

Утверждаю:  / Е.С. Осипова /

№ 05/11/2022

ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости

- единого объекта недвижимости, расположенного по адресу:
Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д. 18
(жилой дом КН 66:36:0104001:171 и земельный участок
КН 66:36:0104001:152 с улучшениями)
- единого объекта недвижимости, расположенного по адресу:
Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д. 18
(жилой дом КН 66:36:0104001:94 и земельный участок
КН 66:36:0104001:151 с улучшениями)
- единого объекта недвижимости, расположенного по адресу:
Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район "Молебка-1
(жилой дом КН 66:36:0104001:387 и земельный участок
КН 66:36:0104001:201 с улучшениями)

Заказчик оценки	ИП Вычугжанин Яков Васильевич
Исполнитель	Оценщик Осипова Е.С.
Договор на выполнение оценки	№05/11/22 от 01.11.2022г.
Дата составления отчета	19.11.2022г.
Дата проведения оценки	01.11.2022г.

Екатеринбург 2022

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ИСПОЛНИТЕЛЕ	7
4 ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	8
5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВЕДШЕМ ОЦЕНКУ	9
6 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	10
6.1. Основные понятия.....	10
6.2 Основные подходы к проведению оценки	11
6.3 Основные этапы проведения оценки	11
7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
7.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
7.2 Количественные и качественные характеристики объектов оценки	13
7.3 Описание местоположения объектов оценки.....	16
7.4 Оцениваемые права	19
8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
9 АНАЛИЗ РЫНКА	21
9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.....	21
9.2 Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-октябре 2022 года.....	23
9.3 Дополнительные существенные рыночные условия.....	25
9.4 Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	25
9.5 Обзор цен предложений и фактических сделок в сегменте объектов оценки	25
9.6 Обзор данных о стоимости строительства в сегменте индивидуальных жилых домов	34
9.7 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	36
10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	37
10.1 Расчет стоимости единого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д. 18 (жилой дом КН 66:36:0104001:171 и земельный участок КН 66:36:0104001:152 с улучшениями).....	39
10.2 Расчет стоимости единого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д. 18 (жилой дом КН 66:36:0104001:94 и земельный участок КН 66:36:0104001:151 с улучшениями).....	50
10.3 Расчет стоимости единого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район «Молебка-1» (жилой дом КН 66:36:0104001:387 и земельный участок КН 66:36:0104001:201 с улучшениями).....	61
11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ...	70
12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА...	71
13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	72
14 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	73
15 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА)	74
16 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	75
17 ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	75

19 ноября 2022г.

ИП Вычугжанину Я.В.

Уважаемый Яков Васильевич!

В соответствии с договором №05/12/2022 от 04.11.2022г. специалист - оценщик Осипова Е.С. произвел оценку рыночной стоимости объектов оценки согласно Задания на оценку.

Оценка произведена на основании имеющихся в распоряжении Оценщика документов (перечень представлен в Главе 7 Отчета), а также общедоступных данных публикаций в СМИ и сети Internet.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности» и Стандартов оценки, обязательных для применения субъектами оценочной деятельности, а также стандартов саморегулируемой организации.

Анализ исходной информации и рыночных данных представлен в соответствующих разделах настоящего Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений. **Рыночная стоимость Объектов Оценки по состоянию на дату оценки 01.11.2022. округленно составляет:**

Объект оценки	Рыночная стоимость	
Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д. 18 (жилой дом КН 66:36:0104001:171 и земельный участок КН 66:36:0104001:152 с улучшениями)	17 400 000,00	(семнадцать миллионов четыреста тысяч рублей, 00 копеек)
Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д. 18 (жилой дом КН 66:36:0104001:94 и земельный участок КН 66:36:0104001:151 с улучшениями)	35 500 000,00	(тридцать пять миллионов пятьсот тысяч рублей, 00 копеек)
Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район "Молебка-1 (жилой дом КН 66:36:0104001:387 и земельный участок КН 66:36:0104001:201 с улучшениями)	10 700 000,00	(десять миллионов семьсот тысяч рублей, 00 копеек)

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям Оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
специалист-оценщик



/Е.С. Осипова/

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.1

Основание проведения оценки	ДОГОВОР №05/11/22 от 04.11.2022г.			
Объекты оценки	<p>1. Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д. 18 (жилой дом КН 66:36:0104001:171 и земельный участок КН 66:36:0104001:152 с улучшениями)</p> <p>2. Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д. 18 (жилой дом КН 66:36:0104001:94 и земельный участок КН 66:36:0104001:151 с улучшениями)</p> <p>Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район "Молебка-1 (жилой дом КН 66:36:0104001:387 и земельный участок КН 66:36:0104001:201 с улучшениями)</p>			
Характеристики объекта оценки	Подробное описание объектов оценки представлено в Разделе 7 настоящего Отчета			
Срок проведения оценки	04.11.2022г. - 19.11.2022г.			
Номер отчета и дата составления	Отчёт № 05/11/2022 от 19.11.2022г.			
Назначение оценки	Для принятия имущественных решений			
Дата осмотра объектов оценки	04.11.2022			
Полученная стоимость в рамках примененных подходов	Объект оценки	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
	ЕОН по адресу: г. Верхняя Пышма, Ольховая, 18 (КН 66:36:0104001:171 и КН 66:36:0104001:152)	17 353 205	не применялся	не применялся
	ЕОН по адресу: г. Верхняя Пышма, Ольховая, 18 (КН 66:36:0104001:94 и КН 66:36:0104001:151)	35 517 724	не применялся	не применялся
	ЕОН по адресу: г. Верхняя Пышма, район "Молебка-1 (КН 66:36:0104001:387 и КН 66:36:0104001:201)	10 710 870	не применялся	не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки	Объект оценки	Стоимость, рублей		
	ЕОН по адресу: г. Верхняя Пышма, Ольховая, 18 (КН 66:36:0104001:171 и КН 66:36:0104001:152)	17 400 000,00		
	ЕОН по адресу: г. Верхняя Пышма, Ольховая, 18 (КН 66:36:0104001:94 и КН 66:36:0104001:151)	35 500 000,00		
	ЕОН по адресу: г. Верхняя Пышма, район "Молебка-1 (КН 66:36:0104001:387 и КН 66:36:0104001:201)	10 700 000,00		
Используемые стандарты оценки	ФСО №№ 1-3,7 а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков НП "СВОД".			

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

Объекты оценки	<p>1. Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д. 18 (жилой дом КН 66:36:0104001:171 и земельный участок КН 66:36:0104001:152 с улучшениями)</p> <p>2. Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д. 18 (жилой дом КН 66:36:0104001:94 и земельный участок КН 66:36:0104001:151 с улучшениями)</p> <p>3. Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район "Молебка-1 (жилой дом КН 66:36:0104001:387 и земельный участок КН 66:36:0104001:201 с улучшениями)</p>
Права на объекты оценки	Для целей настоящей оценки учитывается полное право собственности без каких-либо ограничений и обременений
Состав объекта оценки с указанием сведений, для идентификации его частей	<p>1. Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д. 18 (жилой дом КН 66:36:0104001:171 и земельный участок КН 66:36:0104001:152 с улучшениями)</p> <p>2. Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д. 18 (жилой дом КН 66:36:0104001:94 и земельный участок КН 66:36:0104001:151 с улучшениями)</p> <p>3. Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район "Молебка-1 (жилой дом КН 66:36:0104001:387 и земельный участок КН 66:36:0104001:201 с улучшениями)</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия имущественных решений
Вид стоимости	<p>В соответствии с настоящим заданием на оценку, оценщиком будет определяться рыночная стоимость объекта оценки. Рыночной стоимостью объекта оценки является наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах – объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к

	совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было – платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Дата оценки	01.11.2022
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Оценщик не производит проверку исходных данных для оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>2. Исходные данные, кроме предоставленных Заказчиками, которые будут использоваться Оценщиком при подготовке Отчета, должны быть получены из надежных источников и должны считаться достоверными. Оценщик во всех случаях, должен делать ссылки на источник информации.</p> <p>3. Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми особенностями, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>4. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если из предоставленных документов не следует иное.</p>
Дата осмотра	04.11.2022г.
Применяемые стандарты оценки	ФСО №№ 1-3,7 а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков НП "СВОД".

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3.1

3.1 Сведения о Заказчике оценки	
Наименование и организационно-правовая форма	Индивидуальный предприниматель Вычугжанин Яков Васильевич
ИНН/ОГРН	ИНН 667330416170/ОГРН 306967307500047
Адрес регистрации	624090, Россия, Свердловская обл, г. Верхняя Пышма, ул. Орджоникидзе, д 24, кв 31
3.2 Сведения об оценщике	
Специалист-оценщик, проводивший оценку	Осипова Екатерина Сергеевна. Паспорт: 6606942843, выдан УВД Кировского района г.Екатеринбург.
Местонахождение оценщика	620041, г. Екатеринбург, ул. Уральская 57/1 кв.17 тел. (922) 133-05-33
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	НП СРО "СВОД" (зарегистрировано в Министерстве Юстиции РФ 25 мая 2012г., запись в реестре №1126600002429 от 01 июня 2012г.) Место нахождения СРО: 620100, г. Екатеринбург, ул.Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13 (отдельный вход).
Сведения о документе об образовании	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №172777 выдан 31.05.2011 года, (рег. № 1320) Институтом дополнительного профессионального образования ГОУ ВПО "Уральский государственный экономический университет" на право ведения профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса).
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" №028613-1 от 25.08.2021г.
Стаж оценочной деятельности	Стаж оценочной деятельности: 10 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Осиповой Екатерины Сергеевны застрахована в ООО «АМТ Страхование», срок действия полиса с 01.06.2022г. по 31.05.2023г. (номер полиса TPL-2200051-96-054).
Сведения обо всех привлекаемых организациях и специалистах	Прочие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались
3.3 Сведения о независимости Оценщика	
<p>В соответствии со ст. 16 Федерального Закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; - оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. <p>Настоящим подтверждаем: оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p>	

4 ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями (являются неотъемлемой частью настоящего Отчета):

1. Выдержки из Отчета (или сам Отчет) не могут копироваться без письменного согласия Оценщика, выполнившего данный Отчет.

2. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

3. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно, любые заключения о стоимости, и информация об оценщике, принимавшем участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

4. Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей ситуации. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.

5. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

6. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имя Оценщика или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без его письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик так же сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе оценки в соответствии с задачами оценки.

7. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки (Имуществом). Ответственность за эту отчетность, относящуюся к исследованному Оценщиком Имуществу, несет его владелец.

8. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №1; №2; №3, №7 а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков НП "СВОД".

9. Согласно положению настоящего Отчета, от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

10. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика. Кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору.

11. Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических или природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого Имущества.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оценка основывается и осуществляется исключительно на информации об объекте оценки (связанной с объектом оценки), предоставленной Заказчиком.

Исполнитель не проводит самостоятельных исследований по поиску информации, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки

2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки определялись на основании документов, перечисленных в главе 7 Отчета.

3. Заказчик принимает на себя ответственность за полноту и достоверность предоставленной информации.

4. Информация (документы) не предоставленные или предоставленные не своевременно (по условию договора), не учитываются при проведении оценки.

5. Исполнитель не несёт ответственность за возможное влияние на результат оценки недостающей или недостоверной информации (документов).

6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации.

7. Прочие допущения и ограничения приведены в Главе 2 настоящего отчета - Задание на оценку.

5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВЕДШЕМ ОЦЕНКУ

Выполнивший оценку и подготовивший настоящий отчет оценщик Осипова Екатерина Сергеевна имеет высшее образование и осуществляет постоянную деятельность по оказанию услуг по оценке имущественных прав.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП -I №172777 выдан 31.05.2011 года, (рег. № 1320) Институтом дополнительного профессионального образования ГОУ ВПО "Уральский государственный экономический университет" на право ведения профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса).

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" №028613-1 от 25.08.2021г. Стаж оценочной деятельности: 10 лет

Гражданская ответственность Осиповой Екатерины Сергеевны застрахована в ООО «АМТ Страхование», срок действия полиса с 01.06.2022г. по 31.05.2023г. (номер полиса TPL-2200051-96-054).

Осипова Екатерина Сергеевна зарегистрирована в реестре НП СРО "СВОД" от 05.03.2013г под № 275 (НП СРО "СВОД" создано и зарегистрировано в Министерстве Юстиции РФ 25 мая 2012г., запись в реестре №1126600002429 от 01 июня 2012г., место нахождения СРО: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13 (отдельный вход).

6 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

6.1. Основные понятия

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки. (ФСО 1, раздел III)

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (ФСО 1, раздел III)

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (ФСО 1, раздел III)

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (ФСО 1, раздел III)

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. (ФСО 1, раздел III)

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (ФСО 1, раздел III)

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. (ФСО 1, раздел III)

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (ФСО 1, раздел III)

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки. (ФСО 1, раздел III)

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объекту оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (ФЗ №135 "Об оценочной деятельности").

6.2 Основные подходы к проведению оценки

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

6.3 Основные этапы проведения оценки

В соответствии с действующей на дату составления данного Отчета редакцией Федерального стандарта оценки №3, процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2022 № 99/2022/484013248
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.07.2022 № 99/2022/483840460
- Решение Верхнепышминского городского суда по делу 2а-1400/2020 от 29.01.2021г.
- Данные публичной кадастровой карты

7.2 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Основные характеристики объектов оценки представлены в Таблицах 7.1-7.6

Таблица 7.1

Параметры	Значение	Источник информации
Местоположение	Свердловская обл., г. Верхняя Пышма, ул.Ольховая д.18	Выписка из ЕГРН 17.11.2022 № 99/2022/484013248
Кадастровый номер	66:36:0104001:171	
Вид объекта недвижимости	Здание	
Назначение объекта недвижимости	Жилой дом	
Количество этажей, в т.ч. подземных	3/-	
Год завершения строительства	2015	
Материал наружных стен	из мелких бетонных блоков	
КН Земельного участка	66:36:0104001:152	
Площадь дома, кв.м.	226.7	
Дополнительные данные		
В ходе осмотра установлено, что ОКС с КН 66:36:0104001:171 находится в отличном состоянии, внутренняя и наружная отделка здания оцениваются как «улучшенная». Фотографии объекта представлены ниже.		

Таблица 7.2

Параметры	Значение	Источник информации
Кадастровый номер	66:36:0104001:152	Визуальный осмотр, данные публичной кадастровой карты
Местоположение	Свердловская обл., г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая д.18	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	под индивидуальное жилищное строительство	
Площадь, м2	601	
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение (централизованное), газоснабжение (централизованное), водоснабжение (локальное), канализация (локальная)	
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка	
Дополнительная информация	Участок имеет неправильную «изрезанную» форму, не типичную для такого вида застройки. На земельном участке расположены неотъемлемые улучшения: капитальная беседка, часть земельного участка ограждена деревянным забором с устройством капитальных столбов.	



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6

Таблица 7.3

Параметры	Значение	Источник информации
Местоположение	Свердловская обл., г. Верхняя Пышма, ул.Ольховая д.18	Выписка из ЕГРН от 28.07.2022 № 99/2022/483840460
Кадастровый номер	66:36:0104001:94	
Вид объекта недвижимости	Здание	
Назначение объекта недвижимости	Жилой дом	
Количество этажей, в т.ч. подземных	1/-	
Год завершения строительства	2013	
Материал наружных стен	Кирпичные, из мелких бетонных блоков	
КН Земельного участка	66:36:0104001:151	
Площадь дома, кв.м.	485.5*	Решение по делу 2а-1400/2020 от 29.01.2021г
Дополнительные данные		
<p>В ходе осмотра установлено, что ОКС с КН 66:36:0104001:94 находится в отличном состоянии, внутренняя и наружная отделка здания оцениваются как «высококачественная». Фотографии объекта представлены ниже.</p> <p><i>*Согласно Выписки из ЕГРН 28.07.2022 № 99/2022/483840460 площадь дома составляет 301.6 кв.м. Однако согласно Решения Верхнепышминского городского суда по делу 2а-1400/2020, вступившего в законную силу, площадь жилого дома составляет 485.5, данные изменения на дату проведения оценки в ЕГРН не зарегистрированы.</i></p>		

Таблица 7.4

Параметры	Значение	Источник информации
Кадастровый номер	66:36:0104001:151	
Местоположение	Свердловская обл., г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая д.18	Визуальный осмотр, данные публичной кадастровой карты
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	под индивидуальное жилищное строительство	
Площадь, м2	698	
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение (централизованное), газоснабжение (централизованное), водоснабжение (локальное), канализация (локальная)	
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка	
Дополнительная информация	Участок имеет неправильную «изрезанную» форму, не типичную для такого вида застройки. Часть земельного участка ограждена деревянным забором с устройством капитальных столбов.	



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10

Таблица 7.5

Параметры	Значение	Источник информации
Местоположение	Свердловская обл., г. Верхняя Пышма, район «Молебка-1»	Данные ПКК
Кадастровый номер	66:36:0104001:387	
Вид объекта недвижимости	Здание	
Назначение объекта недвижимости	Жилой дом	
Количество этажей, в т.ч. подземных	2/-	
Год завершения строительства	2020	
Материал наружных стен	бетонные	
КН Земельного участка	66:36:0104001:201	
Площадь дома, кв.м.	190	
Дополнительные данные		
В ходе осмотра установлено, что ОКС с КН 66:36:0104001:387 находится в отличном состоянии, внутренняя «под чистовую». Фотографии объекта представлены ниже.		

Таблица 7.6

Параметры	Значение	Источник информации
Кадастровый номер	66:36:0104001:201	Визуальный осмотр, данные публичной кадастровой карты
Местоположение	Свердловская обл., г. Верхняя Пышма, район «Молебка-1»	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	под индивидуальное жилищное строительство	
Площадь, м2	982	
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение (централизованное), газоснабжение (централизованное), водоснабжение (локальное), канализация (локальная)	
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка	
Дополнительная информация	Земельный участок огорожен капитальным забором, выполнено мощение дорожек, есть бетонированный заезд	

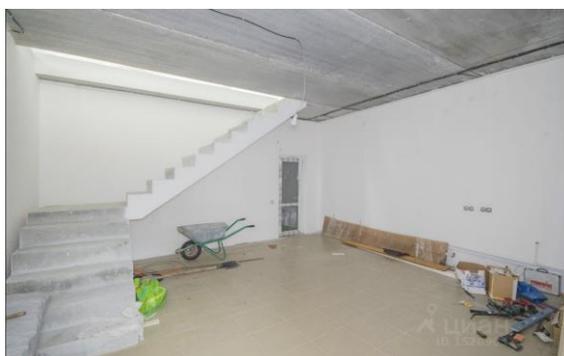


Фото 11

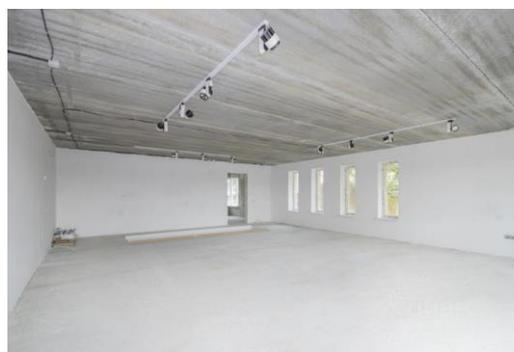


Фото 12

7.3 Описание местоположения объектов оценки

Объекты оценки расположены в городе Верхняя Пышма Свердловской области. Верхняя Пышма - город-спутник Екатеринбурга. Примыкает к последнему с севера (расстояние между центрами городов около 14 км). Верхняя Пышма расположена на восточном склоне Среднего Урала, у истока реки Пышма. Обладает развитой инфраструктурой и промышленностью, базовый город Уральской горно-металлургической компании.

Город расположен на пересечении автомагистралей Екатеринбург-Серов, Екатеринбург-Невьянск и Екатеринбургской кольцевой автомобильной дороги. В городе действует автостанция «Верхняя Пышма» (ул. Огнеупорщиков, 2), откуда отправляются автобусы в Екатеринбург и посёлки городского округа Верхняя Пышма. Автобусные перевозки осуществляет ОАО «Автотранспорт». Также работают маршрутные такси по автобусным маршрутам. С декабря 2016 года в Верхней Пышме начала действовать Е-карта.

В августе 2022 года запущена междугородняя трамвайная линия, соединяющая города Екатеринбург и Верхняя Пышма.

