространяется на требования (претензии, иски):

страхования:

5.1.1. связанные с проведением кадровой оценки;

5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения

работ, а также расходами на переезд или доставку работ.

8. Страховая премия:

5.000 (Пять тысяч) рублей

9. Порядок оплаты

Единоновременный платеж по 27.04.2022г. включительно

страховой премии:

Страхователь  - 1 - Страховщик 

10. Действия Страхователя при наступлении события, имевшего признаки страхового случая:

10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления материальных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.

10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неблагоприятных требований.

10.3. При предъявлении материальных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:
10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.
10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулирования, судебного и внесудебного урегулирования.

10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать, частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.

11. Условия страховой выплаты:

11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Положением.

11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заявителя договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.

11.3. При урегулировании иска в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.

11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая.

11.4.1. По письменному заявлению Страхователя.

11.4.2. Встада в пользу Выгодоприобретателя (закладчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком.

11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подпадающих законность и обоснованность материальных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.

11.5. Если в течение срока действия настоящего Положения Страхователь в соответствии с п.10.1. Положения уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему материальных требований (претензий, иска), то действие настоящего Положения распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.

12. Прочие условия:

12.1. При досрочном расторжении настоящего Положения по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Положения, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.

12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Положения, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.

13. Прилагаемые документы:

- Заявление на страхование.

- Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования прилагаются к Уполномоченным Правилами страхования отплаткам и оговоркам.

Страхователь:

М.П. 

Страховщик:

М.П. 



08.05.2014



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"
Включена в Федеративный реестр некоммерческих организаций России в Единый государственный реестр
самоуправляемых организаций (определено 4 июля 2007 года за № 0002)

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

08.05.2014

№ 3011-14

Настоящим подтверждается, что

Дюгина Эльвира Леонидовна

Паспорт Серия 45 11 № 128215 выдан ОУДЛЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ СЕВЕРНОЕ МЕДВЕДКОВО 09.08.2011

ГОУ ВПО "Московский государственный технический университет "МАМИ" диплом о профессиональной подготовке 426949 от 24.12.2003

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
№ по реестру 490 от 13.09.2007 года

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

Исполнительный директор НП АРМО  Е.В. Петровская



Москва



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 426949

Настоящий диплом выдан

Логиновой
Эльвире Леонидовне

(Инициалы, имя, отчество)

в том, что он(а) с *16 июня 2003 г.* по *24 декабря 2003 г.*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Московском институте*

независимых экспертов и оценщиков
федерального учреждения "Институт профессионального образования"

по *программе профессиональной переподготовки*
специстов по оценке объектов недвижимости
(наименование программы профессиональной переподготовки)
И.И. ДИИ
(наименование учреждения)

Государственная аттестационная комиссия решением от *24 декабря 2003 г.*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Логиновой*

Эльвире Леонидовне (Инициалы, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

экономической деятельности (оценки)
(наименование сферы деятельности)

Город *Москва* (наименование населенного пункта)
№ *2003*
Директор (инспектор) *И.И. ДИИ*



Итого листов: 1/1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022569-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Логиновой Эльвире Леонидовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор *А.С. Бужкин* А.С. Бужкин

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

Итого листов: 1/1

ПОЛИС № 922/216706856
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

САО «РЕСО-ГАРАНТИИ» (ОГРН 1027700042143; ИНН/КПП: 7710045550/775001001, Р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО в Москва БИК: 44525693, корр. счет 30101810200000000993, наименование в дальнейшем «Страховщик», заключивший настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Егорьевск **Дата выдачи полиса «26» апреля 2022 г.**

Страхователь:	Ф И О. Лоптинова Э.Ильиара.Леонидовна. Дата рождения: 23.07.1966 Адрес по месту регистрации: г.Якск, 140300 г.Москва, ул.Дукинская, д.8 к3 кв 103 Паспорт: 4511128215, выдан: 09.08.2011 ОУФМС России по г.Москве по р-ну Северное Медведково Член СРО оценщиков: НП СРО АРМО E-mail: logipova-hasse@mail.ru тел. 89268125070
Представитель страховщика:	Минина Оксана Михайловна Код 2041888

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 27.04.2022г. , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 26.04.2023г.
2. Объекты страхования:	Не протиноречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начинающийся с 27.04.2022 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба деятельности (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, произошедших в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3.000.000 (Три миллиона) рублей
6. Фрашинта:	Страхование осуществляется без фрашинты
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходов на переводку или доставку работ.
8. Страховая премия:	5.000 (Пять тысяч) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 27.04.2022г. включительно

Страхователь  Страховщик 

10. Действия Страхователя при наступлении события, несомненно признаки страхового случая:
10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение **ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ** уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, представляемых последствий и указанием лиц, которых может быть причинен ущерб.
10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.

10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:
10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.
10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.

10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.

11. Условия страховой выплаты:

11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.
11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причиной связи между действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится по внесудебному порядку.
11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.
11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая.

11.4.1. По письменному заявлению Страхователя.
11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателя (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком.
11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.
11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение срока исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.

12. Прочие условия:
12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.
12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.


13. Приложения:
- Заявление на страховании ответственности оценщика;
- Правила страхования

Заявитель Правил страхования получил, с уведомлением
Принятия страхования ознакомлен и согласен.
Страхователь  Страховщик 
М.П. 

Содержание:

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	<i>Общие сведения</i>	2
2	<i>Состав объекта</i>	3
3	<i>Сведения о правообладателях</i>	4
4	<i>Ситуационный план</i>	5
5	<i>Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства</i>	6
6	<i>Полэтажный план</i>	7,8,9
7	<i>Экспликация к поэтажному плану жилого дома</i>	10
8	<i>Отметки об обследованиях</i>	10

1. Общие сведения

1	Назначение	<i>жилое</i>
2	Фактическое использование	<i>по назначению</i>
3	Год постройки	<i>2009</i>
4	Общая площадь	<i>270.8</i>
5	Жилая площадь	<i>74.8</i>
6	Число этажей надземной части	<i>2</i>
7	Число этажей подземной части	<i>1</i>
8	Примечание	<i>На возведение жилого дома лит.А общей площадью 269.2 м2 ; лит.а - 1.6 м2 разрешение не предъявлено. </i>

1.1 Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	<i>9440</i>
Кадастровый номер	
Литера	<i>Аа</i>

Стр.3

2. Состав объекта

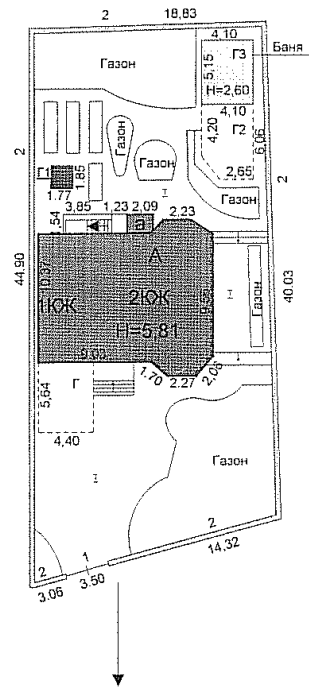
№ п/п	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию / начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м	Инвестиционная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				Наименование параметра	Единица измерения	Всего				
А	Основное здание	2009	Кирпичные	Общая площадь	кв.м.	269.2	152.7	5.81	1086	1923740
а	Спуск в подвал		Кирпичные	Общая площадь	кв.м.	1.6	3.1	2.50	8	5753
Итого по жилому дому лит. Аа										1929493
Г	Навес		Без стен				24.8			10995
Г2	Навес		Без стен				23.5			10228
Г3	Баня		Деревянные рубленые из брусьев				21.1	2.60	55	75050
Итого по вспомогательным постройкам										96273
1	Ворота металлические			Протяженность	м.	3.5		1.90		4219
2	Забор бутовый		Кирпичный	Протяженность	м.	121.14				339961
1	Замощение тротуарная плитка						338.0			116218
Г1	Скважина			Глубина	м.	30	3.3			104967
Итого по сооружениям										565365
Итого										2591131

4. Ситуационный план

Стр.5



уч-ок 25-а



уч-ок 27

ул. Калининградская, 25

Областное Государственное Унитарное Предприятие "Областной Центр Технической Инвентаризации" по Челябинской области. Челябинское управление				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист 1
	Якубова Н.Н.	18.05.09г	г. Челябинск	Листов 4
	Подпись		ул. Калининградская, 25	Масштаб
				1:500