(https://ru.wikipedia.org/wiki/Верхняя_Пышма)

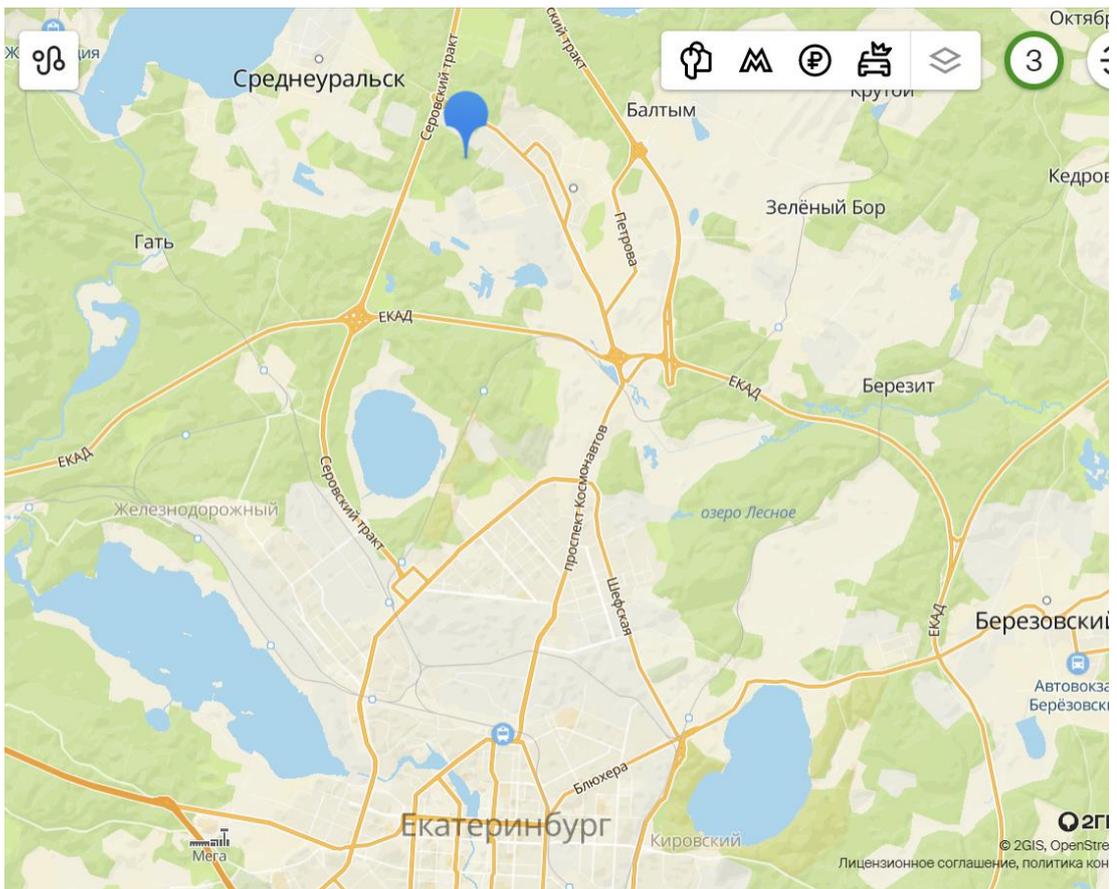


Рис. 2.1 Местоположение объектов оценки на карте г.Верхняя Пышма

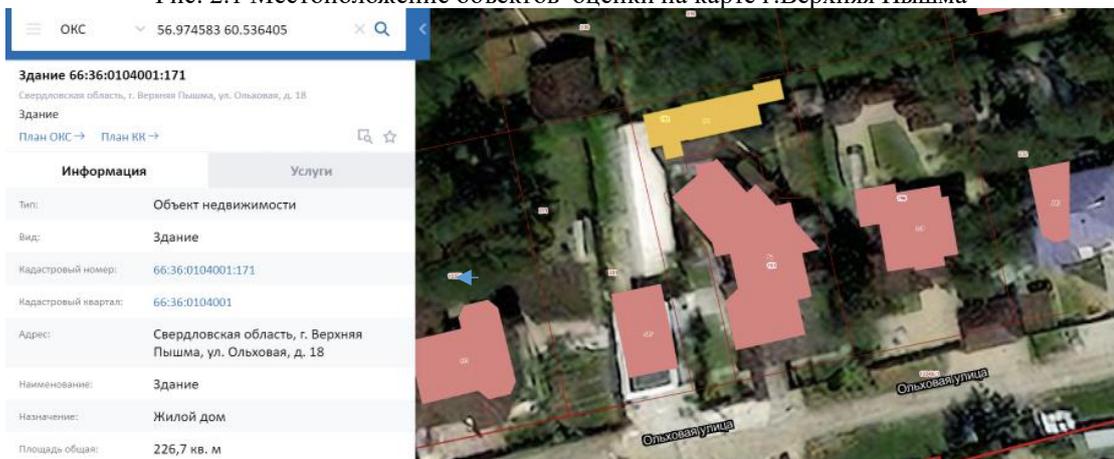


Рис. 2.2 Местоположение ОКС с КН 66:36:0104001:171 на публичной кадастровой карте

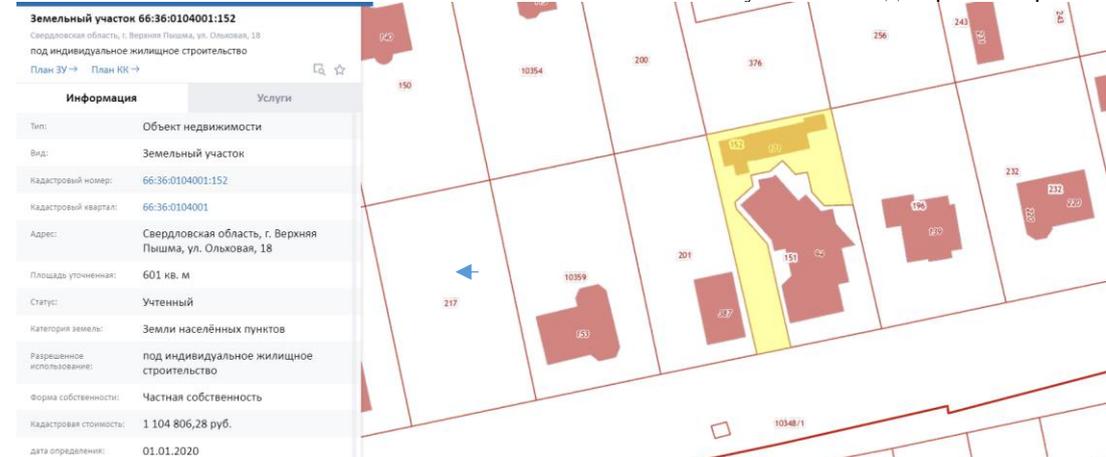


Рис. 2.3 Местоположение ЗУ с КН 66:36:0104001:152 на публичной кадастровой карте

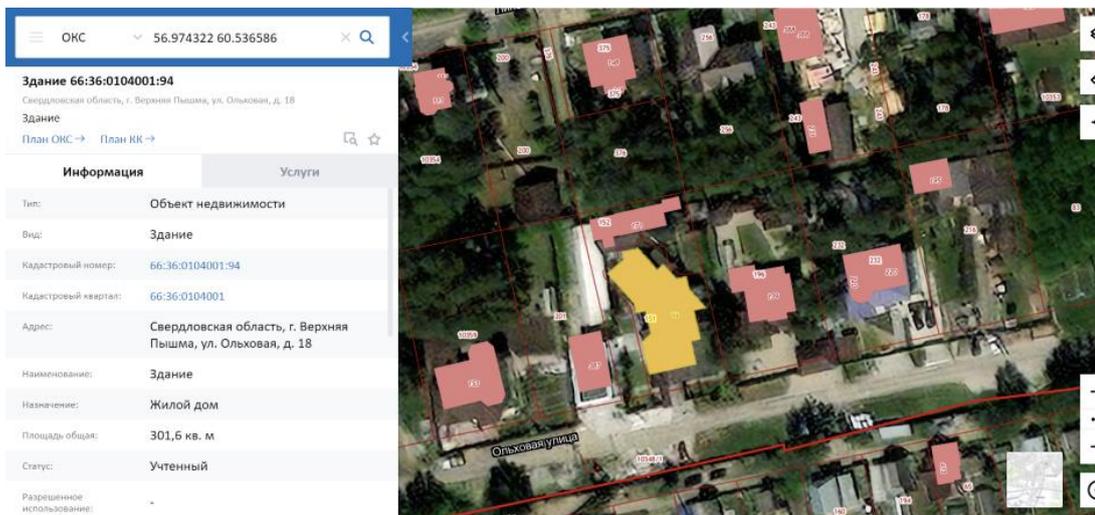


Рис. 2.4 Местоположение ОКС с КН 66:36:0104001:94 на публичной кадастровой карте

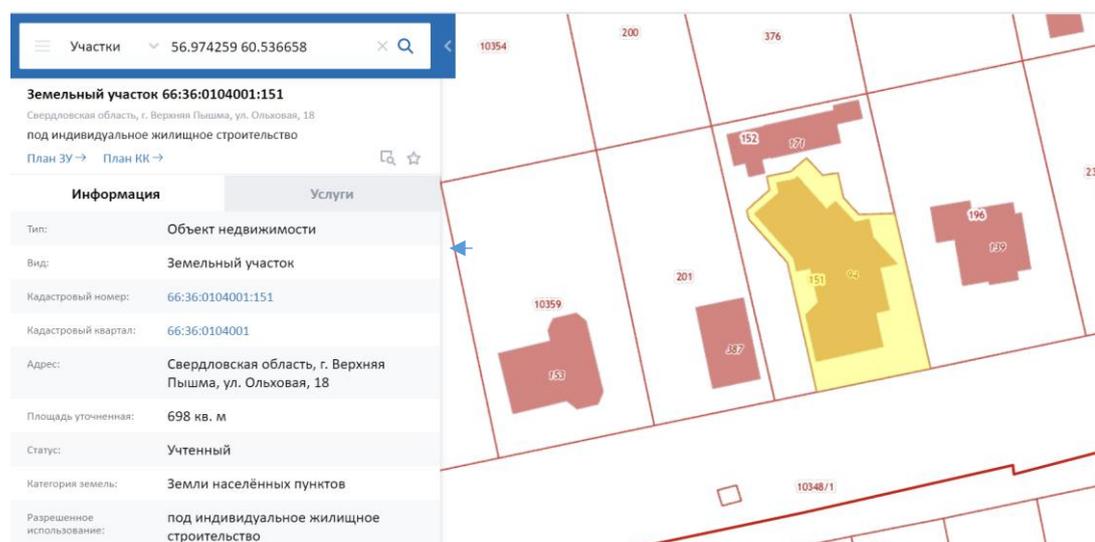


Рис. 2.5 Местоположение ЗУ с КН 66:36:0104001:151 на публичной кадастровой карте

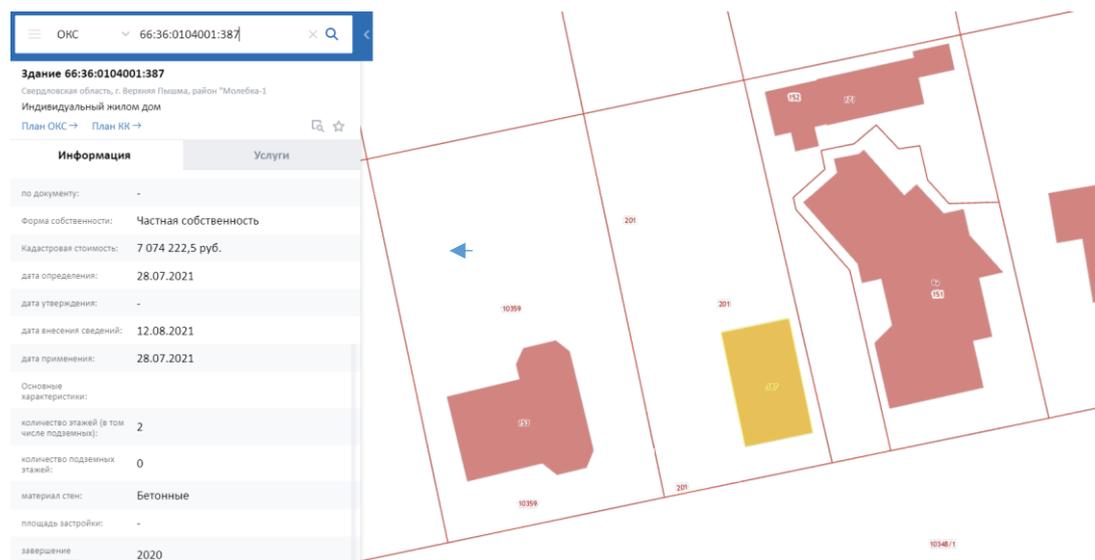


Рис. 2.6 Местоположение ОКС с КН 66:36:0104001:387 на публичной кадастровой карте

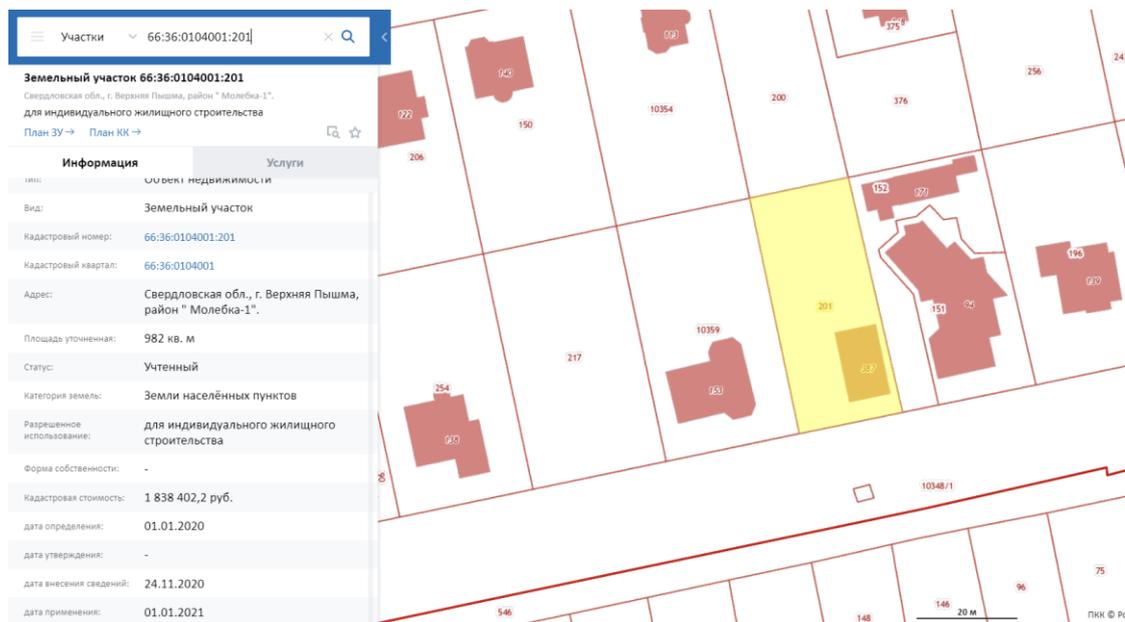


Рис. 2.7 Местоположение ЗУ с КН 66:36:0104001:201 на публичной кадастровой карте

7.4 Оцениваемые права

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета производится право собственности без каких-либо ограничений и обременений.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию **или предполагать иное использование**, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что максимально продуктивно, физически возможно, юридически допустимо и финансово оправдано использование объектов оценки в соответствии фактическим использованием – в качестве жилой недвижимости.

9 АНАЛИЗ РЫНКА

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

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости.

В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США.

В настоящее время внешнеполитические события оказывают значительное влияние на экономическую ситуацию внутри страны: США фактически арестовали размещенные за рубежом российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязывают международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу.

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

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. договоров участия в долевом строительстве (-9%). Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому **2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё, но уже во втором квартале года отмечено отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР**, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес).

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>,
 зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

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

		2021г.	янв-авг 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+5,3	+0,9
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+4,6
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,1
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
8.	- жилых помещений	+12,7	+33,3
9.	- нежилых помещений	+10,5	нет данных
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+2,8
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	-0,8
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)	+3,4	+0,7
13.	Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-2,3
14.	Автомобильного (около 6%)	+5,0	+2,2
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-4,9
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+4,0
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+2,2

			янв-июль 2022
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		
19.	- номинальная	+9,8	+12,6
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	-1,6

21.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5
22.	Инфляция (годовая) на конец августа 2022 года (г/г)		
23.	- производственная	+28,6	+17,7
24.	- потребительская	+6,7	+14,3

(в текущих ценах)			
		2021/2020, %	На 01.08.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+23,9
26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,7
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	5,2 % от кредиторск
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+27,9
29.			
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками	+5,5	+3,7
31.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+11,5
32.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+17,6
33.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
34.	Доходы консолидированного бюджета		+23,6
35.	Международные резервы (ЗВР), на 30.09.22г. 540,7 млрд. долл. США	+8,3	-11,6
36.	Фонд национального благосостояния на 01.09.22г. 11,87 трлн. руб. или 196,6 млрд. долл. США (+3,2% от ВВП)	-0,5	-15,4
37.	Государственный внешний долг, на 01.09.22г. 56,6 млрд. долл. США	+5,3	-3,2

рисунок 9.1

Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиумклассе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность

«заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности. Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится по мере стабилизации политической и экономической ситуации.²³ Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен будет ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Вывод: в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источник: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20октябрь.pdf>

9.2 Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-октябре 2022 года

Промышленность. Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе – октябре 2022 года составил 2650,7 млрд. рублей, или 108% к уровню января – октября 2021 года в действующих ценах, в том числе:

обработывающие производства – 2232,7 млрд. рублей, или 109,5% к уровню января – октября 2021 года,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 210,8 млрд. рублей, или 105,3%,

добыча полезных ископаемых – 108,5 млрд. рублей, или 77,6%.

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций Свердловской области в январе – октябре 2022 года составил 98,1% к уровню января – октября 2021 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – октябре 2022 года к уровню января – октября 2021 года составили:

обработывающие производства – 97,8%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 100,5%,

добыча полезных ископаемых – 99,8%.

В металлургическом производстве индекс производства составил 99,4% к уровню января – октября 2021 года.

В октябре 2022 года значительный рост физических объемов производства наблюдается в производстве прочих транспортных средств и оборудования – 155,1% к уровню октября 2021 года, электрооборудования – 125,9%, машин и оборудования, не

включенных в другие группировки, – 120,9%, в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – 117,6%, в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, – 114,8%.

Строительство. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – октябре 2022 года составил 253,0 млрд. рублей, или 107,8% к уровню января – октября 2021 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство. По данным Свердловскстата, в январе – октябре 2022 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 2276,3 тыс. кв. метров, или 109% к уровню января – октября 2021 года.

Индивидуальными застройщиками построено 1231,0 тыс. кв. метров введенного жилья (54,1% от общего объема введенного жилья), или 107,5% к уровню января – октября 2021 года.

Автомобильный транспорт. Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – октябре 2022 года составил 6621,2 млн. тонно-км, или 88,9% к уровню января – октября 2021 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – октябре 2022 года перевезено 24,1 млн. тонн грузов, или 90,5% к уровню января – октября 2021 года.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – октябре 2022 года составил, по данным Свердловскстата, 1050,8 млрд. рублей, или 90,4% к уровню января – октября 2021 года в сопоставимых ценах.

Оборот общественного питания в январе – октябре 2022 года сложился в сумме 57,4 млрд. рублей, что составляет 130,1% к уровню января – октября 2021 года в сопоставимых ценах.

Рынок труда. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 ноября 2022 года составила 17 508 человек (на 01.11.2021 – 25 080 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 ноября 2022 года составил 0,83% (на 01.11.2021 – 1,19%).

Заработная плата. В январе – сентябре 2022 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 52 971 рубль (112,9% к уровню января – сентября 2021 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 57 847,9 рубля.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения в 1,6 раза), в металлургическом производстве (на 28%), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 23%), по ремонту и монтажу машин и оборудования (на 22%), в сфере добычи полезных ископаемых и производстве химических веществ и химических продуктов (на 18%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром (на 13%), в организациях по производству машин и оборудования (на 11%).

Демографическая ситуация. Демографическая ситуация в Свердловской области в январе – сентябре 2022 года, по оперативным данным Свердловскстата, характеризуется следующими данными:

родилось 30 219 детей (93,9% к уровню января – сентября 2021 года);

умерло 44 620 человека (83,2% к уровню января – сентября 2021 года).

Естественная убыль населения составила 14 401 человек.

Финансы. Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – сентябре 2022 года, по предварительным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 419,1 млрд. рублей, или 93,8% к уровню января – сентября 2021 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе – сентябре 2022 года составила 472,5 млрд. рублей, или 98,9% к уровню января – сентября 2021 года.

Инвестиции в основной капитал. В январе – сентябре 2022 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составил 306,6 млрд. рублей, или 107,1% к уровню января – сентября 2021 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 75,2% освоено крупными и средними организациями Свердловской области (230,6 млрд. рублей), или 128,3% к уровню января – сентября 2021 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечивала промышленность – 38,6%, или 88,9 млрд. рублей.

<http://economy.midural.ru/content/minekonomiki-publikuet-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v>

9.3 Дополнительные существенные рыночные условия

В период проведения оценки наблюдается существенный рост неопределенности, связанный с нарушением нормального функционирования рынка, вызванного изменением политической ситуации в мире. Оценить данные факторы и существенность их влияния на дату оценки не представляется возможным в связи с их «уникальностью» и непредсказуемостью. При проведении оценки Оценщик будет опираться на текущие показатели рынка недвижимости в сегменте Объекта оценки и в условиях высокой неопределенности не может давать долгосрочных прогнозов относительно стоимости Объекта оценки.

9.4 Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Для определения сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки, Оценщиком были проанализированы:

- вид разрешенного использования объекта оценки по документу
- фактическое использование объекта оценки
- местоположение Объекта оценки

В результате проведенного анализа определено, что Объекты оценки относятся к сегменту индивидуальных жилых домов города Верхняя Пышма.

9.5 Обзор цен предложений и фактических сделок в сегменте объектов оценки

На первом этапе анализа рынка в сегменте объектов оценки были проанализированы предложения о продаже индивидуальных жилых домов на вторичном рынке города Верхняя Пышма, актуальные на дату оценки. Оценщик принял решение не использовать для анализа предложения, снятые с продажи в связи с нестабильной политической и экономической ситуацией в мире, влияние которой на данный сегмент рынка недвижимости объективно оценить невозможно, а значит невозможно ввести достоверную корректировку.

Для анализа Оценщик использовал наиболее популярные информационные порталы, предназначенные для размещения объявлений о продаже объектов недвижимости: www.avito.ru, www.cian.ru, www.domclick.ru.

Для отбора аналогов Оценщиком сформулированы следующие критерии:

- местоположение - город Верхняя Пышма (Свердловская область)
- назначение объекта недвижимости – индивидуальные жилые дома, предназначенные для постоянного проживания

- материал стен: мелкие бетонные блоки (пеноблоки, газоблоки и т.д.), кирпич, бетон.

Вышеназванные критерии были использованы в качестве фильтров для отбора актуальных предложений на информационных порталах.

По заданным параметрам в базе www.domclick.ru было выявлено восемь предложений (представлены на рисунках ниже).

ekaterinburg.domclick.ru Домклик - поиск, проверка и безопасная с... 4К отзывов

8 объявлений

Сортировка: Сначала дешёвые

1

2-эт. дом 200 м² 11 сот. ИЖС
Свердловская область, Верхняя Пышма, улица Тургенева, 2
Продать земельный участок 11 соток с домом 2021 года постройки и баней. Участок правильной формы. Дорога к участку асфальтирована. Дом 10*12, площадью 200м2. Фундамент дома: сваи 3 метра и ростверк. Стены выполнены из пенополистеробетона. Перекрытия...
8 700 000 ₽
43 500 Р/м²
В ипотеку от 61 155 Р/мес
9 дней назад

2

2-эт. дом 200 м² 6 сот. ИЖС
Свердловская область, Верхняя Пышма, улица Чернышевского, 3
Одно из лучших расположений земельного участка в ГОРОДЕ Характеристики: Участок 6 соток Площадь 1 этажа - 75 м2 Площадь 2 этажа - 150 м2 (+ лоджия 12м2) Баня 5х7 Гараж 6х7,5 м Газ, Свет, Центральный водопровод, Центральная канализация,...
9 899 000 ₽
49 495 Р/м²
В ипотеку от 69 583 Р/мес
3 дня назад

рисунки 9.2

ekaterinburg.domclick.ru Домклик - поиск, проверка и безопасная с... 4К отзывов

3

2-эт. дом 200 м² 6 сот. ИЖС
Свердловская область, Верхняя Пышма, улица Чернышевского, 3
Одно из лучших расположений земельного участка в ГОРОДЕ Характеристики: Участок 6 соток Площадь 1 этажа - 75 м2 Площадь 2 этажа - 150 м2 (+ лоджия 12м2) Баня 5х7 Гараж 6х7,5 м Газ, Свет, Центральный водопровод, Центральная канализация,...
9 899 000 ₽
49 495 Р/м²
В ипотеку от 69 583 Р/мес
3 дня назад

4

2-эт. дом 266 м² 6 сот. ИЖС
Свердловская область, Верхняя Пышма, улица Клары Цеткин, 46а
Продаем 2-х этажный дом. Благоустроенный: газ, вода, канализация. Пеноблоки.
10 000 000 ₽
37 593 Р/м²
В ипотеку от 70 293 Р/мес
Скидка на ипотеку 0,7%
9 дней назад

5

2-эт. дом 220 м² 9 сот. ИЖС
Свердловская область, Верхняя Пышма, Красноармейская улица, 56
Продам 2 кирпичных жилых дома на одном земельном участке, а также 2 бани с каминными и большими зонами отдыха, 3 гаража, столлярка+ овощная яма, кирпичная барбекю, беседка, 2 теплицы. 1 дом: площадь 250 кв.м., 2 этажа, 2 санузла, 4 комнаты, кухня-...
12 000 000 ₽
54 545 Р/м²
В ипотеку от 84 351 Р/мес
3 дня назад

рисунки 9.3

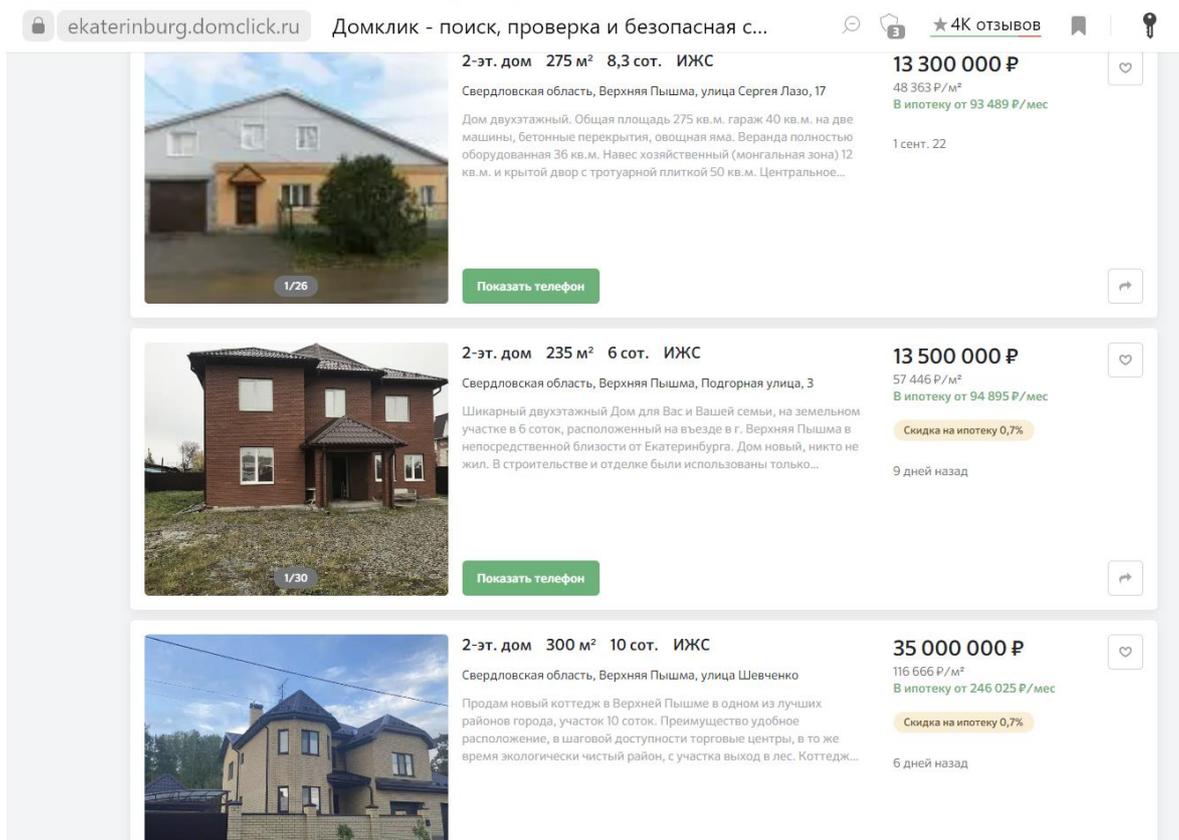


рисунок 9.4

В ходе анализа выявленных предложений было установлено, что два из них дублируют друг друга (№2 и №3), одно является предложением о продаже недостроенного жилого дома (№1 - не закончена даже коробка), часть предложений не сопоставимы с объектом оценки по своим техническим характеристикам (уступают по «качеству» проекта и его реализации – предложения №№2-6).

Предложения №7 и №8 признаны Оценщиком максимально сопоставимыми с объектами оценки. Копии данных предложений представлены на рисунках ниже.

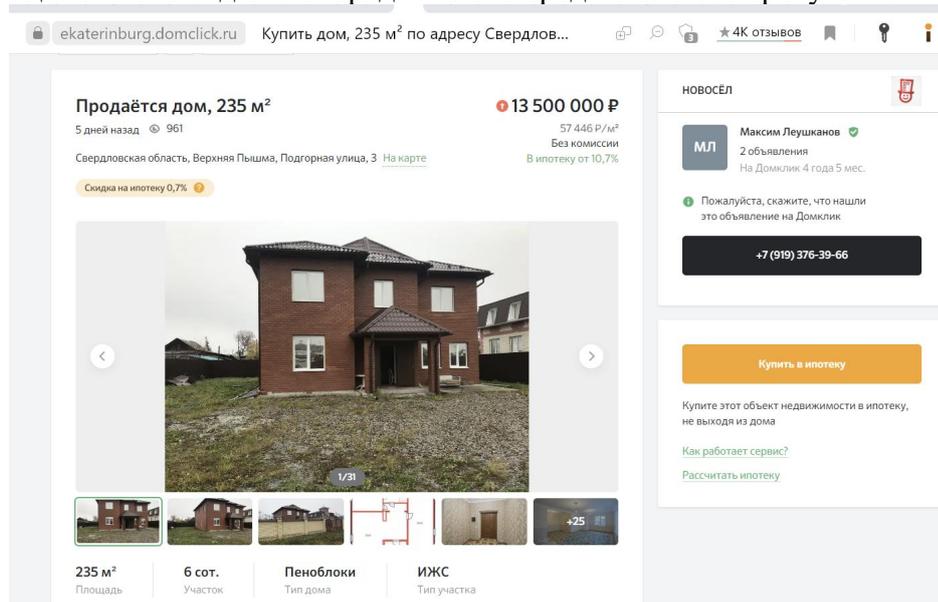


рисунок 9.5

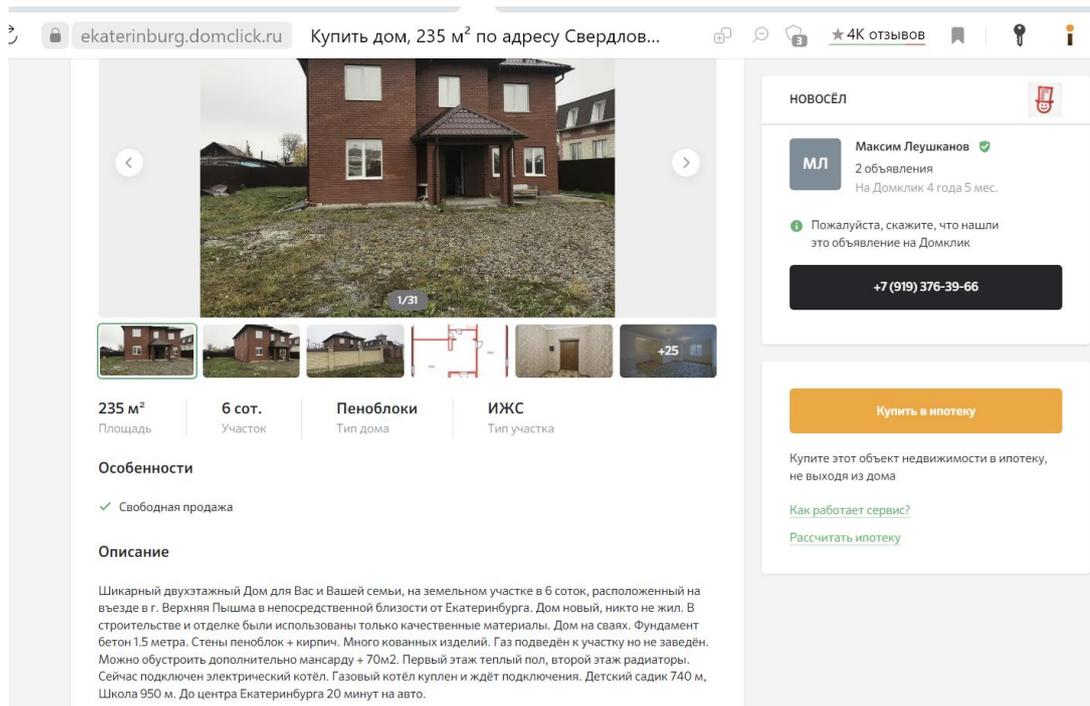


рисунок 9.6

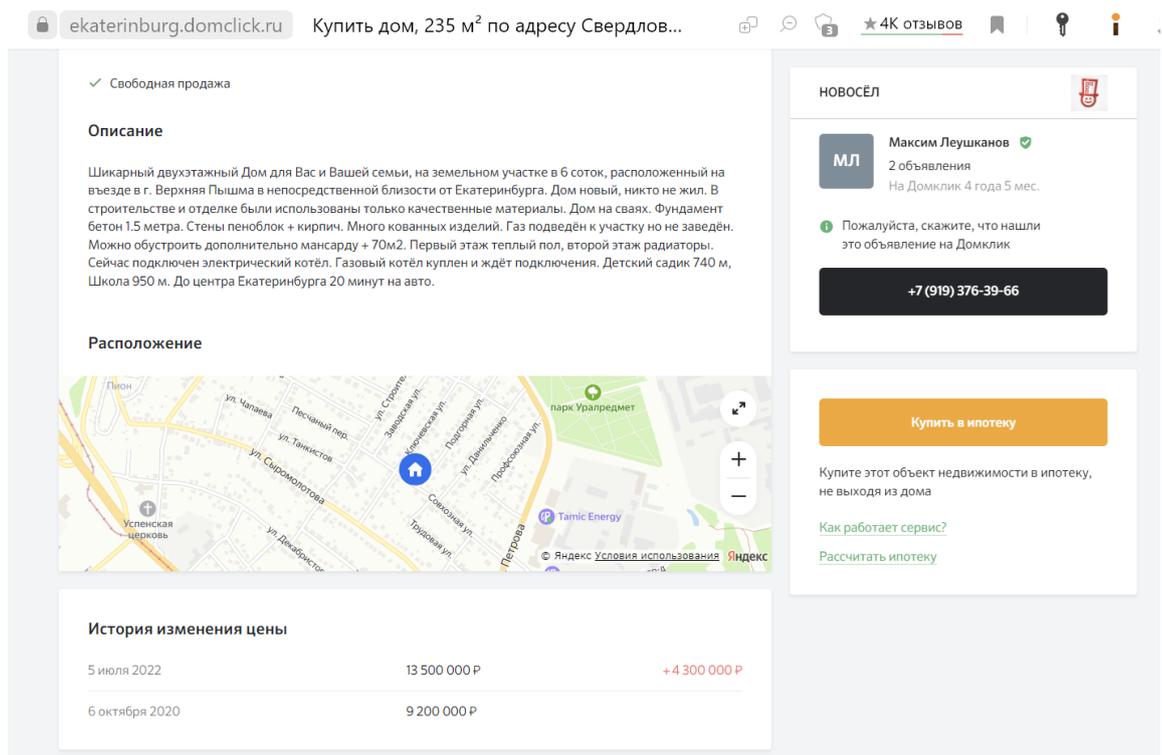


рисунок 9.7

Источник: https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale__house__1319471546

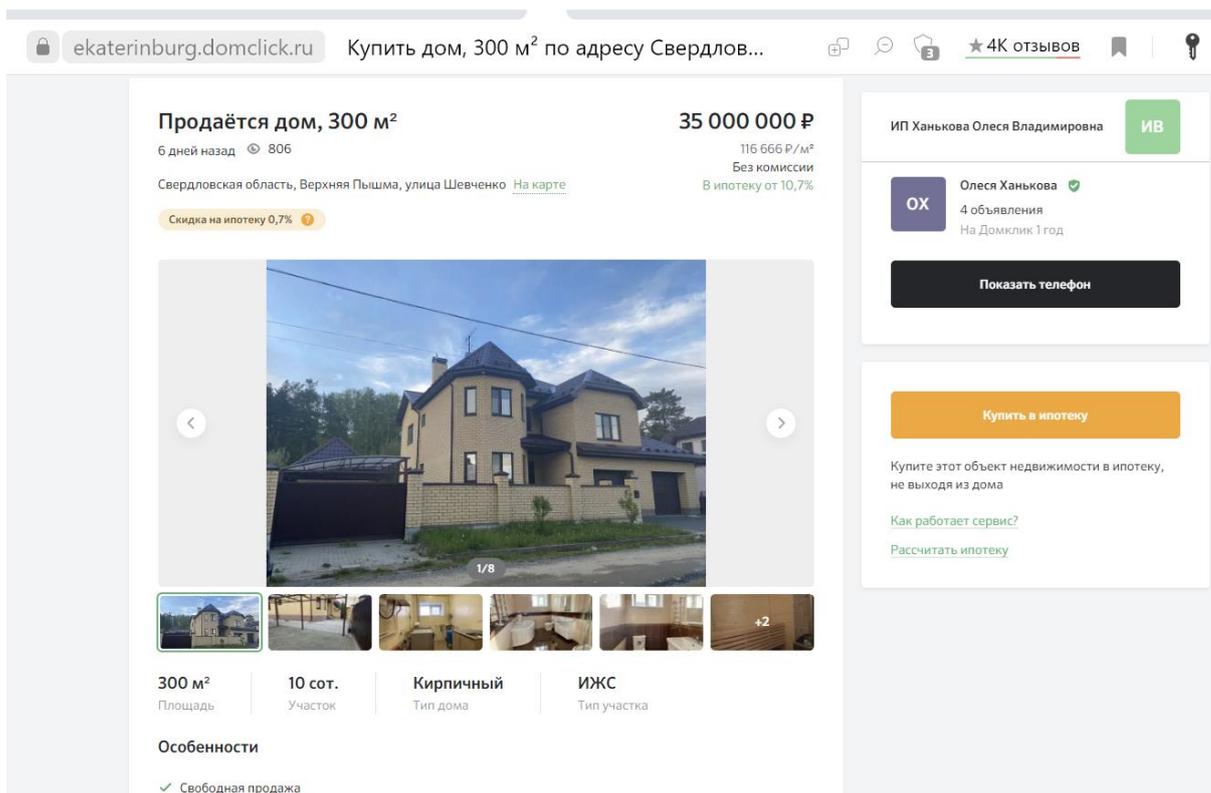


рисунок 9.8

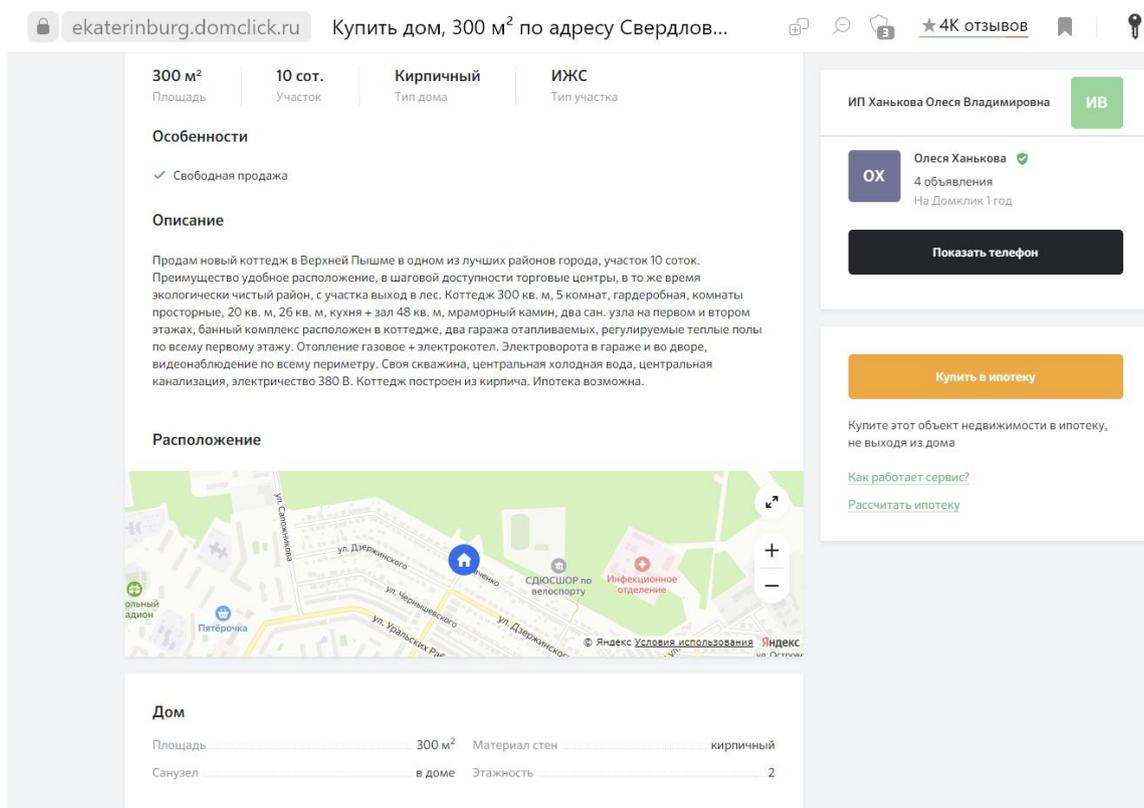


рисунок 9.9

Источник: https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale__house__1584335686

По заданным параметрам в базе www.avito.ru было выявлено четырнадцать предложений (представлены на рисунках ниже).