Стр.6

4.1. Координаты зданий, сооружений

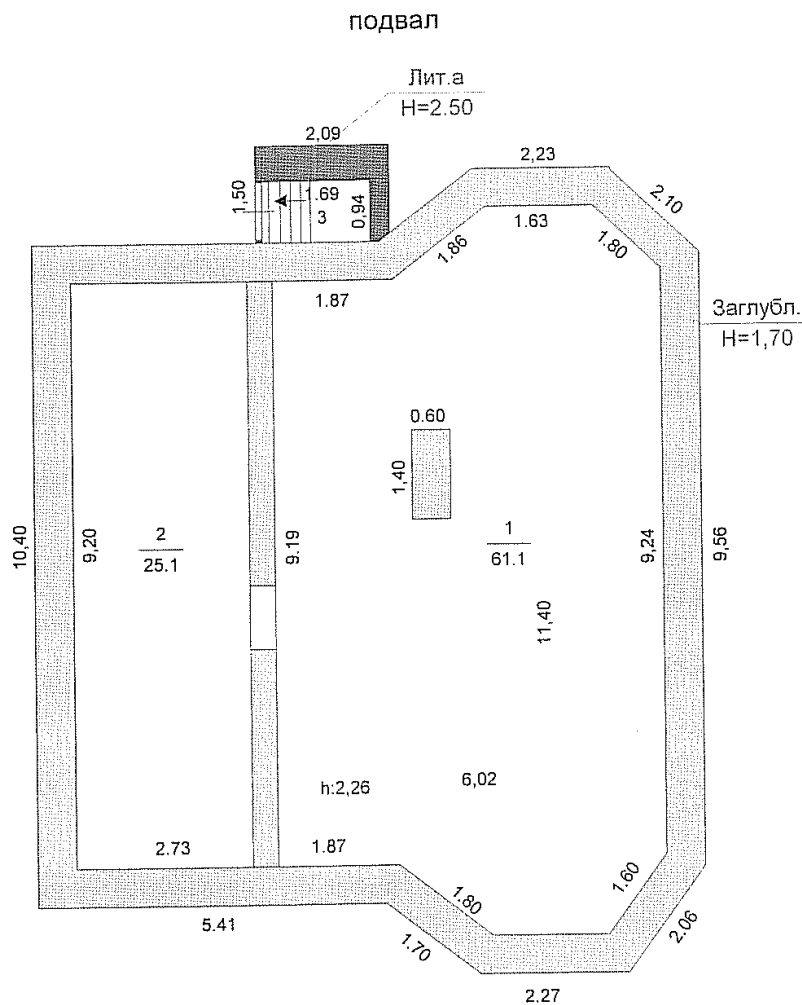
(Заполняется после издания соответствующих нормативных актов, устанавливающих порядок определения координат зданий, сооружений)

Литера	№ точки	Координаты		Описание	Особые отметки
		X	Y		
1	2	3	4	5	6

5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

Номер на плане (литера)	Водопровод		Канализация		Отопление		Горячее водоснабжение		Газовое снабжение		Электроснабжение	Напольные электроплиты	Другие элементы благоустройства
	Центральный	Автономный	Центральная	Автономная	Центральное	Автономное	Центральное	Автономное	Центральное	Автономное			
Аа		270.8		270.8		270.8		270.8	270.8		270.8		Ванны = 270.8 Телефон = 270.8
Г											24.8		
Гз						21.1					21.1		