№

у или коттедж 🏠 в Верхней...

★ 70К ОТЗЫВОВ

© Яндекс.Услуги. Индекс

Дорожке

1 Коттедж 300 м² на участке 10 сот. **35 000 000 Р** 116 667 Р за м²
Онлайн-показ
ул. Шевченко
Продан новый коттедж в Верхней Пышме ул. Шевченко в одном из лучших районов города, участок 10 соток. Преимущество удобное расположение, в шаговой доступности торговые центры, в то же время экологически чистый район, с участка выход в лес. Коттедж 300 кв. М.
1 неделю назад

2 Коттедж 200 м² на участке 10,3 сот. **15 300 000 Р** 76 500 Р за м²
Восточная ул.
Продается отличный дом в черте города в экологически чистом районе в лесном массиве. Строительство велось высококлассными специалистами, материал стен газоблок, облицовочный керамический кирпич, перекрытия железобетонные. Подведены и подключены все
17 часов назад

3 Коттедж 200 м² на участке 7 сот. **14 900 000 Р** 74 500 Р за м²
СНТ Жасмин, 22
Внимание! Отличный жилой дом полностью укомплектованный для комфортного проживания! Рядом с новой администрацией города Верхней Пышмы, в небольшом СНТ (всего 10 домов, из них в 7-ми живут постоянно, с пропиской). На первом этаже: прихожая, кухня,
10 сентября 09:32

4 Коттедж 262 м² на участке 6 сот. **12 000 000 Р** 45 802 Р за м²
Луговая ул., 2А
Продается частный дом по ул. Луговой 2А. Данный объект был построен и сдан в эксплуатацию как магазин (в итоге не был ни для в работе не по своему назначению не по-другому). Объект строился под строгим техническим надзором только из новых и качественных
1 неделю назад

рисунок 9.10

5

6

7

8

9

www.avito.ru Купить дом, дачу или коттедж 🏠 в Верхней...

★ 70К ОТЗЫВОВ

Скрыть объявления

О продаже доли

Ремонт

Требуется Евро

Косметический Дизайнерский

Санузел

Неважно В доме На улице

Коммуникации

Электричество Отопление

Газ Канализация

Для отдыха

Баня или сауна Бассейн

Материал стен

Кирпич Пеноблоки

Брус Сэндвич-панели

Бревно Железобетонные панели

Газоблок Эксперимент. материалы

Металл

Парковка

Неважно Гараж Парковочное место

Транспортная доступность

Асфальтированная дорога

Остановка общественного транспорта

Железнодорожная станция

Показать 15 объявлений

12 000 000 Р 54 545 Р за м²
Коттедж 220 м² на участке 9 сот.
Красноармейская ул., 56
Продан 2 кирпичных жилых дома на одном земельном участке, а также 2 бани с каменными и большими зонами отдыха, 3 гаража, столешня-оформленая лавка, кирпичная беседка, 2 теплицы. 1 дом: площадь 250 кв. М., 2 этажа, 2 санузла, 4 комнаты, кухня- 2 недели назад

11 250 000 Р 46 875 Р за м²
Коттедж 240 м² на участке 20 сот.
Онлайн-показ
пос. Соколова, Загорная ул. Старогалицкий тракт, 13 км
Продается в 20 минутах от Екатеринбурга (р-н Балтым), Полностью готовый и полностью двухэтажный (+ Зол. мансарда) Коттедж 240квм для большой семьи с Мебелью, с современной Техникой со всем необходимым, Баня 20квм + беседка; земельный участок 20сот рядом
1 неделю назад

11 000 000 Р 36 667 Р за м²
Коттедж 300 м² на участке 11 сот.
с Балтым, 2-й пер. Энтузиастов, 1
Продан коттедж с Балтым 2-ой переулком Энтузиастов. Коттедж без внутренней отделки. Инфраструктура под черновой площадью коттеджа 300 кв. М., 2 этажа + подвал, 2 этаж над гаражом мансардой, установлены качественные мансардные окна veka. Большой гараж на 2 машины с
1 неделю назад

10 500 000 Р 44 266 Р за м²
Дом 237,2 м² на участке 11,5 сот.
коттеджный пос. Солнечная Поляна, 76 Старогалицкий тракт, 6 км
Это дом для качественной семейной жизни и отдыха. В 300 метрах озеро. Коттедж просторный, светлый и потрясающе спланирован, все проблемы покажутся такими далекими. Только представьте... Вы заходите в просторную кухню-гостиную и сразу влюбляетесь в нее.
3 недели назад

9 300 000 Р 39 290 Р за м²
Дом 236,7 м² на участке 9,4 сот.
Пионерская ул.
Продается просторный большой, светлый, уютный, новый, коттедж с большим участком и огородом. Для тех, кому важно жить ближе к природе, но с развитой инфраструктурой. Расположен в 5 км от Екатеринбурга. В шаговой доступности детский сад, школа, лицей,
1 неделю назад

рисунок 9.11

www.avito.ru Купить дом, дачу или коттедж в Верхней... 70К ОТЗЫВОВ

10 **Дом 200 м² на участке 12 сот.**
8 800 000 ₽ 44 000 ₽ за м²
Онлайн-показ
ул. Тургенева, 2
Продается отличный участок, на участке имеется баня и коробка дома. В шаговой доступности вся инфраструктура. Несколько школ, детский сад, педерей дворца, магазины, поликлиники, детские и взрослые, остановки общественного транспорта. Все документы на руках, для 1 неделю назад

11 **Коттедж 300 м² на участке 8,5 сот.**
7 990 000 ₽ 26 633 ₽ за м²
с. Балтым, жилой комплекс Балтым-Парк
Продается Не достроенный дом 300 м² на 8,5 сот. Икс в центре села Балтым. Удобное и тихое месторасположение. Фундамент на забивных сваях под домом 24 сваи по 9 м каждая. Фундамент под гаражом 42м (7 свай по 6 м каждая). 0 этаж (под окладом) 5 дней назад

12 **Коттедж 236 м² на участке 4,7 сот.**
7 300 000 ₽ 30 932 ₽ за м²
Онлайн-показ
СНТ Звездочка
Староталицкий тракт, 6 км
Газифицированный. Коттедж вблизи озера Балтым! Расстояние до города Балтийск 7 км по времени 10 минут и вы на просторном коммунгатов. До озера Балтым 5 минут пешком прогуляться и насладиться хвойным лесом. Дом. Хорошая альтернатива квартире с 7 3 часа назад

13 **Коттедж 201 м² на участке 5 сот.**
5 600 000 ₽ 27 363 ₽ за м²
СНТ № 2 АО Уралрединг, 22
Большой Трехэтажный Коттедж! Обустройство объекта на стадии 60% готовности. Каждый этаж имеет площадь 67м2. 1 этаж — свободная планировка, 2 этаж -установлены перегородки, 3 этаж — мансардный, со свободной планировкой. Дом выполнен из качественных 1 день назад

14 **Дом 200 м² на участке 10 сот.**
4 600 000 ₽ 22 500 ₽ за м²
пос. Красный, СНТ Учитель, 13
Большой дом в живописном поселке Красный. Пригоден для круглогодичного проживания. Есть свои коммуникации. Мансардный этаж в черновой отделке. Баня, сауна отделаны вагонкой. Дом, земля в собственности, документы есть. В доме на 1 этаже 3 спальни и кухня- 1

Агентство недвижимости "Семья" 445 завершённых объявлений
Результаты проверены

Агентство Недвижимости "Наше..." 172 завершённых объявления
Результаты проверены
Показать телефон
Написать

Объявление «Дом 200 м² на участке 10 сот.» 14 фотографий

рисунок 9.12

В ходе анализа выявленных предложений было установлено, что одно предложение уже было признано сопоставимым объекту оценки в ходе анализа базы данных www.domklick.ru (№1), одно предложение фактически не относится к сегменту — спроектировано и зарегистрировано как магазин (№4), одно предложение не сопоставимо по местоположению (№6 - ГО Верхняя Пышма, пос. Соколовка), два предложения имеют весьма специфические архитектурные решения, не являющиеся типичными для рынка (№7 и №9 — по данному предложению противоречивые сведения о внутренней отделке в объявлении), два являются предложениями о продаже недостроенного жилого дома (№10 - не закончена даже коробка, №11 — не замкнут теплый контур), часть предложений не сопоставимы с объектом оценки по своим техническим характеристикам (уступают по «качеству» проекта и его реализации — предложения №8, №12, №13, №14).

Предложения №№2-3 признаны Оценщиком максимально сопоставимыми с объектами оценки. Копии данных предложений представлены на рисунках ниже.

www.avito.ru Коттедж 200 м² на участ... Установить приложение 70К отзывов

Верхняя Пышма · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Коттеджи

Коттедж 200 м² на участке 10,3 сот.

15 300 000 ₽ 76 500 ₽ за м² или предложите свою цену

8 936 699-33-96

Написать сообщение

Юрий
Частное лицо
На Авито с августа 2016

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца




О коттедже

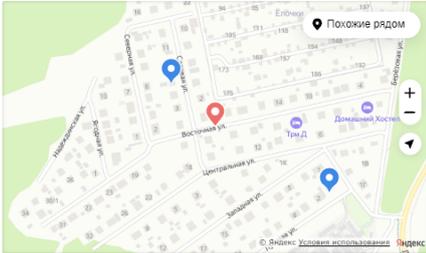
Количество комнат: 3	Санузел: в доме
Площадь дома: 200 м ²	Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
Площадь участка: 10,3 сот.	Ремонт: евро
Этажей в доме: 2	Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Для отдыха: баня или сауна	Парковка: гараж
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Год постройки: 2015	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Материал стен: кирпич	
Терраса или веранда: есть	

рисунок 9.13

www.avito.ru Коттедж 200 м² на участке 10,3 сот. на прода... 70К отзывов

Свердловская область, Верхняя Пышма, Восточная ул. Скрыть карту

Расположение



15 300 000 ₽ 76 500 ₽ за м² или предложите свою цену

8 936 699-33-96

Написать сообщение

Юрий
Частное лицо
На Авито с августа 2016

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продается отличный дом в черте города в экологически чистом районе в лесном массиве. Строительство велось высококлассными специалистами, материал стен газоблок, облицованный керамическим кирпичом, перекрытия железобетонные. Подведены и подключены все коммуникации, газ, вода, электричество, смонтировано отопление с теплыми полами, центральная канализация, скоростной интернет и цифровое телевидение УТМК-телеком, заключены все договоры на прямую без всяких посредников на поставку и обслуживание. На участке березы, сосны, ели и плодовые деревья, зона отдыха и небольшой огород. Отличная баня 6x5 с комнатой отдыха и теплица 6x3, гараж на три автомобиля со смотровой ямой, овощная яма. Отличное спокойное место для постоянного проживания, свободные выезды в любое время и в любом направлении. Все в шаговой доступности: магазины, школы, дет сады со свободными местами, спортивные объекты, из окна прекрасные виды и чистый грибной лес в округе. Возможны любые варианты: обмен, рассрочка, ипотека, документы готовы!

рисунок 9.14

Источник: https://www.avito.ru/verhnyaya_pyshma/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_200_m_na_uchastke_103_sot._558329763

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



14 900 000 Р

74 500 Р за м²
или предложите свою цену

8 985 655-70-45

Написать сообщение

Отвечает около часа

Александр
Частное лицо
На Авито с марта 2017

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О коттедже

Количество комнат: 5
Площадь дома: 200 м²
Площадь участка: 7 сот.
Этажей в доме: 2
Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)
Материал стен: пеноблоки
Санузел: в доме

Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
Ремонт: дизайнерский
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Парковка: гараж
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

рисунок 9.15

Описание

ВНИМАНИЕ! Отличный жилой дом полностью укомплектованный для комфортного проживания!!! Рядом с новой администрацией города Верхней Пышмы, в небольшом СНТ (всего 10 домов, из них в 7-ми живут постоянно, с пропиской). На первом этаже: прихожая, кухня, гостиная, с/у (раковина, унитаз, импортный сан фаянс, смесители GROHE), котельная, гараж с овощной ямой. На втором этаже: 4 спальни и гардеробная комната. Общая площадь 200 кв.м. Дизайнерский ремонт. Спутниковое ТВ, сигнализация. Скрытое наружное видеонаблюдение. Собственная скважина 40 м (вода проверена в СЭС). Заземление. Электричество 15 кВт. три фазы (своя линия, платим по счетчику в Энергосбыт). Отопление - газовый котел Protherm Pantera 25 кВт + резервный эл. котел Protherm Skat 14 кВт. Водонагреватель из нерж. стали 100 л. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральная канализация. Стены блоки 400 мм + утепление 100 мм + декоративная штукатурка. Навес под машину. Беседка с мангальной зоной. Обустроена ливневая канализация. Забор по периметру участка. Дом 2012 г. постройки. Месторасположение удачное: школы, садики, магазины и др. В общем все есть для качественной и комфортной жизни! Дом строили с добротой и любовью для себя, использовали только качественные и дорогостоящие материалы, не вредные для здоровья.

14 900 000 Р

74 500 Р за м²
или предложите свою цену

8 985 655-70-45

Написать сообщение

Отвечает около часа

Александр
Частное лицо
На Авито с марта 2017

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

рисунок 9.16

Источник: https://www.avito.ru/verhnyaya_pyshma/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_200_m_na_uchastke_7_sot._1133967583

По заданным параметрам в базе www.cian.ru было выявлено одно предложение, которое было проанализировано ранее.

Проанализировав все предложения Оценщик сделал вывод, что на дату оценки в рассматриваемом сегменте к продаже представлено четыре объекта, сопоставимых объектам оценки:

- диапазон цен предложения составляет от 57 301 рублей до 116 644 рублей за квадратный метр дома (с учетом стоимости земельного участка и улучшений)

- средняя цена предложения округленно составляет от 79 00 рублей за квадратный метр дома (с учетом стоимости земельного участка и улучшений)

9.6 Обзор данных о стоимости строительства в сегменте индивидуальных жилых домов

На данном этапе анализа рынка для определения возможного диапазона затрат на строительство объекта капитального строительства сходного объекту оценки была проанализирована информация строительных компаний об усреднённой стоимости строительства жилых домов. В результате анализа установлено, что большинство строительных компаний не публикуют открытые данные о стоимости затрат, все проекты обсуждаются индивидуально. Однако Оценщику удалось выявить информацию об ориентировочных ценах на строительство, предлагаемых компанией «Резиденция» - данный застройщик реализует комплексную застройку в коттеджных поселках «Резиденция Кашино» и «Резиденция Первомайский», а так же на других земельных участках по согласованию с Заказчиком. Цены предложения являются ориентировочными, демонстрирующими лишь общую тенденцию рынка, стоимость указана для проекта «под чистовую» (то есть без внутренней отделки) и составляет от 55 000 рублей/м², выкопировки данных сайта для проектов, сопоставимых по площади и характеристикам с объектами экспертизы представлены ниже.

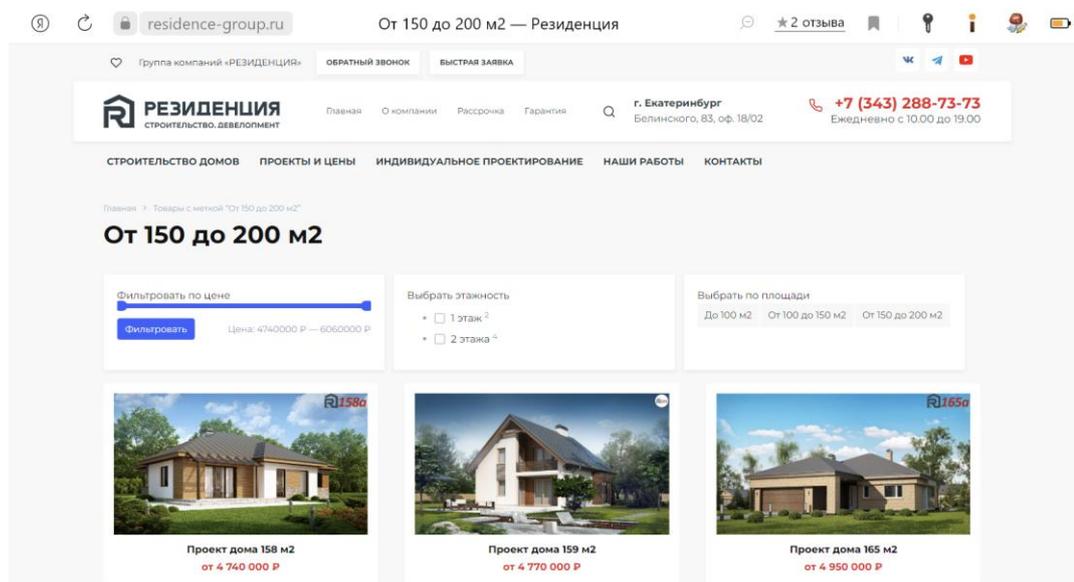


рисунок 9.17

<https://residence-group.ru/product-tag/ot-150-do-200-m2/>

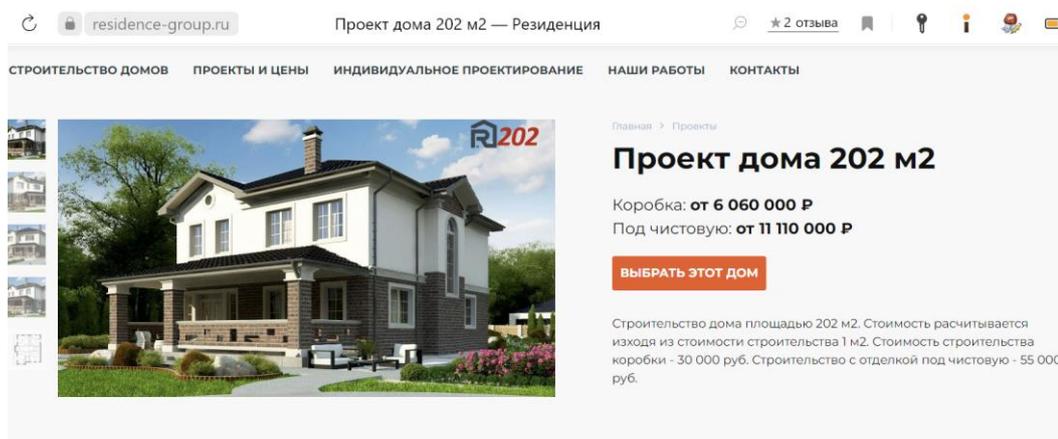


рисунок 9.18

Строительство коробки (от 30 000 руб/м2)

- Фундамент - монолитный ростверк на буронабивных сваях (тип фундамента определяется исходя из типа грунта на участке) + гидроизоляция ростверка и закладные под инженерные сети
- Наружные стены - твинблок 300 мм (производство "Теплит")
- Внутренние несущие стены - твинблок, кирпич
- Межэтажные перекрытия - сборные ж/б плиты
- Кровля - металлочерепица
- Срок строительства "коробки" от 2-х месяцев

Под чистовую (от 55 000 руб/м2)

- Фасад: утеплитель 100 мм с декоративной отделкой по системе "Мокрый фасад"
- Заполнение оконных проемов - окна ПВХ с двойным стеклопакетом (без ламинации)
- Заполнение наружных дверных проемов - двери металлические утепленные (сейф-дверь)
- Водосточная система
- Устройство системы водоснабжения (скважина до 40м)
- Устройство канализации (бетонный септик 9м3)
- Монтаж внутренней электропроводки
- Монтаж системы отопления
- Срок строительства в комплектации "Под чистовую" от 3-х месяцев

рисунок 9.19

<https://residence-group.ru/product/proekt-doma-202-m2/>

РЕЗИДЕНЦИЯ
СТРОИТЕЛЬСТВО.ДЕВЕЛОПМЕНТ

Главная О компании Рассрочка Гарантия

г. Екатеринбург
Белинского, 83, оф. 18/02

+7 (343) 288-73-73
Ежедневно с 10.00 до 19.00

СТРОИТЕЛЬСТВО ДОМОВ ПРОЕКТЫ И ЦЕНЫ ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ НАШИ РАБОТЫ КОНТАКТЫ

Главная > Проекты

Проект дома 159 м2

Коробка: **от 4 770 000 Р**
Под чистовую: **от 8 745 000 Р**

ВЫБРАТЬ ЭТОТ ДОМ

Строительство дома площадью 159 м2. Стоимость рассчитывается исходя из стоимости строительства 1 м2. Стоимость строительства коробки - 30 000 руб. Строительство с отделкой под чистовую - 55 000 руб.

рисунок 9.20

residence-group.ru Проект дома 159 м2 — Резиденция ★ 2 отзыва

Строительство коробки (от 30 000 руб/м2)

- Фундамент - монолитный ростверк на буронабивных сваях (тип фундамента определяется исходя из типа грунта на участке) + гидроизоляция ростверка и закладные под инженерные сети
- Наружные стены - твинблок 300 мм (производство "Теплит")
- Внутренние несущие стены - твинблок, кирпич
- Межэтажные перекрытия - сборные ж/б плиты
- Кровля - металлочерепица
- Срок строительства "коробки" от 2-х месяцев

Под чистовую (от 55 000 руб/м2)

- Фасад: утеплитель 100 мм с декоративной отделкой по системе "Мокрый фасад"
- Заполнение оконных проемов - окна ПВХ с двойным стеклопакетом (без ламинации)
- Заполнение наружных дверных проемов - двери металлические утепленные (сейф-дверь)
- Водосточная система
- Устройство системы водоснабжения (скважина до 40м)
- Устройство канализации (бетонный септик 9м3)
- Монтаж внутренней электропроводки
- Монтаж системы отопления
- Срок строительства в комплектации "Под чистовую" от 3-х месяцев

рисунок 9.21

<https://residence-group.ru/product/proekt-doma-159-m2/>

9.7 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Рыночная стоимость объектов недвижимости складывается в процессе взаимодействия спроса и предложения. Спрос и предложение на объекты недвижимости формируется под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы:

- **первая группа** – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе. На величину спроса влияют, прежде всего: уровень занятости населения, величина доходов и цен, доступность внешних источников финансирования, издержки по оформлению и регистрации сделок.

- **вторая группа** – социальные и демографические факторы – численность и плотность населения в данном регионе, возрастной и профессиональный состав, миграция населения, размер семьи и т.д.

- **третья группа** – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка недвижимости – правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне, территориально-экономическое зонирование, политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования и инвестиций.

- **четвёртая группа** – факторы, отражающие физические характеристики объекта и влияние окружающей среды (местоположения).

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик должен учитывать следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;

- местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования

В ходе анализа рынка недвижимости Оценщиком было выявлено четыре предложения в сегменте объектов оценки, которые возможно использовать в качестве аналогов объектам оценки. Описание выявленных объектов представлено в Таблице 10.1. Все характеристики объектов уточнены по данным публичной кадастровой карты - копии данных представлены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 10.1

№	Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Источник	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_house__1319471546	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_house__1584335686	https://www.avito.ru/verhnyaya_pyshma/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_200_m_na_uchastke_103_sot._558329763	https://www.avito.ru/verhnyaya_pyshma/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_200_m_na_uchastke_7_sot._1133967583
2	Местоположение	г. Верхняя Пышма, ул. Подгорная, 3	г. Верхняя Пышма, ул. Шевченко, 76	г. Верхняя Пышма, ул. Восточная, 26	Верхняя Пышма, СНТ Жасмин, 22
3	КН ОКС	66:36:0111033:97	66:36:0102002:91	66:36:0104001:218	н/д
4	Площадь ОКС, м2*	235,60	295,00	217,20	200,00
5	КН ЗУ	66:36:0111033:38	66:36:0102002:24	66:36:0104001:44	66:36:0103006:85
6	Площадь ЗУ, м2*	618,00	919,00	1 226,00	612,00
7	ВРИ ЗУ	ИЖС	ИЖС	ИЖС	для ведения садоводства
8	Год постройки*	2014	2015	2016	2012
9	Материал стен	из мелких строительных блоков	кирпич	из мелких строительных блоков	из мелких строительных блоков
10	Внешняя отделка	лицевой кирпич	лицевой кирпич	лицевой кирпич	штукатурка
11	Фото снаружи				
12	Внутренняя отделка	улучшенная	улучшенная	под чистовую	улучшенная
13	Фото внутри				

№	Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
14	Доп. улучшения	металлическое ограждение по периметру, капитальное по лицевой части ЗУ	капитальное ограждение, навес для машин, беседка, тротуарная плитка	металлическое ограждение по периметру, капитальное по лицевой части ЗУ, теплица, небольшая бревенчатая баня	участок частично огорожен металлическим забором, теплица, тротуарная плитка
15	Коммуникации	электроснабжение, газ подведен, но не заведен. водоснабжение, канализация	скважина, центральная холодная вода, центральная канализация, электричество 380, газ	электричество, газ, отопление, канализация	электричество, газ, отопление, канализация
16	КС, рублей/объект*	5 835 028,55	9 988 766,05	7 409 157,87	н/д
17	Цена предлож., руб./объект	13 500 000,00	35 000 000,00	15 300 000,00	14 900 000,00
18	Цена предлож., руб./м2	57 300,51	118 644,07	70 441,99	74 500,00
*	Информация уточнена по данным публичной кадастровой карты, копии данных представлены в Приложении 3				

10.1 Расчет стоимости единого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д. 18 (жилой дом КН 66:36:0104001:171 и земельный участок КН 66:36:0104001:152 с улучшениями)

Следует отметить, что прямых аналогов оцениваемому объекту, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось, поэтому в расчете стоимости единицы измерения объекта оценки делаются необходимые поправки. При корректировке стоимости (цены предложения) объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Корректировка на уторгование. При заключении сделок купли-продажи обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование» (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения). В расчётах используется значение корректировки по данным статистического источника СтатРиелт, учитывая характеристики и местоположение корректировка для всех аналогов принята на уровне минимального значения и составила - 5% для всех аналогов.

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 14.10.2022 г.)



Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных¹, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании оп-фле-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте StatRielт, проведенного за истекший квартал

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача ² вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Индивидуальный жилой дом или дача ² вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,83	0,96	0,91	0,93	0,91	0,89
3	Индивидуальный жилой дом или дача ² вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,78	0,95	0,88	0,90	0,88	0,85

Рисунок 10.1.1

Корректировка на вид права. Данная поправка отображает разницу в правовом положении объекта, подлежащего оценке, и объектов-аналогов. В настоящем расчете оценивается право собственности, для всех аналогов к продаже так же представлено право собственности, корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования сделки. Применяется для объектов, приобретаемых с привлечением кредитных средств, льготным налогообложением и др. Оценщик предполагает, что все сделки будут производиться путем расчета покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, и не обременены чем-либо, соответственно поправка на условия финансирования не применялась.

Корректировка на условия сделки. Применяется для объектов, приобретаемых по нетипичным сделкам, например, между аффилированными лицами. Оценщик предполагает, что все сделки будут произведены на условиях типичных для рынка, соответственно поправка не применялась.

Корректировка на дату предложения. Данная корректировка вводится в случае, когда между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости. Все предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату близкую к дате оценки соответственно поправка на изменение цен за период между датами сделки/предложений и оценки не применялась.

Корректировка на местоположение. Все объекты аналоги изначально отбирались с сопоставимым Объекту оценки местоположением – город Верхняя Пышма, зона индивидуальной жилой застройки, корректировка не применялась.

Корректировка на наличие элементов благоустройства. Данная поправка отражает разницу в стоимости объекта оценки и используемых аналогов, обусловленную наличием/отсутствием дополнительных элементов благоустройства.

Объект оценки частично огражден деревянным забором по капитальным столбам (по трем сторонам), на земельном участке расположена беседка на капитальном фундаменте с летним водопроводом и эксплуатируемой кровлей. Описание дополнительных элементов благоустройства аналогов приведены в таблице 10.1.

Всем объектам аналогам и объекту оценки были присвоены ценовые коэффициенты согласно данных используемого источника, корректировка рассчитана как отношение ценового коэффициента объекта оценки и каждого из аналогов. Расчет корректировки представлен в Таблице 10.1.3.

на Благоустройство участка - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 14.10.2022 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.
К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, состояние и окружение дома, общая площадь, состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся Благоустройством придомовой территории.

Расчет StatRиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,06	1,14	1,10
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо залущены, либо элементы благоустройства изношены	0,89	0,98	0,94
4	Ухоженный сад	Наличие благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,01	1,06	1,03

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней грани значений в зависимости от качества благоустройства.

Рисунок 10.1.2

Объект оценки представляет собой единый объект недвижимости, расположенного по адресу Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д.18 (жилой дом и земельный участок с улучшениями). Так как следующие корректировки надлежит применять отдельно для ОКС и для ЗУ на данном этапе будет определена доля каждого из объектов в составе единого объекта. В расчётах Оценщик использует значение корректировки по данным статистического источника StatRиелт по состоянию на 01.10.2022г. Согласно используемому источнику стоимость земельного

участка в общей стоимости домовладения для индивидуальных жилых домов в хорошем и новом состоянии, расположенных в плотно застроенных зонах варьируется от 12% до 34%, среднее значение составляет 21%. Значение нижней границы надлежит применять в том числе в случае, если площадь земельного участка близка к минимальной норме, верхней границы - если площадь земельного участка близка к максимальной норме.

Допустимые нормы для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства определены по данным Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма (в ред. Решений Думы от 26.03.2020 № 20/7, от 24.09.2020 № 25/6, от 01.12.2020 № 27/4, от 22.07.2021 № 38/9) и представлены на рисунке 10.1.3

Перечень предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков (ЗУ) и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОКС)
(в ред. Решений Думы от 26.03.2020 № 20/7, от 24.09.2020 № 25/6, от 22.07.2021 № 38/9)

Обозначение	Наименование территориальной зоны	Минимальная площадь ЗУ, (га)	Максимальная площадь ЗУ, (га)	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС*, м	Максимальный процент застройки**, %	Предельная этажность здания***	Минимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)	Максимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки	нпу	10	3****	30	3	0,05	0,20

Рисунок 10.1.3

Таким образом минимальная норма для земельных участков данного сегмента составляет 500 кв.м (0,05га), а максимальная – 2000 кв.м (0,2 га), среднее значение – 1250 кв.м.

На основании вышесказанного для объекта оценки, аналогов 1 и 4 доля стоимости земельного участка в составе единого объекта определена на уровне 12% (так как площадь ЗУ приближается к минимальной норме), для аналогов 2 и 3 на уровне среднего значения – 21% (так как площадь ЗУ приближается к среднему значению нормы).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов *	Нижняя граница**	Верхняя граница***	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые и дачные дома в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных в плотно застроенных зонах	0,12	0,34	0,21
2	Индивидуальные жилые и дачные дома в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных на плотно застроенных особо ценных рыночно привлекательных уникальных землях: у моря, озера, реки или с панорамным видом на море, либо в плотно застроенных зонах с пересеченной местностью	0,21	0,47	0,32
3	Садовые дома в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках для садоводства, расположенных на плотно застроенных территориях	0,12	0,42	0,28

Рисунок 10.1.4

Корректировка на площадь ОКС. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых объектов предъявляемым к ним требованиям (недостаток площадей объекта или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости единицы общей площади объекта; так же закономерным является рост стоимости единицы при уменьшении общей площади объекта).

Согласно данным ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по итогам третьего квартала 2022 года исследование рынка индивидуальных жилых домов

показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n, \quad \text{где}$$

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./ед.,

S – общая площадь объекта, ед.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади объекта.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади выявило коэффициент торможения $n = - 0,16$. В итоге, формула расчета поправки на площадь/масштаб принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,16}$$

4. С целью повышения прозрачности сопоставления рыночных данных строений и помещений (для объектов недвижимости, расположенных для этого сегмента рынка) предлагается использовать, начиная с 1 января 2022 года, в расчетах общей стоимости участка и объекта становится индивидуальным, поскольку не соответствует типовым рыночным условиям. Поэтому в рыночной практике используются различные улучшения при продаже используются в рекламных целях, как бонус.

После приведения всех площадей помещений и строений сравниваемых домовладений к площади капитальных отапливаемых помещений (т.е. к площади, указанной в п/у документах) можно сравнивать цены аналогичных домовладений, отличающихся общей площадью.

Корректировки удельной рыночной стоимости на общую площадь

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,
 S – общая площадь дома, кв.м.,
 b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
 n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,587$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,16$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,16}$$

So – общая площадь оцениваемого дома, ед.
 Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

Рисунок 10.1.5

Расчет корректировки представлен в Таблице 10.1.3.

После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ОКС в составе ЕОН.

Корректировка на материал стен ОКС. Данная корректировка отражает разницу в стоимости используемых при строительстве материалов для объекта оценки и объектов-аналогов. Ограждающие конструкции Объекта оценки и аналогов 1,3,4,5 выполнены из мелких бетонных блоков, материал стен аналога 2 – кирпич.

Корректировка применена по данным Справочника Оценщика недвижимости «Жилые дома» под редакцией Лейфер Л.А. (Н.Новгород, 2019г., стр.165, см. Рисунок 10.1.6), поправка для аналога 2 составила -13%.

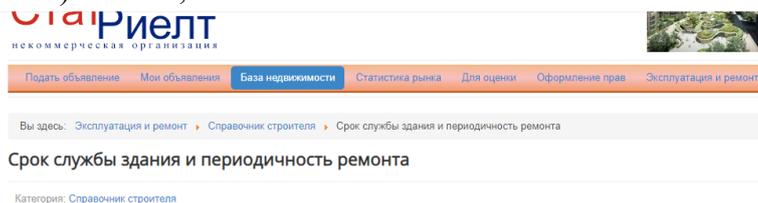
После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ОКС в составе ЕОН.

Матрица коэффициентов Таблица 62

		аналог					
		1.Дачи	2.Дома	3.Таунхаусы	4.Коттеджи		
объект оценки	Материал стен	кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
	кирпичные	1,00	1,18	1,35	1,22	1,25	1,15
	шлакоблочные	0,85	1,00	1,15	1,04	1,06	0,98
	каркасно-деревянные	0,74	0,87	1,00	0,90	0,93	0,85
	из клееного бруса	0,82	0,96	1,11	1,00	1,03	0,94
	бревенчатые	0,80	0,94	1,08	0,98	1,00	0,92
	из пенобетонных блоков	0,87	1,02	1,18	1,06	1,09	1,00

Рисунок 10.1.6

Корректировка на год постройки. Данная поправка отражает разницу в стоимости объекта оценки и аналогов обусловленную годом ввода в эксплуатацию и, как следствие, общим износом объектов. В виду отсутствия полных технических характеристик объектов аналогов сложно определить к какой группе капитальности относятся данные объекты (I или II, классификация представлена на рисунке 3.7), для целей настоящего расчета будет использован средний срок службы, характерный для данных групп: $(150+125)/2 = 137,5$ лет.



Классификация зданий по прочности и долговечности (условная)

Группа	Характеристика несущей и ограждающей конструкции	Планируемый срок службы здания (не менее) ¹ , лет	Вид ремонта	Периодичность ремонта, лет
А. Жилые здания				
I	Особокапитальные каменные и бескаркасные здания Фундаменты: монолитные, свайные или ленточные железобетонные. Стены: кирпичные (при толщине более 64 см.) или крупнопанельные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные	150	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
II	Капитальные каменные и бескаркасные здания Фундаменты: свайные или ленточные железобетонные. Стены: кирпичные (при толщине кладки 510 – 640 мм.), крупнопанельные или крупнопанельные. Перекрытия и покрытия: железобетонные или смешанные (например, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам). Лестничные марши и площадки: железобетонные или металлические	125	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30

Рисунок 10.1.7

Таким образом, каждый год жизни добавляет 0,7% износа ($100\%/137,5$). Год ввода зданий в эксплуатацию определен по данным публичной кадастровой карты (данные представлены в Приложении 2). Корректировка определена как разница износа объекта оценки и каждого из объектов – аналогов.

После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ОКС в составе ЕОН.

Корректировка на наружную отделку. Данная поправка отражает разницу в стоимости в наличии/отсутствии наружной отделки объекта оценки и объектов аналогов, а так же разницу в стоимости при различии используемых материалов. Корректировка будет введена согласно данных ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелл".

Всем объектам аналогам и объекту оценки были присвоены ценовые коэффициенты согласно данных используемого источника, корректировка рассчитана как отношение ценового коэффициента объекта оценки и каждого из аналогов. Расчет корректировки представлен в Таблице 10.1.3.

на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 14.10.2022 г.)

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 СтатРиелл на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома			
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,03	1,07	1,05
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,10	1,16	1,13

Рисунок 10.1.8

После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ОКС в составе ЕОН.

Корректировка на внутреннюю отделку. Данная поправка отражает разницу в стоимости в наличии/отсутствии внутренней отделки объекта оценки и объектов аналогов, а так же разницу в стоимости при различии используемых материалов.

Данная корректировка является одной из самых субъективных, так как внутренняя отделка является очень индивидуальным параметром и ее реальная стоимость для каждого потенциального покупателя различна. Однако, как правило, внутренняя отделка все же повышает итоговую стоимость объекта недвижимости, так как позволяет потенциальному покупателю сразу начать эксплуатацию приобретенного объекта, без дополнительных вложений.

Согласно данным используемого источника аналогу 3 был присвоен ценовой коэффициент 0,81 (максимальное значение для объектов без отделки, по данным фотоматериалов видны элементы чистовой отделки). Внутренняя отделка аналогов 1,2,4 определяется оценщиком как «улучшенная», присвоен средний ценовой коэффициент, соответствующий объектам с «улучшенной отделкой» (по данным фотоматериалов).

Внутренняя отделка объекта оценки определяется как «улучшенная», присвоен средний между максимальным ценовой коэффициент, соответствующий объектам с «улучшенной отделкой» и минимальным ценовым коэффициентом, соответствующий объектам с «высококачественной отделкой» (жилой дом оборудован бассейном, хамамом при устройстве которых применены дорогостоящие материалы).

4	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	0,72	0,81	0,76
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроеными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,04	1,08	1,06
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, 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	1,19	1,14

Рисунок 10.1.9

После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ОКС в составе ЕОН.

Корректировка на площадь ЗУ. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых объектов предъявляемым к ним требованиям (недостаток площадей объекта или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости единицы общей площади объекта; так же закономерным является рост стоимости единицы при уменьшении общей площади объекта).

Согласно данным ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" исследование рынка индивидуальных земельных участков населенных пунктов показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади земельного участка выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n, \quad \text{где}$$

S_0 – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./ед.,

S – общая площадь объекта, ед.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади объекта.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади выявило коэффициент торможения $n = - 0,17$ (В расчетах использован коэффициент торможения, характерный для населенных пунктов численностью более 1 млн. человек, так как г.В.Пышма является частью агломерации Екатеринбурга). В итоге, формула расчета поправки на площадь/масштаб принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$$

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2022 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)*



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,681	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$

Рисунок 10.1.10

После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ЗУ в составе ЕОН.

Корректировка на коммуникации ЗУ. Корректировка будет введена согласно данных ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" по итогам третьего квартала 2022. Корректировка на электроснабжение и газоснабжение будет определена на минимальном уровне, так как все объекты расположены в развитой городской среде.

Корректировка на локальное водоснабжение и канализацию так же будет определена на минимальном уровне, так как их оборудование возможно на любом земельном участке.

Корректировка на центральное водоснабжение будет определена на среднем уровне, так как данные сети присутствуют не в каждом районе индивидуальной жилой застройки города В.Пышма.