6. поэтажный план

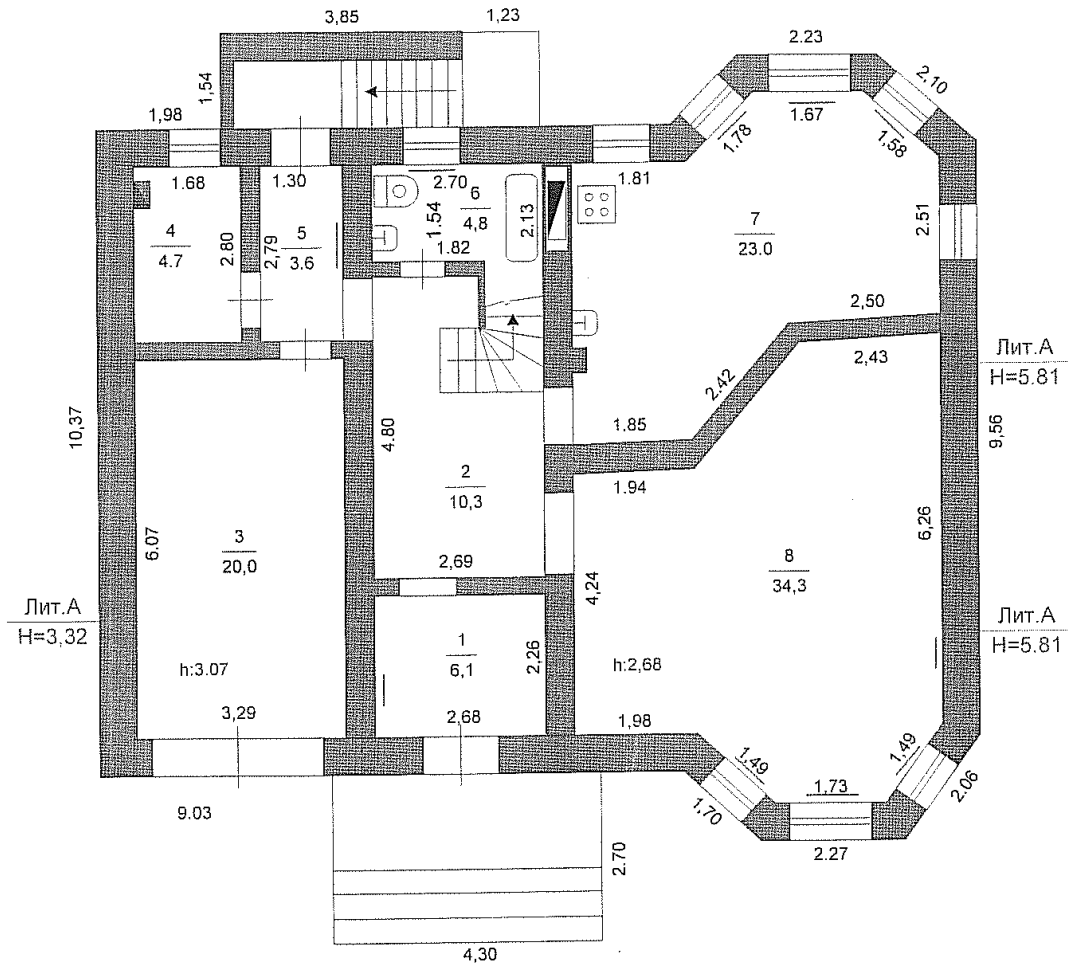


ул. Калининградская, 25

Областное Государственное Унитарное Предприятие "Областной Центр Технической Инвентаризации" по Челябинской области. Челябинское управление				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномочен- ное лицо)	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист 2
	Якубова Н.Н.	18.05.09г	г. Челябинск	Листов 4
		Подпись	ул. Калининградская, 25	Масштаб
				1:100

6. поэтажный план

1 этаж

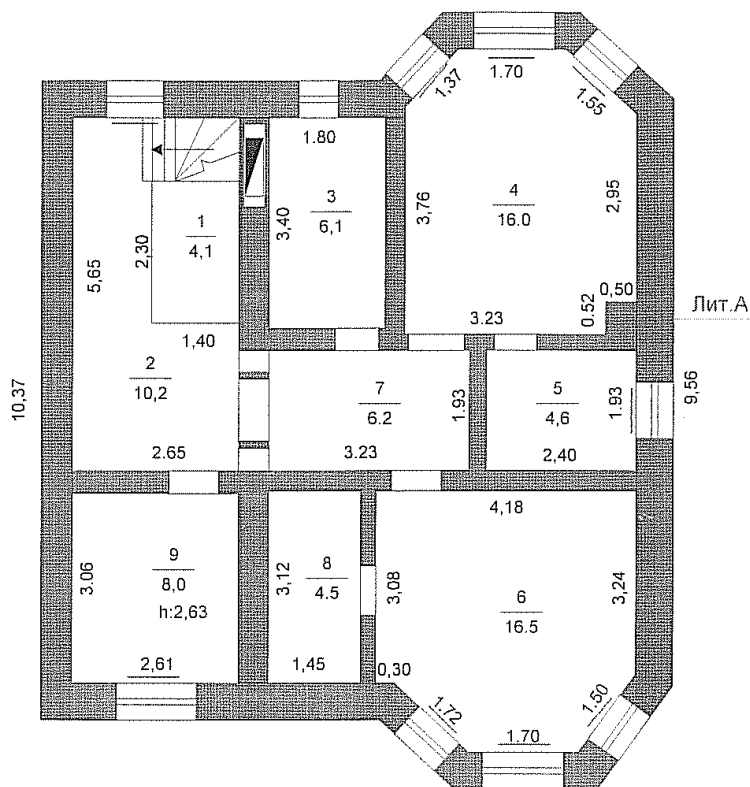


ул. Калининградская, 25

Областное Государственное Унитарное Предприятие "Областной Центр Технической Инвентаризации" по Челябинской области. Челябинское управление				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномочен- ное лицо)	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист <u>3</u>
	Якубова Н.Н.	18.05.09г	г. Челябинск	Листов <u>4</u>
		Подпись	ул. Калининградская,25	Масштаб
				1:100