Расчет корректировки представлен в Таблице 10.1.2

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,30	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,24	1,13

Рисунок 10.1.11

Таблица 10.1.2

№	Наименование показателя	ОЦ	A1	A2	A3	A4
1	Электроснабжение	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
2	Газоснабжение	1,08	1	1,08	1,08	1,08
3	Водоснабжение (локальное)	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
4	Водоснабжение (централизованное)	1	1	1,08	1	1
5	Канализация (локальная)	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
6	Итого ценовой коэффициент К (произведение коэффициентов по всем видам коммуникаций)	1,25	1,16	1,35	1,25	1,25
7	Итого поправка		1,08	0,93	1	1

После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ЗУ в составе ЕОН.

Корректировка на форму ЗУ. Земельные участки в составе объектов-аналогов имеют близкую к правильной форму. Земельный участок в составе объекта оценки имеет неправильную «изрезанную» форму, не типичную для такого вида застройки.

Корректировка будет введена согласно данным ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" по итогам третьего квартала 2022. Всем объектам аналогам и объекту оценки были присвоены ценовые коэффициенты согласно данным используемого источника, корректировка рассчитана как отношение ценового коэффициента объекта оценки и каждого из аналогов. Расчет корректировки представлен в Таблице 10.1.3.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	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 используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 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 пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,76	0,92	0,84
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,23	1,13
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,17	1,30	1,23

Рисунок 10.1.12

Итоговый расчет стоимости представлен в Таблице 10.1.3.

Таблице 10.1.3.

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	г. Верхняя Пышма, Ольховая 18	г. Верхняя Пышма, ул. Подгорная, дом 3	г. Верхняя Пышма, ул. Шевченко, д. 76	г. Верхняя Пышма, ул. Восточная, д. 26	Верхняя Пышма, СНТ Жасмин, 22
КН ОКС	66:36:0104001:171	66:36:0111033:97	66:36:0102002:91	66:36:0104001:218	н/д
Площадь ОКС (кв.м)	226,70	235,60	295,00	217,20	200,00
Площадь ЗУ (кв.м)	601,00	618,00	919,00	1 226,00	612,00
Цена предложения рублей/объект		13 500 000,00	35 000 000,00	15 300 000,00	14 900 000,00
Цена предложения рублей/кв.м		0,95	0,95	0,95	0,95
Корректировка на торг		0,92	0,92	0,92	0,92
Благоустройство	деревянный забор по капитальным столбам (по 3 сторонам), беседка на капитальном фундаменте с летним водопроводом и эксплуатируемой кровлей	металлическое ограждение по периметру, капитальное по лицевой части ЗУ	капитальное ограждение, навес для машин, беседка, тротуарная плитка	металлическое ограждение по периметру, капитальное по лицевой части ЗУ, теплица, небольшая бревенчатая баня	участок частично огорожен металлическим забором, теплица, тротуарная плитка
Ценовой К	1,060	1,00	1,14	1,06	1,06
Корректировка на благоустройство		1,06	0,93	1,00	1,00
Доля ЗУ	0,12	0,12	0,21	0,21	0,12
Доля ОКС	0,88	0,88	0,79	0,79	0,88
Площадь ОКС (м2)	226,70	235,60	295,00	217,20	200,00
$(K_s = (S_o/S_a)^{-0,16})$		1,0062	1,0430	0,9932	0,9802
Корректировка на площадь с учетом доли ОКС		1,0055	1,0340	0,9946	0,9826

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Материал стен	из мелких бетонных блоков	пеноблок	кирпич	газоблок	из мелких бетонных блоков
Поправка		1,00	0,87	1,00	1,00
Корректировка на материал стен с учетом доли ОКС		1,00	0,89	1,00	1,00
Год постройки	2 015	2 014	2 015	2016	2012
Накопленный износ	4,9%	5,6%	4,9%	4,2%	7,0%
Корректировка на износ с учетом доли ОКС		1,01	1,00	0,99	1,02
Наружная отделка	штукатурка	лицевой кирпич	лицевой кирпич	лицевой кирпич	штукатурка
Ценовой К	1,07	1,13	1,13	1,13	1,05
Поправка		0,9500	0,9500	0,9500	1,0200
Корректировка на наружную отделку с учетом доли ОКС		0,9560	0,9605	0,9605	1,0176
Внутренняя отделка	улучшенная с элементами высококачественной	улучшенная	улучшенная	под чистовую	улучшенная
Ценовой К	1,095	1,06	1,06	0,81	1,06
Поправка		1,03	1,03	1,35	1,03
Корректировка на внутреннюю отделку с учетом доли ОКС		1,03	1,02	1,28	1,03
Площадь ЗУ (м2)	601,00	618,00	919,00	1 226,00	612,00
$(K_s = (S_o/S_a)^{-0,17})$		1,0048	1,0749	1,1288	1,0031
Корректировка на площадь с учетом доли ЗУ		1,0006	1,0157	1,0270	1,0004
Коммуникации	см. Таблицу 10.1.2	см. Таблицу 10.1.2	см. Таблицу 10.1.2	см. Таблицу 10.1.2	см. Таблицу 10.1.2

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Поправка		1,08	0,93	1,00	1,00
Корректировка на коммуникации с учетом доли ЗУ		1,0096	0,9853	1,0000	1,0000
Форма ЗУ	изрезанная	близка к правильной	близка к правильной	близка к правильной	близка к правильной
Ценовой К	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка		0,9200	0,9200	0,9200	0,9200
Корректировка на форму ЗУ с учетом доли ЗУ		0,9904	0,9832	0,9832	0,9904
Цена с учетом корректировки (руб/м2)		57 731	92 990	81 801	73 664
Итого среднее значение рублей/м2 (в пересчете на площадь ОКС)		76 547			
Среднеквадратичное отклонение выборочной совокупности		14 836			
Коэффициент вариации		0,26			
Итого, стоимость объекта оценки, рублей		17 353 205			

10.2 Расчет стоимости единого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д. 18 (жилой дом КН 66:36:0104001:94 и земельный участок КН 66:36:0104001:151 с улучшениями)

Следует отметить, что прямых аналогов оцениваемому объекту, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось, поэтому в расчете стоимости единицы измерения объекта оценки делаются необходимые поправки. При корректировке стоимости (цены предложения) объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Корректировка на уторгование. При заключении сделок купли-продажи обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование» (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения). В расчётах используется значение корректировки по данным статистического источника СтатРиелт, учитывая характеристики и местоположение корректировка для всех аналогов принята на уровне минимального значения и составила - 5% для всех аналогов.

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 14.10.2022 г.)

Кoeffициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных¹, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте StatRielt, проведенного за истекший квартал

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача ² вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Индивидуальный жилой дом или дача ² вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,83	0,96	0,91	0,93	0,91	0,89
3	Индивидуальный жилой дом или дача ² вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,78	0,95	0,88	0,90	0,88	0,85

Рисунок 10.2.1

Корректировка на вид права. Данная поправка отображает разницу в правовом положении объекта, подлежащего оценке, и объектов-аналогов. В настоящем расчете оценивается право собственности, для всех аналогов к продаже так же представлено право собственности, корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования сделки. Применяется для объектов, приобретаемых с привлечением кредитных средств, льготным налогообложением и др. Оценщик предполагает, что все сделки будут производиться путем расчета покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, и не обременены чем-либо, соответственно поправка на условия финансирования не применялась.

Корректировка на условия сделки. Применяется для объектов, приобретаемых по нетипичным сделкам, например, между аффилированными лицами. Оценщик предполагает, что все сделки будут произведены на условиях типичных для рынка, соответственно поправка не применялась.

Корректировка на дату предложения. Данная корректировка вводится в случае, когда между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости. Все предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату близкую к дате оценки соответственно поправка на изменение цен за период между датами сделки/предложений и оценки не применялась.

Корректировка на местоположение. Все объекты аналоги изначально отбирались с сопоставимым Объекту оценки местоположением – город Верхняя Пышма, зона индивидуальной жилой застройки.

Корректировка на наличие элементов благоустройства. Данная поправка отражает разницу в стоимости объекта оценки и используемых аналогов, обусловленную наличием/отсутствием дополнительных элементов благоустройства.

Объект оценки частично огражден деревянным забором по капитальным столбам (по двум сторонам). Описание дополнительных элементов благоустройства аналогов приведены в таблице 10.1.

Всем объектам аналогам и объекту оценки были присвоены ценовые коэффициенты согласно данным используемого источника, корректировка рассчитана как отношение ценового коэффициента объекта оценки и каждого из аналогов. Расчет корректировки представлен в Таблице 10.2.3.

на Благоустройство участка - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 14.10.2022 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.
К расчету приняты рыночные цены предложенный пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, состояние и окружение дома, общая площадь, состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся Благоустройством придомовой территории.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,06	1,14	1,10
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,89	0,98	0,94
4	Ухоженный сад	Наличие благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,01	1,06	1,03

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от качества благоустройства.

Рисунок 10.2.2

Объект оценки представляет собой единый объект недвижимости, расположенного по адресу Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д.18 (жилой дом и земельный участок с улучшениями). Так как следующие корректировки надлежит применять отдельно для ОКС и для ЗУ на данном этапе будет определена доля каждого из объектов в составе единого объекта. В расчётах Оценщик использует значение корректировки по данным статистического источника СтатРиелт по состоянию на 01.10.2022г. Согласно используемому источнику стоимость земельного участка в общей стоимости домовладения для индивидуальных жилых домов в хорошем и новом состоянии, расположенных в плотно застроенных зонах варьируется от 12% до 34%, среднее значение составляет 21%. Значение нижней границы надлежит применять в том числе в случае, если площадь земельного участка близка к минимальной норме, верхней границы - если площадь земельного участка близка к максимальной норме.

Допустимые нормы для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства определены по данным Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма (в ред. Решений Думы от 26.03.2020 № 20/7, от 24.09.2020 № 25/6, от 01.12.2020 № 27/4, от 22.07.2021 № 38/9) и представлены на рисунке 10.2.3.

Перечень предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков (ЗУ) и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОКС)
(в ред. Решений Думы от 26.03.2020 № 20/7, от 24.09.2020 № 25/6, от 22.07.2021 № 38/9)

Обозначение	Наименование территориальной зоны	Минимальная площадь ЗУ, (га)	Максимальная площадь ЗУ, (га)	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС*, м	Максимальный процент застройки**, %	Предельная этажность здания***	Минимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)	Максимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки	нпу	10	3****	30	3	0,05	0,20

Рисунок 10.2.3

Таким образом минимальная норма для земельных участков данного сегмента составляет 500 кв.м (0,05га), а максимальная – 2000 кв.м (0,2 га), среднее значение – 1250 кв.м.

На основании вышесказанного для объекта оценки, аналогов 1 и 4 доля стоимости земельного участка в составе единого объекта определена на уровне 12% (так как площадь ЗУ приближается к минимальной норме), для аналогов 2 и 3 на уровне среднего значения – 21% (так как площадь ЗУ приближается к среднему значению нормы).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов *	Нижняя граница**	Верхняя граница***	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые и дачные дома в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных в плотно застроенных зонах	0,12	0,34	0,21
2	Индивидуальные жилые и дачные дома в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных на плотно застроенных особо ценных рыночно привлекательных уникальных землях: у моря, озера, реки или с панорамным видом на море, либо в плотно застроенных зонах с пересеченной местностью	0,21	0,47	0,32
3	Садовые дома в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках для садоводства, расположенных на плотно застроенных территориях	0,12	0,42	0,28

Рисунок 10.2.4

Корректировка на площадь ОКС. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых объектов предъявляемым к ним требованиям (недостаток площадей объекта или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости единицы общей площади объекта; так же закономерным является рост стоимости единицы при уменьшении общей площади объекта).

Согласно данным ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по итогам третьего квартала 2022 года исследование рынка индивидуальных жилых домов показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n, \quad \text{где}$$

S_0 – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./ед.,

S – общая площадь объекта, ед.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади объекта.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади выявило коэффициент торможения $n = - 0,16$. В итоге, формула расчета поправки на площадь/масштаб принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,16}$$

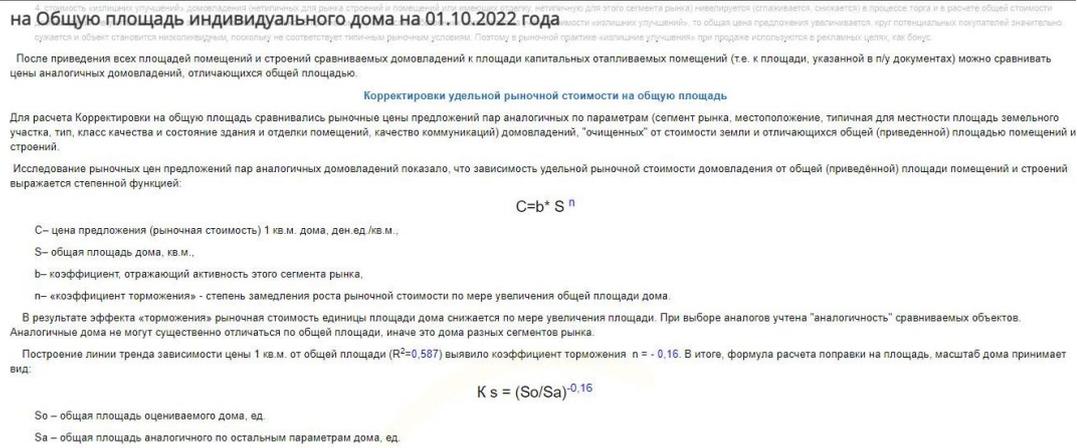


Рисунок 10.2.5

После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ОКС в составе ЕОН.

Корректировка на материал стен ОКС. Данная корректировка отражает разницу в стоимости используемых при строительстве материалов для объекта оценки и объектов-аналогов. Ограждающие конструкции аналогов 1,3,4,5 выполнены из мелких бетонных блоков, материал стен аналога 2 – кирпич. Материал стен Объекта оценки по данным выписки кирпич и мелких бетонные блоки.

Корректировка применена по данным Справочника Оценщика недвижимости «Жилые дома» под редакцией Лейфер Л.А. (Н.Новгород, 2019г., стр.165, см. Рисунок 10.2.6), корректировка для аналогов 1,3,4 составила $15\% \cdot 0,5 = 7,5\%$. Для аналога 2 составила $-13\% \cdot 0,5 = -6,5\%$.

После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ОКС в составе ЕОН.

Матрица коэффициентов

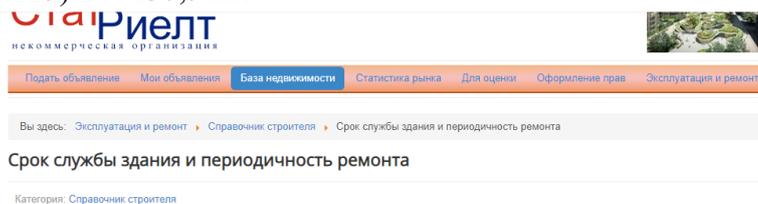
Таблица 62

		1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи					
		аналог					
Материал стен		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
		объект оценки	кирпичные	1,00	1,18	1,35	1,22
шлакоблочные	0,85		1,00	1,15	1,04	1,06	0,98
каркасно-деревянные	0,74		0,87	1,00	0,90	0,93	0,85
из клееного бруса	0,82		0,96	1,11	1,00	1,03	0,94
бревенчатые	0,80		0,94	1,08	0,98	1,00	0,92
из пенобетонных блоков	0,87		1,02	1,18	1,06	1,09	1,00

Рисунок 10.2.6

Корректировка на год постройки. Данная поправка отражает разницу в стоимости объекта оценки и аналогов обусловленную годом ввода в эксплуатацию и, как следствие, общим износом объектов. В виду отсутствия полных технических характеристик объектов аналогов сложно определить к какой группе капитальности относятся данные объекты (I или II, классификация представлена на рисунке 3.7), для

целей настоящего расчета будет использован средний срок службы, характерный для данных групп: $(150+125)/2 = 137,5$ лет.



Классификация зданий по прочности и долговечности (условная)				
Группа	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Планируемый срок службы зданий (не менее ¹), лет	Вид ремонта	Периодичность ремонта, лет
А. Жилые здания				
I	Особокапитальные кирпичные и бескаркасные здания Фундаменты: монолитные, свайные или ленточные железобетонные. Стены: кирпичные (при толщине более 64 см.) или крупноблочные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные	150	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
II	Капитальные кирпичные и бескаркасные здания Фундаменты: свайные или ленточные железобетонные. Стены: кирпичные (при толщине кладки 510 – 640 мм.), крупноблочные или крупнопанельные. Перекрытия и покрытия: железобетонные или смешанные (например: железобетонные или каменные своды по металлическим балкам). Лестничные марши и площадки: железобетонные или металлические	125	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30

Рисунок 10.2.7

Таким образом, каждый год жизни добавляет 0,7% износа (100%/137,5). Год ввода зданий в эксплуатацию определен по данным публичной кадастровой карты (данные представлены в Приложении 2). Корректировка определена как разница износа объекта оценки и каждого из объектов – аналогов.

После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ОКС в составе ЕОН.

Корректировка на наружную отделку. Данная поправка отражает разницу в стоимости в наличии/отсутствии наружной отделки объекта оценки и объектов аналогов, а так же разницу в стоимости при различии используемых материалов. Корректировка будет введена согласно данных ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт".

Всем объектам аналогам и объекту оценки были присвоены ценовые коэффициенты согласно данных используемого источника, корректировка рассчитана как отношение ценового коэффициента объекта оценки и каждого из аналогов. Расчет корректировки представлен в Таблице 10.2.3

на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.10.2022 года					
Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 14.10.2022 г.)					
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 за истекший квартал					
№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома					
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,03	1,07	1,05
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,10	1,16	1,13

Рисунок 10.2.8

После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ОКС в составе ЕОН.

Корректировка на внутреннюю отделку. Данная поправка отражает разницу в стоимости в наличии/отсутствии внутренней отделки объекта оценки и объектов аналогов, а так же разницу в стоимости при различии используемых материалов.

Данная корректировка является одной из самых субъективных, так как внутренняя отделка является очень индивидуальным параметром и ее реальная стоимость для каждого потенциального покупателя различна. Однако, как правило, внутренняя отделка все же повышает итоговую стоимость объекта недвижимости, так как позволяет потенциальному покупателю сразу начать эксплуатацию приобретенного объекта, без дополнительных вложений.

Согласно данным используемого источника аналогу 3 был присвоен ценовой коэффициент 0,81 (максимальное значение для объектов без отделки, по данным фотоматериалов видны элементы чистовой отделки). Внутренняя отделка аналогов 1,2,4 определяется оценщиком как «улучшенная», присвоен средний ценовой коэффициент, соответствующий объектам с «улучшенной отделкой» (по данным фотоматериалов).

Внутренняя отделка объекта оценки определяется как «высококачественная», по результатам осмотра оценщиком присвоен коэффициент средний между минимальным и средним.

4	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	0,72	0,81	0,76
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встраиваемыми светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,04	1,08	1,06
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, 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	1,19	1,14

Рисунок 10.2.9

После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ОКС в составе ЕОН.

Корректировка на площадь ЗУ. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых объектов предъявляемым к ним требованиям (недостаток площадей объекта или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости единицы общей площади объекта; так же закономерным является рост стоимости единицы при уменьшении общей площади объекта).

Согласно данным ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" исследование рынка индивидуальных земельных участков населенных пунктов показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади земельного участка выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n, \quad \text{где}$$

S_0 – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./ед.,

S – общая площадь объекта, ед.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади объекта.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади выявило коэффициент торможения $n = - 0,17$ (В расчетах использован коэффициент торможения, характерный для населенных пунктов численностью более 1 млн. человек, так как г.В.Пышма является частью агломерации Екатеринбурга). В итоге, формула расчета поправки на площадь/масштаб принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,17}$$



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,681	-0,17	$K s = (S_0/S_a)^{-0,17}$

Рисунок 10.2.10

После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ЗУ в составе ЕОН.

Корректировка на коммуникации ЗУ. Корректировка будет введена согласно данных ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" по итогам третьего квартала 2022. Корректировка на электроснабжение и газоснабжение будет определена на минимальном уровне, так как все объекты расположены в развитой городской среде.

Корректировка на локальное водоснабжение и канализацию так же будет определена на минимальном уровне, так как их оборудование возможно на любом земельном участке.

Корректировка на центральное водоснабжение будет определена на среднем уровне, так как их данные сети присутствуют не в каждом районе индивидуальной жилой застройки города В.Пышма.