6. поэтажный план

2 этаж



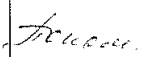

ул. Калининградская, 25

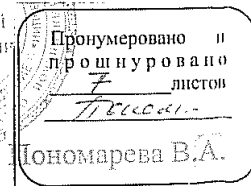
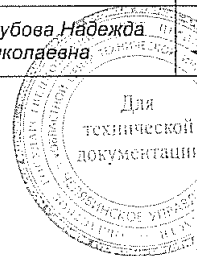
Областное Государственное Унитарное Предприятие "Областной Центр Технической Инвентаризации" по Челябинской области. Челябинское управление				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномочен- ное лицо)	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист 4
	Якубова Н.Н.	18.05.09г	г. Челябинск	Листов 4
	Подпись		ул. Калининградская, 25	Масштаб
				1:100

7. Экспликация к поэтажному плану жилого дома

Литера по плану	Этаж	Номер помещения по плану	Номер комнаты по плану	Назначение комнаты (жилая, кухня и т. д.)	Площадь всех частей здания (жилая, вспомогательная)	В том числе (кв.м)		Площадь помещений вспомогательного использования	Высота	Самостоятельно переустроенная или переоборудованная площадь, кв.м	Примечание
						из нес					
						Жилая	Подсобная				
А	Подвал		1	Помещение	61.1	61.1	61.1		2.26	61.1	
А	Подвал		2	Помещение	25.1	25.1	25.1		2.26	25.1	
а	Подвал		3	Помещение	1.6	1.6	1.6			1.6	
Аа				Итого по подвалу	87.8	87.8	87.8			87.8	
А	1 этаж		1	Прихожая	6.1	6.1	6.1		2.68	6.1	
А	1 этаж		2	Коридор	10.3	10.3	10.3		2.68	10.3	
А	1 этаж		3	Гараж	20.0	20.0	20.0		3.07	20.0	
А	1 этаж		4	Котельная	4.7	4.7	4.7		3.07	4.7	
А	1 этаж		5	Коридор	3.6	3.6	3.6		3.07	3.6	
А	1 этаж		6	Совмещенный санузел	4.8	4.8	4.8		2.68	4.8	
А	1 этаж		7	Кухня	23.0	23.0	23.0		2.68	23.0	
А	1 этаж		8	Жилая комната	34.3	34.3	34.3		2.68	34.3	
Аа				Итого по 1 этажу	106.8	106.8	34.3	72.5		106.8	
А	2 этаж		1	Лестница	4.1	4.1	4.1		2.63	4.1	
А	2 этаж		2	Коридор	10.2	10.2	10.2		2.63	10.2	
А	2 этаж		3	Совмещенный санузел	6.1	6.1	6.1		2.63	6.1	
А	2 этаж		4	Жилая комната	16.0	16.0	16.0		2.63	16.0	
А	2 этаж		5	Гардеробная	4.6	4.6	4.6		2.63	4.6	
А	2 этаж		6	Жилая комната	16.5	16.5	16.5		2.63	16.5	
А	2 этаж		7	Коридор	6.2	6.2	6.2		2.63	6.2	
А	2 этаж		8	Гардеробная	4.5	4.5	4.5		2.63	4.5	
А	2 этаж		9	Кабинет	8.0	8.0	8.0		2.63	8.0	
Аа				Итого по 2 этажу	76.2	76.2	40.5	35.7		76.2	
Аа				Итого по жилому дому	270.8	270.8	74.8	196.0		270.8	

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Исполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
18 мая 2009 г.	Пономарева Валентина Андреевна		Якубова Надежда Николаевна	



Аналоги Участки 1

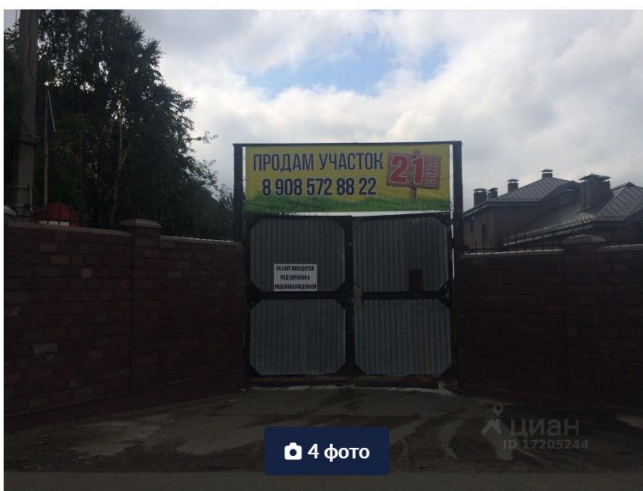
chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/189960676/

22 сен, 11:44 851 просмотр, 0 за сегодня

Участок, 21 сот.

Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, Калининградская ул. [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [✎](#) [↓](#) [🖨](#) [↻](#) [⚠](#)



4 фото



21.0 сот.

Площадь

Индивидуальное жилищное строительство

Статус земли

Продам 3 земельных участка общей площадью 21 сотка, 2 въезда на участок с ул. Калининградской и ул. Шахтостроевской. Возможно разделение на 2 собственников.

Рассмотрю варианты обмена, только ликвид.

Приобретая этот участок вы получаете в соседство самых достойных людей нашего города!

Только на Циан

8 000 000 ₽

380 952 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 908 572-88-22

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

[циан.ипотека](#)

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение

Ставки от 6%

Собственник

ID 17205244



РЕКЛАМА

ЖК «ТвояПри

Ипотека 0,1% +
кредитования!
квартиры в при

+7 (351) 204-

Ипотека 0,1% на весь срок. ПАО «ПромсвязьБ» от 12.05.2022. ПВ от 15%, срок до 30 лет, макс на сайте наш.дом.рф. ООО СЗ «Привлегия-4». 454003, г. Челябинск, ул. Петра Сумина, д. 8, т



РЕКЛАМА

ЖК «ТвояПри

Ипотека 0,1% +
кредитования!
квартиры в при

+7 (351) 204-

25 сен, 13:01 [👁 1 277 просмотров, 2 за сегодня](#)

Участок, 9,5 сот.

Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, Милицейская ул.,
25 [На карте](#)

[❤ В избранное](#)

9.5 сот.
Площадь

Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли

Участок для индивидуальной застройки в центральной части посёлка АМЗ, расположен на возвышенности, огорожен каменным забором с 2-мя въездами. К участку ведёт асфальтированная дорога от улицы Кузнецова. Участок электрифицирован, магистральная газовая труба на границе. Размер 37,5x20x52x25м.

[Только на Циан](#)**3 500 000 ₽**

368 421 ₽/сот.

[✉ Следить за изменени](#)**+7 982 371-...**

СМС и сообщения в м доставлены не будут. В объявлении показан

Пожалуйста, скажите, что не оставьте отзыв после звонка

Циан.ИПОТЕ

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварите

Ставки от 6%**Собственник**

ID 15723337

Предоставил паспор



Реклама. Застройщик и рекла
454091 г. Челябинск, Цвилли
1207400043652 Пр. декларац

[Перейти на сайт](#)

27 сен, 09:52 129 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 16 сот.

Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, АМЗ поселок, ул. Озерная [На карте](#)

В избранное



22 фото



16.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Площадь Статус земли

Продается земельный участок, площадь 16 соток.
Состоит из 2х участков, кадастровые номера:
74:36:0424001:74 - 8 соток,
74:36:0424001:70 - 8 соток.

Категория земель:
Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:
Для строительства индивидуального жилого дома.
На оба участка оформлены долгосрочные договоры аренды.
Есть два зарегистрированных строения.

Экологически чистый район.
Первая линия от Шершневого водохранилища.
300 метров до пляжа.
Газовая линия проходит по улице, вдоль участка.

Удобное транспортное сообщение - 20-30 минут до площади Революции.
Асфальтированная дорога "от центра города, до участка".

Только на Циан

Онлайн-показ

4 700 000 ₪

293.750 ₪/сот.

[Следить за изменением цены](#)**+7 965 857-37-08****+7 965 857-40-65**

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
отзыв после звонка

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Business Partner

циан.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение

Ставки от 6%

ЖК «Красноп»
Старт продаж 1-го
жилого комплекса
Челябинска

+7 (351) 247-0

Реклама. Застройщик и рекламодатель: ООО С
Челябинск, Цвиллинга, дом 25, офис 204. ОГРН-
декларация на сайте наш.дом.рф.

[Перейти на сайт](#)

ЖК «Конфетт»
1-комнатные кв
0,01% на весь ср

+7 (351) 700-1

Застройщик и рекламодатель: ООО Специализ
«Икар СТРОЙ». ОГРН 1157451008428. 454091,
округ Челябинский, Челябинск г, Цвиллинга ул,
декларация на сайте наш.дом.рф. Ипотека през

[Перейти на сайт](#)

ЖК «ТвояПри»
Ипотека 0,1% на

17 окт, 20:46 641 просмотр, 0 за сегодня

Коттедж, 350 м²Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, пер. Дружный, 3 [На карте](#)
[В избранное](#)
[←](#)
[↻](#)
[📄](#)
[📷](#)
[📧](#)


30 фото

**350 м²**

Общая

8.0 сот.