Расчет корректировки представлен в Таблице 10.3.2

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельские с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,30	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,24	1,13

Рисунок 10.2.11

Таблица 10.3.2

№	Наименование показателя	ОЦ	A1	A2	A3	A4
1	Электроснабжение	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
2	Газоснабжение	1,08	1	1,08	1,08	1,08
3	Водоснабжение (локальное)	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
4	Водоснабжение (централизованное)	1	1	1,08	1	1
5	Канализация	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
6	Итого ценовой коэффициент К (произведение коэффициентов по всем видам коммуникаций)	1,25	1,16	1,35	1,25	1,25
7	Итого поправка		1,08	0,93	1	1

После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ЗУ в составе ЕОН.

Корректировка на форму ЗУ. Земельные участки в составе объектов-аналогов имеют близкую к правильной форму. Земельный участок в составе объекта оценки имеет неправильную «изрезанную» форму, не типичную для такого вида застройки.

Корректировка будет введена согласно данных ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" по итогам третьего квартала 2022. Всем объектам аналогам и объекту оценки были присвоены ценовые коэффициенты согласно данных используемого источника, корректировка рассчитана как отношение ценового коэффициента объекта оценки и каждого из аналогов. Расчет корректировки представлен в Таблице 10.2.3

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земля 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 использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 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 пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,76	0,92	0,84
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,23	1,13
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,17	1,30	1,23

Рисунок 10.2.12

Итоговый расчет стоимости объекта оценки представлен в Таблице 10.2.3

Таблица 10.2.3

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	г. Верхняя Пышма, Ольховая 18	г. Верхняя Пышма, ул. Подгорная, дом 3	г. Верхняя Пышма, ул. Шевченко, д. 76	г. Верхняя Пышма, ул. Восточная, д. 26	Верхняя Пышма, СНТ Жасмин, 22
КН ОКС	66:36:0104001:94	66:36:0111033:97	66:36:0102002:91	66:36:0104001:218	н/д
Площадь ОКС (кв.м)	485,50	235,60	295,00	217,20	200,00
Площадь ЗУ (кв.м)	698,00	618,00	919,00	1 226,00	612,00
Цена предложения рублей/объект		13 500 000,00	35 000 000,00	15 300 000,00	14 900 000,00
Цена предложения рублей/кв.м		57 301	118 644	70 442	74 500
Корректировка на торг		0,95	0,95	0,95	0,95
Благоустройство	деревянный забор по капитальным столбам (по 2 сторонам)	металлическое ограждение по периметру, капитальное по лицевой части ЗУ	капитальное ограждение, навес для машин, беседка, тротуарная плитка	металлическое ограждение по периметру, капитальное по лицевой части ЗУ, теплица, небольшая бревенчатая баня	участок частично огорожен металлическим забором, теплица, тротуарная плитка
Ценовой К	1,000	1,00	1,14	1,06	1,06
Корректировка на благоустройство		1,00	0,88	0,94	0,94
Доля ЗУ	0,12	0,12	0,21	0,21	0,12
Доля ОКС	0,88	0,88	0,79	0,79	0,88
Площадь ОКС (м2)	485.5	235,60	295,00	217,20	200,00
$(K_s = (S_o/S_a)^{-0,16})$		0,8908	0,9234	0,8792	0,8677
Корректировка на площадь с учетом доли ОКС		0,9039	0,9395	0,9046	0,8836
Материал стен	кирпич, мелкие бетонные блоки	пеноблок	кирпич	газоблок	из мелких бетонных блоков

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Поправка		1,075	0,935	1,075	1,075
Корректировка на материал стен с учетом доли ОКС		1,07	0,94	1,07	1,07
Год постройки	2 013	2 014	2 015	2016	2012
Накопленный износ	6,3%	5,6%	4,9%	4,2%	7,0%
Корректировка на износ с учетом доли ОКС		0,99	0,99	0,98	1,01
Наружная отделка	лицевой кирпич	лицевой кирпич	лицевой кирпич	лицевой кирпич	штукатурка
Ценовой К	1,13	1,13	1,13	1,13	1,05
Поправка		1,0000	1,0000	1,0000	1,0762
Корректировка на наружную отделку с учетом доли ОКС		1,0000	1,0000	1,0000	1,0671
Внутренняя отделка	высококачественная	улучшенная	улучшенная	под чистовую	улучшенная
Ценовой К	1,125	1,06	1,06	0,81	1,06
Поправка		1,0613	1,0613	1,3889	1,0613
Корректировка на внутреннюю отделку с учетом доли ОКС		1,0539	1,0484	1,3072	1,0539
Площадь ЗУ (м2)	698,00	618,00	919,00	1 226,00	612,00
$(K s = (So/Sa)^{-0,17})$		0,9795	1,0479	1,1005	0,9779
Корректировка на площадь с учетом доли ЗУ		0,9975	1,0101	1,0211	0,9973
Коммуникации	см. Таблицу 10.2.2				
Поправка		1,08	0,93	1,00	1,00

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на коммуникации с учетом доли ЗУ		1,0096	0,9853	1,0000	1,0000
Форма ЗУ	изрезанная	близка к правильной	близка к правильной	близка к правильной	близка к правильной
Ценовой К	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка		0,9200	0,9200	0,9200	0,9200
Корректировка на форму ЗУ с учетом доли ЗУ		0,9904	0,9832	0,9832	0,9904
Цена с учетом корректировки (руб/м2)		54 790	88 964	78 307	70 568
Итого среднее значение рублей/м2 (в пересчете на площадь ОКС)		73 157			
Среднеквадратичное отклонение выборочной совокупности		14 381			
Коэффициент вариации		0,26			
Итого, стоимость объекта оценки, рублей		35 517 724			

10.3 Расчет стоимости единого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район «Молебка-1» (жилой дом КН 66:36:0104001:387 и земельный участок КН 66:36:0104001:201 с улучшениями)

Следует отметить, что прямых аналогов оцениваемому объекту, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось, поэтому в расчете стоимости единицы измерения объекта оценки делаются необходимые поправки. При корректировке стоимости (цены предложения) объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Корректировка на уторгование. При заключении сделок купли-продажи обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование» (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения). В расчётах используется значение корректировки по данным статистического источника СтатРиелт, учитывая характеристики и местоположение корректировка для всех аналогов принята на уровне минимального значения и составила - 5% для всех аналогов.

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 14.10.2022 г.)

Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных¹, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте StatRielt, проведенного за истекший квартал

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача ¹ вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Индивидуальный жилой дом или дача ¹ вторичного рынка общей площадью 100-150 кв.м. с земельным участком	0,83	0,96	0,91	0,93	0,91	0,89
3	Индивидуальный жилой дом или дача ¹ вторичного рынка общей площадью более 150 кв.м. с земельным участком	0,78	0,95	0,88	0,90	0,88	0,85

Рисунок 10.3.1

Корректировка на вид права. Данная поправка отображает разницу в правовом положении объекта, подлежащего оценке, и объектов-аналогов. В настоящем расчете оценивается право собственности, для всех аналогов к продаже так же представлено право собственности, корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования сделки. Применяется для объектов, приобретаемых с привлечением кредитных средств, льготным налогообложением и др. Оценщик предполагает, что все сделки будут производиться путем расчета покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, и не обременены чем-либо, соответственно поправка на условия финансирования не применялась.

Корректировка на условия сделки. Применяется для объектов, приобретаемых по нетипичным сделкам, например, между аффилированными лицами. Оценщик предполагает, что все сделки будут произведены на условиях типичных для рынка, соответственно поправка не применялась.

Корректировка на дату предложения. Данная корректировка вводится в случае, когда между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости. Все предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату близкую к дате оценки соответственно поправка на изменение цен за период между датами сделки/предложений и оценки не применялась.

Корректировка на местоположение. Все объекты аналоги изначально отбирались с сопоставимым Объекту оценки местоположением – город Верхняя Пышма, зона индивидуальной жилой застройки.

Корректировка на наличие элементов благоустройства. Данная поправка отражает разницу в стоимости объекта оценки и используемых аналогов, обусловленную наличием/отсутствием дополнительных элементов благоустройства.

Всем объектам аналогам и объекту оценки были присвоены ценовые коэффициенты согласно данных используемого источника, корректировка рассчитана как отношение ценового коэффициента объекта оценки и каждого из аналогов. Расчет корректировки представлен в Таблице 10.3.3.

на Благоустройство участка - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 14.10.2022 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.
К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, состояние и окружение дома, общая площадь, состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся Благоустройством придомовой территории.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,06	1,14	1,10
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,89	0,98	0,94
4	Ухоженный сад	Наличие благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,01	1,06	1,03

Примечание:
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от качества благоустройства.

Рисунок 10.3.2

Объект оценки представляет собой единый объект недвижимости, расположенного по адресу Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район «Молебка-1» (жилой дом и земельный участок с улучшениями). Так как следующие корректировки надлежит применять отдельно для ОКС и для ЗУ на данном этапе будет определена доля каждого из объектов в составе единого объекта. В расчётах Оценщик использует значение корректировки по данным статистического источника СтатРиелт по состоянию на 01.10.2022г. Согласно используемому источнику стоимость земельного участка в общей стоимости домовладения для индивидуальных жилых домов в хорошем и новом состоянии, расположенных в плотно застроенных зонах варьируется от 12% до 34%, среднее значение составляет 21%. Значение нижней границы надлежит применять в том числе в случае, если площадь земельного участка близка к минимальной норме, верхней границы - если площадь земельного участка близка к максимальной норме.

Допустимые нормы для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства определены по данным Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма (в ред. Решений Думы от 26.03.2020 № 20/7, от 24.09.2020 № 25/6, от 01.12.2020 № 27/4, от 22.07.2021 № 38/9) и представлены на рисунке 10.3.3.

Перечень предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков (ЗУ) и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОКС)
(в ред. Решений Думы от 26.03.2020 № 20/7, от 24.09.2020 № 25/6, от 22.07.2021 № 38/9)

Обозначение	Наименование территориальной зоны	Минимальная площадь ЗУ, (га)	Максимальная площадь ЗУ, (га)	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС*, м	Максимальный процент застройки**, %	Предельная этажность здания***	Минимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)	Максимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки	нпу	10	3****	30	3	0,05	0,20

Рисунок 10.3.3

Таким образом минимальная норма для земельных участков данного сегмента составляет 500 кв.м (0,05га), а максимальная – 2000 кв.м (0,2 га), среднее значение – 1250 кв.м.

На основании вышесказанного для аналогов 1 и 4 доля стоимости земельного участка в составе единого объекта определена на уровне 12% (так как площадь ЗУ

приближается к минимальной норме), для объекта оценки, аналогов 2 и 3 на уровне среднего значения – 21% (так как площадь ЗУ приближается к среднему значению нормы).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов *	Нижняя граница**	Верхняя граница***	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые и дачные дома в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных в плотно застроенных зонах	0,12	0,34	0,21
2	Индивидуальные жилые и дачные дома в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных на плотно застроенных особо ценных рыночно привлекательных уникальных землях: у моря, озера, реки или с панорамным видом на море, либо в плотно застроенных зонах с пересеченной местностью	0,21	0,47	0,32
3	Садовые дома в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках для садоводства, расположенных на плотно застроенных территориях	0,12	0,42	0,28

Рисунок 10.3.4

Корректировка на площадь ОКС. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых объектов предъявляемым к ним требованиям (недостаток площадей объекта или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости единицы общей площади объекта; так же закономерным является рост стоимости единицы при уменьшении общей площади объекта).

Согласно данным ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по итогам третьего квартала 2022 года исследование рынка индивидуальных жилых домов показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n, \quad \text{где}$$

S_0 – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./ед.,

S – общая площадь объекта, ед.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади объекта.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади выявило коэффициент торможения $n = - 0,16$. В итоге, формула расчета поправки на площадь/масштаб принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,16}$$

на Общую площадь индивидуального дома на 01.10.2022 года

После приведения всех площадей помещений и строений сравниваемых домовладений к площади капитальных отапливаемых помещений (т.е. к площади, указанной в п/у документах) можно сравнивать цены аналогичных домовладений, отличающихся общей площадью.

Корректировки удельной рыночной стоимости на общую площадь

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. дома, ден. ед./кв. м.,

S – общая площадь дома, кв. м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв. м. от общей площади (R²=0,587) выявило коэффициент торможения n = - 0,16. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,16}$$

S₀ – общая площадь оцениваемого дома, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

Рисунок 10.3.5

После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ОКС в составе ЕОН.

Корректировка на материал стен ОКС. Данная корректировка отражает разницу в стоимости используемых при строительстве материалов для объекта оценки и объектов-аналогов. Ограждающие конструкции Объекта оценки и аналогов 1,3,4,5 выполнены из мелких бетонных блоков, материал стен аналога 2 – кирпич.

Корректировка применена по данным Справочника Оценщика недвижимости «Жилые дома» под редакцией Лейфер Л.А. (Н.Новгород, 2019г., стр.165, см. Рисунок 10.3.6), поправка для аналога 2 составила -13%.

После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ОКС в составе ЕОН.

Матрица коэффициентов

Таблица 62

Материал стен		аналог					
		1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи	кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые
объект оценки	кирпичные	1,00	1,18	1,35	1,22	1,25	1,15
	шлакоблочные	0,85	1,00	1,15	1,04	1,06	0,98
	каркасно-деревянные	0,74	0,87	1,00	0,90	0,93	0,85
	из клееного бруса	0,82	0,96	1,11	1,00	1,03	0,94
	бревенчатые	0,80	0,94	1,08	0,98	1,00	0,92
	из пенобетонных блоков	0,87	1,02	1,18	1,06	1,09	1,00

Рисунок 10.3.6

Корректировка на год постройки. Данная поправка отражает разницу в стоимости объекта оценки и аналогов обусловленную годом ввода в эксплуатацию и, как следствие, общим износом объектов. В виду отсутствия полных технических характеристик объектов аналогов сложно определить к какой группе капитальности относятся данные объекты (I или II, классификация представлена на рисунке 3.7), для

целей настоящего расчета будет использован средний срок службы, характерный для данных групп: $(150+125)/2 = 137,5$ лет.

Классификация зданий по прочности и долговечности (условная)

Группа	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Планируемый срок службы зданий (не менее) ¹ , лет	Вид ремонта	Периодичность ремонта, лет
А. Жилые здания				
I	Особокапитальные кирпичные и бескаркасные здания Фундаменты: монолитные, свайные или ленточные железобетонные. Стены: кирпичные (при толщине более 64 см.) или крупноблочные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные	150	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
II	Капитальные кирпичные и бескаркасные здания Фундаменты: свайные или ленточные железобетонные. Стены: кирпичные (при толщине кладки 510 – 640 мм.), крупноблочные или крупнопанельные. Перекрытия и покрытия: железобетонные или смешанные (например: железобетонные или каменные своды по металлическим балкам). Лестничные марши и площадки: железобетонные или металлические	125	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30

Рисунок 10.3.7

Таким образом, каждый год жизни добавляет 0,7% износа ($100\%/137,5$). Год ввода зданий в эксплуатацию определен по данным публичной кадастровой карты (данные представлены в Приложении 2). Корректировка определена как разница износа объекта оценки и каждого из объектов – аналогов.

После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ОКС в составе ЕОН.

Корректировка на наружную отделку. Данная поправка отражает разницу в стоимости в наличии/отсутствии наружной отделки объекта оценки и объектов аналогов, а так же разницу в стоимости при различии используемых материалов. Корректировка будет введена согласно данных ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт".

Всем объектам аналогам и объекту оценки были присвоены ценовые коэффициенты согласно данных используемого источника, корректировка рассчитана как отношение ценового коэффициента объекта оценки и каждого из аналогов. Расчет корректировки представлен в Таблице 10.3.3.

на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 14.10.2022 г.)

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 за истекший квартал

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома					
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,03	1,07	1,05
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,10	1,16	1,13

Рисунок 10.3.8

После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ОКС в составе ЕОН.

Корректировка на внутреннюю отделку. Данная поправка отражает разницу в стоимости в наличии/отсутствии внутренней отделки объекта оценки и объектов аналогов, а так же разницу в стоимости при различии используемых материалов.

Данная корректировка является одной из самых субъективных, так как внутренняя отделка является очень индивидуальным параметром и ее реальная стоимость для каждого потенциального покупателя различна. Однако, как правило, внутренняя отделка все же повышает итоговую стоимость объекта недвижимости, так как позволяет потенциальному покупателю сразу начать эксплуатацию приобретенного объекта, без дополнительных вложений.

Согласно данным используемого источника аналогу 3 был присвоен ценовой коэффициент 0,81 (максимальное значение для объектов без отделки, по данным фотоматериалов видны элементы чистовой отделки). Внутренняя отделка аналогов 1,2,4 определяется оценщиком как «улучшенная», присвоен средний ценовой коэффициент, соответствующий объектам с «улучшенной отделкой» (по данным фотоматериалов).

Объекту оценки был присвоен ценовой коэффициент 0,72 (минимальное значение для объектов без отделки).

4	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	0,72	0,81	0,76
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встраиваемыми светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,04	1,08	1,06
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, 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	1,19	1,14

Рисунок 10.3.9

После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ОКС в составе ЕОН.

Корректировка на площадь ЗУ. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых объектов предъявляемым к ним требованиям (недостаток площадей объекта или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости единицы общей площади объекта; так же закономерным является рост стоимости единицы при уменьшении общей площади объекта).

Согласно данным ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" исследование рынка индивидуальных земельных участков населенных пунктов показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади земельного участка выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n, \quad \text{где}$$

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./ед.,

S – общая площадь объекта, ед.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади объекта.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади выявило коэффициент торможения $n = - 0,17$ (В расчетах использован коэффициент торможения, характерный для населенных пунктов численностью более 1 млн. человек, так как г.В.Пышма является частью агломерации Екатеринбурга). В итоге, формула расчета поправки на площадь/масштаб принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$$

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b^* S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м. .

S – общая площадь земельного участка, кв. м. .

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,681	-0,17	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,17}$

Рисунок 10.3.10

После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ЗУ в составе ЕОН.

Корректировка на коммуникации ЗУ. Корректировка будет введена согласно данных ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" по итогам третьего квартала 2022. Корректировка на электроснабжение и газоснабжение будет определена на минимальном уровне, так как все объекты расположены в развитой городской среде.

Корректировка на локальное водоснабжение и канализацию так же будет определена на минимальном уровне, так как их оборудование возможно на любом земельном участке.

Корректировка на центральное водоснабжение будет определена на среднем уровне, так как их данные сети присутствуют не в каждом районе индивидуальной жилой застройки города В.Пышма.

Расчет корректировки представлен в Таблице 10.3.2. После расчета поправку надлежит скорректировать на долю ЗУ в составе ЕОН.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,30	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,24	1,13

Рисунок 10.3.11

Таблица 10.3.2

№	Наименование показателя	ОЦ	A1	A2	A3	A4
1	Электроснабжение	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
2	Газоснабжение	1,08	1	1,08	1,08	1,08
3	Водоснабжение (локальное)	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
4	Водоснабжение (централизованное)	1	1	1,08	1	1
5	Канализация	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
6	Итого ценовой коэффициент К (произведение коэффициентов)	1,25	1,16	1,35	1,25	1,25
7	Итого поправка		1,08	0,93	1	1

Итоговый расчет стоимости объекта оценки представлен в Таблице 10.3.3.

Таблица 3.3.