Участок

Продаем коттедж в одном из лучших районов города, для комфортного проживания семей с детьми. Расположение в экологически чистом, живописном, приятным и комфортном месте. Дом был введен в эксплуатацию в начале 2000-х годов. При строительстве использовались высококачественные материалы. К дому подведены все необходимые коммуникации:

- отопление газ;
- скважина 50м;
- канализация выгребная яма 12 кубов;
- электричество 15 кВт
- охрана

Вблизи живут уважаемые соседи, известные люди. Улица тупиковая, поэтому шум и пыль от авто отсутствует.

Планировочное решение представляет собой размещение гостей и проведение досуга на первом этаже. Спальни, жилые комнаты на втором.

Инфраструктура района развитая, дом расположен в обжитом микрорайоне. Вблизи есть все необходимые магазины и супермаркеты. Остановка общественного транспорта в пешей доступности. Одним из преимуществ для проживания, это близость Шершневого водохранилища. Чистый и свежий воздух, благоприятные условия.

Документы в 100% готовности к продаже. Один взрослый собственник, без ограничений. Готовность выхода на сделку в ближайшее время. Ключи после расчета!

Посмотр по предварительной договоренности.

[Только на Циан](#)**25 000 000 ₹**71 429 ₹/м²

от 143 286 ₹/мес в ипотеку

[Следить за изменением цены](#)**+7 965 857-53-31**

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
отзыв после звонка

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Челябинск
Документы проверены

РИЕЛТОР
Третьяков Вадим Алекс

циан.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение

Ставки от 6%**ЖК «Конфетный город»**1-комнатные
0,01% на весь срок**+7 (351) 700-0000**

Застройщик и рекламодатель: ООО Спецна «Икар СТРОЙ», ОГРН 1157451008428. 4540 округ Челябинский, Челябинск г, Цвиллинга декларация на сайте наш дом рф. Ипотека по

[Перейти на сайт](#)**ЖК «Конфетный город»**2-комнатные
0,01% на весь срок
сад на территории**+7 (351) 700-0000**

Застройщик и рекламодатель: ООО Спецна «Икар СТРОЙ», ОГРН 1157451008428. 4540 округ Челябинский, Челябинск г, Цвиллинга декларация на сайте наш дом рф. Ипотека по

[Перейти на сайт](#)**ЖК «Твоя Пятница»**Ипотека 0,1%
Приобретайт Челябинска.

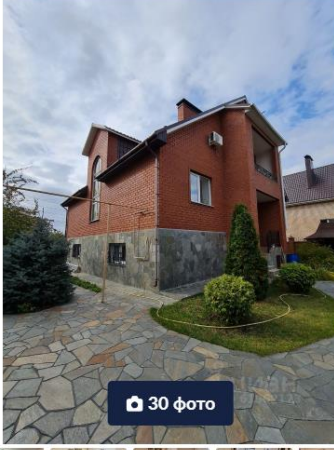
chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/274245908/

2 окт, 00:49 266 просмотров, 0 за сегодня


3-этажный коттедж, 332 м²

Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, Милицейская ул. [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠](#)



30 фото



332 м²
Общая

7.5 сот.
Участок

Кирпичный
Материал дома

3
Этажей в доме

Отличное предложение! Дом расположен в пос. АМЗ, в коттеджной части, 400 метров от озера Шершни. Комфортный дом с удобной планировкой, высокие потолки, ремонт, камин, мебелирован, установлена техника, сантехника.

В главной части на 1-ом этаже находятся: просторный холл, кухня-столовая, ванная комната.

На 2-ом этаже помимо холла, гостиная с камином, кабинет к которому можно подняться по винтовой лестнице, балкон;

3 - ем этаже расположились: три спальни из окон которых открывается вид на оз.Шершни, ванная комната, туалет.

Мансарда: 1 комната в весь этаж, 2 окна, утеплена.

В цокольном этаже расположились: гардеробная, спортзал; комната для хранения, винный погребок, технические помещения. Водоснабжение: Скважина глубиной 30 метров, установлена система очистки воды. Водоотведение осуществляется в выгребную яму. Отопление: Газовый котел. Электроснабжение: Стабильное трехфазное напряжение мощностью 15 Квт.

Гараж на две машины, въездные ворота оснащены электроприводами. Дом расположенный на участке, с ландшафтным дизайном. На участке расположена баня на дровах, русская парная, с уютной комнатой отдыха, а также мангальная беседка с печью, теплица. Приглашаем на просмотр.

Только на Циан

25 000 000 ₪ ↓
75 301 ₪/м²
от 143 286 ₪/мес в ипотеку

[✉ Следить за изменением цены](#)
Возможна ипотека

+7 909 083-51-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный но

Пожалуйста, скажите, что нашли это объяв.
отзыв после звонка

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
IBC-недвижимость
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Ольга Постникова

циан.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решени
Ставки от 6%

РЕКЛАМА ЖК «Конфе»
2-комнатные +
0,01% на весь
сад на террит
+7 (351) 700

Застройщик и рекламодатель: ООО Специал
«Икар СТРОЙ», ОГРН 1157451008428. 45405
округ Челябинский, Челябинск г. Цвиллинга
декларация на сайте наш.дом.рф. Ипотека пг

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА ЖК «Красн»
Старт продаж
жилой компле
Челябинска
+7 (351) 247

Реклама. Застройщик и рекламодатель: ООС
Челябинск, Цвиллинга, дом 25, офис 204. ОГ
декларация на сайте наш.дом.рф.

[Перейти на сайт](#)


chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/262153062/
Г

25 сен, 23:58 219 просмотров, 3 за сегодня

2-этажный дом, 265 м²

Челябинская область, Челябинск, р-н Советский, ул. Кузнецова [На карте](#)

В избранное ← ↻ ↓ 🖨 🔗 ⚠



📷 13 фото

265 м²
Общая

18.0 сот.
Участок

Кирпичный
Материал дома

2
Этажей в доме

2001
Построен

Продаётся дом на АМЗ.
 Пеноблок, утеплитель, кирпич. Высота потолков 3,10м.
 Котёл бельгийский Delta 45 кВт, двухконтурный. Центральное водоснабжение, так же имеется скважина.
 Автономная канализация. Газ. Электричество 380V, 15 кВт.
 Гараж отдельно стоящий на 2 автомобиля и большим пространством для крупногабаритных вещей с полками, 90 кв.м., высота потолков 4 м. Ворота с электроприводом.
 Баня 40 кв.м., с отоплением и водоснабжением. Бассейн канадского бренда Atlantic pool каркасного типа, морозоустойчивый, диаметр 5,5 м., глубина 1.35м., с системой очистки воды и подсветкой.
 Домик для рабочего 18 кв.м., с отоплением.
 Беседка 25 кв.м., каменная, застекленная. Внутри установлен стационарный гриль.
 Территория облагорожена, сделан ландшафтный дизайн. Газон, цветники, 4 голубых ели, туи, хвойные кустарники, плодовые деревья, ягодные кустарники. Проведена система полива.
 Забор по периметру каменный, высота 2,5 м., с освещением.
 На первом этаже расположен зал 36 кв.м., кухня - столовая 26 кв.м., котельная + прачечная, сан.узел 9 кв.м.
 На втором этаже 4 спальни (25 кв.м., 22 кв.м., 21 кв.м., 19 кв.м.). Кабинет 11 кв.м., гардеробная, сан.узел. Все спальни и кухня оборудованы кондиционерами.
 В доме проведена сигнализация. Интернет. Телевидение НТВ+.
 На кухне установлена техника Siemens.

Только на Циан

19 000 000 ₽

71 698 ₽/м²

от 108 898 ₽/мес в ипотеку

✉ Следить за изменением цены
Возможна ипотека

+7 962 487-12-88

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный н

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление после звонка

[Написать](#)

циан.ипотека

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение
Ставки от 6%

Собственник
ID 45095506

РЕКЛАМА ЖК «Конф»
2-комнатные
0,01% на вес
сад на терри
+7 (351) 70

Застройщик и рекламодатель: ООО Спец «Икар СТРОЙ». ОГРН 1157451008428. 454 округ Челябинский, Челябинск г, Цвиллинга декларация на сайте наш.дом.рф. Ипотека 1

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА ЖК «Крас»
Старт продаж
жилой комп.
Челябинск
+7 (351) 24

Реклама, Застройщик и рекламодатель: ОС Челябинск, Цвиллинга, дом 25, офис 204. С декларация на сайте наш.дом.рф.

[Перейти на сайт](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОТАБЛИЦА

Внешний осмотр был произведен 24.10.2022 в светлое время суток на фотокамеру с GPS модулем. Сопоставление EXIF данных фотофайла с картой Гугл и картой росреестра произведено. Адресная табличка соответствует записям в Росреестре.