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	г. Верхняя Пышма, р-н «Молебка-1»	г. Верхняя Пышма, ул. Подгорная, дом 3	г. Верхняя Пышма, ул. Шевченко, д. 76	г. Верхняя Пышма, ул. Восточная, д. 26	Верхняя Пышма, СНТ Жасмин, 22
КН ОКС	66:36:0104001:387	66:36:0111033:97	66:36:0102002:91	66:36:0104001:218	н/д
Площадь ОКС (кв.м)	190,00	235,60	295,00	217,20	200,00
Площадь ЗУ (кв.м)	982,00	618,00	919,00	1 226,00	612,00
Цена предложения рублей/объект		13 500 000,00	35 000 000,00	15 300 000,00	14 900 000,00
Цена предложения рублей/кв.м		57 301	118 644	70 442	74 500
Корректировка на торг		0,95	0,95	0,95	0,95
Благоустройство	Капитальное ограждение, мощеные дорожки, бетонированный проезд	металлическое ограждение по периметру, капитальное по лицевой части ЗУ	капитальное ограждение, навес для машин, беседка, тротуарная плитка	металлическое ограждение по периметру, капитальное по лицевой части ЗУ, теплица, небольшая бревенчатая баня	участок частично огорожен металлическим забором, теплица, тротуарная плитка
Ценовой К	1,060	1,00	1,14	1,06	1,06
Корректировка на благоустройство		1,06	0,93	1,00	1,00
Доля ЗУ	0,21	0,12	0,21	0,21	0,12
Доля ОКС	0,79	0,88	0,79	0,79	0,88
Площадь ОКС (м2)	190,00	235,60	295,00	217,20	200,00
$(K_s = (S_o/S_a)^{-0,16})$		1,0350	1,0729	1,0216	1,0082
Корректировка на площадь с учетом доли ОКС		1,0308	1,0576	1,0171	1,0072
Материал стен	из мелких бетонных блоков	пеноблок	кирпич	газоблок	из мелких бетонных блоков
Поправка		1,00	0,87	1,00	1,00
Корректировка на материал стен с учетом доли ОКС		1,00	0,89	1,00	1,00
Год постройки	2 020	2 014	2 015	2016	2012
Накопленный износ	1,4%	5,6%	4,9%	4,2%	7,0%
Корректировка на износ с учетом доли ОКС		1,0370	1,0277	1,0221	1,0493

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наружная отделка	штукатурка	лицевой кирпич	лицевой кирпич	лицевой кирпич	штукатурка
Ценовой К	1,05	1,13	1,13	1,13	1,05
Поправка		0,9292	0,9292	0,9292	1,0000
Корректировка на наружную отделку с учетом доли ОКС		0,9377	0,9441	0,9441	1,0000
Внутренняя отделка	под чистовую	улучшенная	улучшенная	под чистовую	улучшенная
Ценовой К	0,72	1,06	1,06	0,81	1,06
Поправка		0,68	0,68	0,89	0,68
Корректировка на внутреннюю отделку с учетом доли ОКС		0,718	0,747	0,913	0,718
Площадь ЗУ (м2)	982,00	618,00	919,00	1 226,00	612,00
($K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$)		0,9243	0,9888	1,0384	0,9228
Корректировка на площадь с учетом доли ЗУ		0,9909	0,9976	1,0081	0,9907
Коммуникации	см. Таблицу 10.3.2				
Поправка		1,08	0,93	1,00	1,00
Корректировка на коммуникации с учетом доли ЗУ		1,0096	0,9853	1,0000	1,0000
Цена с учетом корректировки (руб/м2)		41 544	70 290	60 451	53 206
Итого среднее значение рублей/м2 (в пересчете на площадь ОКС)		56 373			
Среднеквадратичное отклонение выборочной совокупности		12 114			
Коэффициент вариации		0,29			
Итого, стоимость объекта оценки, рублей		10 710 870			

11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

При применении доходного подхода к оценке недвижимости оценщик должен учитывать следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, **генерирующей или способной генерировать потоки доходов;**

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, **генерирующей или способной генерировать потоки** доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости. (ФСО №7)

Главным критерием возможности применения доходного подхода является наличие недвижимости, способной генерировать постоянный денежный поток. В рамках настоящего отчета оценивается право собственности на жилые дома и земельные участки, предназначенные для ИЖС – данные объекты не относятся к сегменту коммерческих, а, значит, не выполняется главное условие применения Доходного подхода. Использование Доходного подхода невозможно.

12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

При применении затратного подхода к оценке недвижимости оценщик должен учитывать следующие положения:

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

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

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

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

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных

издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

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

Для определения стоимости земельных участков затратный подход не применяется.

Стоимость улучшений земельных участков возможно определить с использованием Затратного подхода, однако, при оценке индивидуальных жилых домов затратный подход не так объективен: индивидуальный жилой дом строится "для себя", исходя из личных потребностей владельца, состава семьи, вкусовых предпочтений. Когда данное строение попадает на вторичный рынок многие улучшения теряют свою ценность в следствие того, что они являются неактуальными для потенциальных покупателей. Таким образом недостатком оценки стоимости недостроенного жилого дома только методами затратного подхода является тот факт, что потенциальный покупатель не принимает стоимость объекта недвижимости как сумму фактических затрат на возведение строения, а непременно анализируют рынок недвижимости задавая себе вопрос: "а можно ли за данную сумму приобрести единый объект с лучшими характеристиками?", "могу ли я приобрести аналогичный объект за меньшую стоимость?".

На основании вышесказанного и учитывая цели оценки Затратный подход не применялся.

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом оценки является сопоставление расчётных стоимостей, полученных классическими подходами. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на объект оценки через взвешивание преимуществ и недостатков выполненных расчётов.

Так как в рамках настоящего расчета применялся только один Сравнительный подход, согласование результатов не требуется.

14 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Рыночная стоимость Объектов Оценки по состоянию на дату оценки округленно составляет:

Наименование	Рыночная стоимость	
Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д. 18 (жилой дом КН 66:36:0104001:171 и земельный участок КН 66:36:0104001:152 с улучшениями)	17 400 000,00	(семнадцать миллионов четыреста тысяч рублей, 00 копеек)
Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д. 18 (жилой дом КН 66:36:0104001:94 и земельный участок КН 66:36:0104001:151 с улучшениями)	35 500 000,00	(тридцать пять миллионов пятьсот тысяч рублей, 00 копеек)
Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район "Молебка-1 (жилой дом КН 66:36:0104001:387 и земельный участок КН 66:36:0104001:201 с улучшениями)	10 700 000,00	(десять миллионов семьсот тысяч рублей, 00 копеек)

Специалист-оценщик



/Е.С. Осипова/

15 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА)

Оценщик, выполнивший данную работу, на основании своих знаний и убеждений подтверждает, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными и основываются на знаниях оценщика;

- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются его личными, независимым и профессиональным анализом, мнениями и заключениями;

- в отношении имущества, являющегося объектом оценки, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве и не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами объекта оценки или намеревающимся совершить с ним сделку;

- оплата услуг Оценщика и Исполнителя по договору не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;

- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе

- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям

- никто, кроме лиц, указанных в отчете не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета

- анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет по оценке имущества составлен в соответствии с Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, действующими Федеральными стандартами оценки и стандартами СРО.

Специалист-оценщик

/Е.С. Осипова/

16 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральные стандарты оценки № 1-7 в действующей редакции.
2. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.
3. Официальный сайт ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (<https://statrielt.ru/>)

17 ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение 1. Документы на Объект Оценки

Приложение 2. Информация об используемых аналогах

Приложение 3. Документы Оценщика

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.07.2022 г., поступившего на рассмотрение 28.07.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
28.07.2022 № 99/2022/484013248	
Кадастровый номер: 66:36:0104001:171	
Номер кадастрового квартала:	66:36:0104001
Дата присвоения кадастрового номера:	05.08.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д. 18
Площадь, м²:	226.7
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3
Материал наружных стен:	Из мелких бетонных блоков
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2015
Кадастровая стоимость, руб.:	7742008.25
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.07.2022 г., поступившего на рассмотрение 28.07.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
28.07.2022 № 99/2022/484013248	
Кадастровый номер: 66:36:0104001:171	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:36:0104001:152
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Некрасов Артур Борисович №66-11-215
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
28.07.2022 № 99/2022/484013248			
Кадастровый номер:		66:36:0104001:171	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Вычугжанин Яков Васильевич; Баженова Анна Алексеевна	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Совместная собственность, № 66-66/029-66/029/312/2015-423/1 от 24.08.2015	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	02.11.2021
		номер государственной регистрации:	66:36:0104001:171-66/199/2021-12
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №100372265/6662 от 29.10.2021, МО по ИОИП	
	3.1.2.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	22.03.2022
		номер государственной регистрации:	66:36:0104001:171-66/199/2022-20
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено	
основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №110884418/6662 от 21.03.2022, МО по ИОИП		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
28.07.2022 № 99/2022/484013248			
Кадастровый номер:		66:36:0104001:171	
3.	3.1.3.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	20.05.2019
		номер государственной регистрации:	66:36:0104001:171-66/029/2019-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 36 месяцев
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
	основание государственной регистрации:	'Договор об ипотеке' №НЛ/022019-000228-з01 от 15.05.2019	
	3.1.4.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	22.03.2022
		номер государственной регистрации:	66:36:0104001:171-66/199/2022-19
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №110851166/6662 от 21.03.2022, МО по ИОИП	
	3.1.5.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	15.04.2022
		номер государственной регистрации:	66:36:0104001:171-66/199/2022-23
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено	
основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №309438550/6623 от 15.04.2022, Верхнепышминское РОСП		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

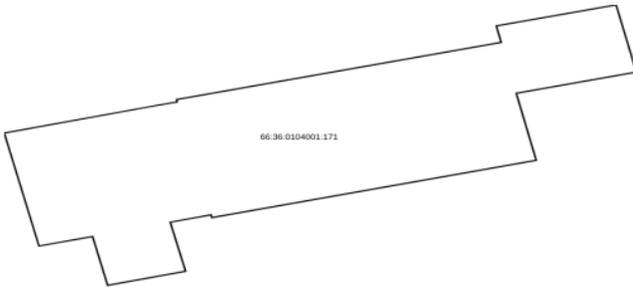
М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
28.07.2022 № 99/2022/484013248		Кадастровый номер: 66:36:0104001:171	
3.1.6.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	23.06.2022	
	номер государственной регистрации:	66:36:0104001:171-66/199/2022-25	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №316003466/6623 от 21.06.2022, Верхнепышминское РОСП	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
28.07.2022 № 99/2022/484013248		Кадастровый номер: 66:36:0104001:171	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.07.2022 г., поступившего на рассмотрение 28.07.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
28.07.2022 № 99/2022/483840460			
Кадастровый номер:		66:36:0104001:94	
Номер кадастрового квартала:	66:36:0104001		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 4483\01\17-00		
Адрес:	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д. 18		
Площадь, м²:	301.6		
Назначение:	Жилой дом		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Кирпичные, Из мелких бетонных блоков		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2013		
Кадастровая стоимость, руб.:	9734260.73		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.07.2022 г., поступившего на рассмотрение 28.07.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
28.07.2022 № 99/2022/483840460			
Кадастровый номер:		66:36:0104001:94	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:36:0104001:151		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	66:36:0104001:84		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Некрасов Артур Борисович №66-11-215		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Осипова Екатерина Сергеевна		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
28.07.2022 № 99/2022/483840460			
Кадастровый номер:		66:36:0104001:94	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Баженова Анна Алексеевна; Вычугжанин Яков Васильевич	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Совместная собственность, № 66-66-29/671/2013-70 от 11.07.2013	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	22.03.2022	
	номер государственной регистрации:	66:36:0104001:94-66/199/2022-20	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
3.1.2.	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №110851166/6662 от 21.03.2022, МО по ИОИП	
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	12.03.2020	
	номер государственной регистрации:	66:36:0104001:94-66/029/2020-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.03.2020 по 11.02.2025	
3.1.3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Социальный коммерческий банк Приморья "Примсоцбанк", ИНН: 2539013067	
	основание государственной регистрации:	'Договор залога недвижимого имущества (последующий залог)' №7-0162-20-117/02 от 10.03.2020	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
28.07.2022 № 99/2022/483840460			
Кадастровый номер:		66:36:0104001:94	
3.1.3.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	02.11.2021	
	номер государственной регистрации:	66:36:0104001:94-66/199/2021-14	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
3.1.4.	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №100372265/6662 от 29.10.2021, МО по ИОИП	
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	10.03.2020	
	номер государственной регистрации:	66:36:0104001:94-66/029/2020-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.03.2020 по 10.02.2023	
3.1.5.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Социальный коммерческий банк Приморья "Примсоцбанк", ИНН: 2539013067	
	основание государственной регистрации:	'Договор залога недвижимого имущества' №7-0162-20-116/02 от 27.02.2020	
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	22.03.2022	
	номер государственной регистрации:	66:36:0104001:94-66/199/2022-21	
3.1.5.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №110884418/6662 от 21.03.2022, МО по ИОИП	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

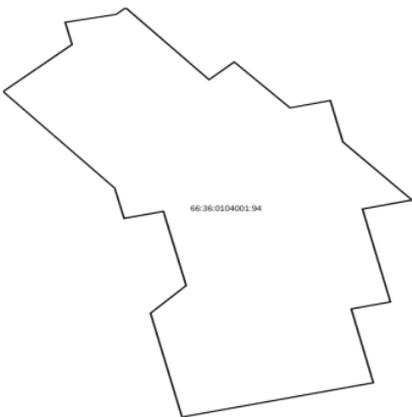
М.П.

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
28.07.2022 № 99/2022/483840460		
Кадастровый номер:		66:36:0104001:94
3.1.6.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	15.04.2022
	номер государственной регистрации:	66:36:0104001:94-66/199/2022-24
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №309438550/6623 от 15.04.2022, Верхнепышминское РОСП
3.1.7.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	23.06.2022
	номер государственной регистрации:	66:36:0104001:94-66/199/2022-26
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №316003466/6623 от 21.06.2022, Верхнепышминское РОСП
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____
28.07.2022 № 99/2022/483840460		
Кадастровый номер:		66:36:0104001:94
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
		
Масштаб 1:	Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Разрешая вышеуказанные иски, и принимая решение по данному гражданскому делу, суд учитывает требования ч.1 ст.68 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой, в случае, если сторона, обязанная представлять свои возражения относительно предъявленных к ней исковых требований, не представляет суду таких возражений и их доказательств, суд вправе обосновать свои выводы объяснениями другой стороны и представленными ей доказательствами.

Поскольку представитель ответчика, несмотря на надлежащее извещение, в судебное заседание не явился, возражая против удовлетворения исковых требований в письменном отзыве на исковое заявление, каких-либо объективных доводов не привел, и доказательств им не представил, доказательства, представленные истцом, не оспорил и не опроверг, суд обосновывает свои выводы объяснениями истца в исковом заявлении, в судебном заседании, и представленными истцом доказательствами, оценка которым дана выше, в соответствии с ч.ч.3,5 ст.67, ч.ч.1,2 ст.71 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, с точки зрения относимости, допустимости и достоверности.

Руководствуясь ст.ст. 12, 67, ч.1 ст.68, ст.ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ:

Исковые требования Баженовой Анны Алексеевны, Вычугжанина Якова Васильевича к администрации городского округа Верхняя Пышма о признании права собственности на реконструированный жилой дом, удовлетворить.

Признать за Баженовой Анной Алексеевной, Вычугжаниным Яковым Васильевичем право общей совместной собственности на жилой дом, площадью, для целей кадастрового учета – 485,5 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д. 18.

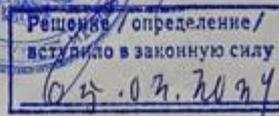
Данное решение является основанием для государственной регистрации Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, права собственности на жилой дом, площадью, для целей кадастрового учета – 485,5 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ольховая, д. 18, за Баженовой Анной Алексеевной, Вычугжаниным Яковым Васильевичем.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда, в течение одного месяца, со дня изготовления решения суда в окончательной форме, через Верхнепышминский городской суд Свердловской области.

Судья



Н.Н. Мочалов



Предложение о продаже аналога 1

ekaterinburg.domclick.ru Купить дом, 235 м² по адресу Свердлов...

★ 4К отзывов

Продаётся дом, 235 м²

5 дней назад 961

Свердловская область, Верхняя Пышма, Подгорная улица, 3 [На карте](#)

Скидка на ипотеку 0,7%

13 500 000 ₽

57 446 Р/м²
Без комиссии
В ипотеку от 10,7%

НОВОСЁЛ

МЛ Максим Леушканов ✓
2 объявления
На Домклик 4 года 5 мес.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Домклик

+7 (919) 376-39-66

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)
[Рассчитать ипотеку](#)



1/31

235 м² Площадь | 6 сот. Участок | Пеноблоки Тип дома | ИЖС Тип участка

ekaterinburg.domclick.ru Купить дом, 235 м² по адресу Свердлов...

★ 4К отзывов



1/31

235 м² Площадь | 6 сот. Участок | Пеноблоки Тип дома | ИЖС Тип участка

Особенности

- ✓ Свободная продажа

Описание

Шикарный двухэтажный Дом для Вас и Вашей семьи, на земельном участке в 6 соток, расположенный на въезде в г. Верхняя Пышма в непосредственной близости от Екатеринбурга. Дом новый, никто не жил. В строительстве и отделке были использованы только качественные материалы. Дом на сваях. Фундамент бетон 1.5 метра. Стены пеноблок + кирпич. Много кованых изделий. Газ подведён к участку но не заведён. Можно обустроить дополнительно мансарду + 70м². Первый этаж тёплый пол, второй этаж радиаторы. Сейчас подключен электрический котёл. Газовый котёл куплен и ждёт подключения. Детский садик 740 м, Школа 950 м. До центра Екатеринбурга 20 минут на авто.

НОВОСЁЛ

МЛ Максим Леушканов ✓
2 объявления
На Домклик 4 года 5 мес.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Домклик

+7 (919) 376-39-66

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)
[Рассчитать ипотеку](#)

ekaterinburg.domclick.ru Купить дом, 235 м² по адресу Свердлов...

★ 4К отзывов

✓ Свободная продажа

Описание

Шикарный двухэтажный Дом для Вас и Вашей семьи, на земельном участке в 6 соток, расположенный на въезде в г. Верхняя Пышма в непосредственной близости от Екатеринбурга. Дом новый, никто не жил. В строительстве и отделке были использованы только качественные материалы. Дом на сваях. Фундамент бетон 1.5 метра. Стены пеноблок + кирпич. Много кованых изделий. Газ подведён к участку но не заведён. Можно обустроить дополнительно мансарду + 70м². Первый этаж теплый пол, второй этаж радиаторы. Сейчас подключен электрический котёл. Газовый котёл куплен и ждёт подключения. Детский садик 740 м, Школа 950 м. До центра Екатеринбурга 20 минут на авто.

Расположение

История изменения цены

5 июля 2022	13 500 000 Р	+4 300 000 Р
6 октября 2020	9 200 000 Р	

НОВОСЁЛ

МЛ Максим Леушканов ✓
2 объявления
На Домклик 4 года 5 мес.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Домклик

+7 (919) 376-39-66

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Источник: https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale__house__1319471546

Аналог 1 на публичной кадастровой карте

pkk.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта

★ 2К отзывов

ОКС 66:36:0111033:97

Здание 66:36:0111033:97
Свердловская обл., г. Верхняя Пышма, ул. Подгорная, дом 3
Здание. Назначение: жилой дом. Площадь: общая 235,6 кв.м. Этажность: 2.

План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	66:36:0111033:97
Кадастровый квартал:	66:36:0111033
Адрес:	Свердловская обл., г. Верхняя Пышма, ул. Подгорная, дом 3
Наименование:	Здание. Назначение: жилой дом. Площадь: общая 235,6 кв.м. Этажность: 2.
Назначение:	Жилой дом
Площадь общая:	235,6 кв. м
Статус:	Учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	5 835 028,55 руб.

10 м

ПКК © Росреестр 2010-2022 | ЕЭЮ © Росреестр 2019-2021

pkk.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта 2К отзывов

Участки 56.959173 60.604808

Земельный участок 66:36:0111033:38
 обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, ул. Подгорная, дом 3
 индивидуальное жилищное строительство
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	66:36:0111033:38
Кадастровый квартал:	66:36:0111033
Адрес:	обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, ул. Подгорная, дом 3
Площадь уточненная:	618 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	индивидуальное жилищное строительство
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	798 542,52 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	25.11.2020

10 м ПКК © Росреестр 2010-2022 | ЕЗЮ © Росреестр 2019-2022

Предложение о продаже Аналога 2

ekaterinburg.domclick.ru Купить дом, 300 м² по адресу Свердлов... 4К отзывов

Продаётся дом, 300 м² **35 000 000 ₽**
 6 дней назад 806 116 666 Р/м²
 Без комиссии В ипотеку от 10,7%

Свердловская область, Верхняя Пышма, улица Шевченко [На карте](#)

Скидка на ипотеку 0,7%

300 м² Площадь 10 сот. Участок Кирпичный Тип дома ИЖС Тип участка

Особенности
 ✓ Свободная продажа

ИП Ханькова Олеся Владимировна **ИВ**

ОХ Олеся Ханькова ✓
 4 объявления
 На Домклик 1 год

Показать телефон

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)
[Рассчитать ипотеку](#)

ekaterinburg.domclick.ru Купить дом, 300 м² по адресу Свердлов...

300 м² Площадь | 10 сот. Участок | Кирпичный Тип дома | ИЖС Тип участка

Особенности

- ✓ Свободная продажа

Описание

Продам новый коттедж в Верхней Пышме в одном из лучших районов города, участок 10 соток. Преимущество удобное расположение, в шаговой доступности торговые центры, в то же время экологически чистый район, с участка выход в лес. Коттедж 300 кв. м, 5 комнат, гардеробная, комнаты просторные, 20 кв. м, 26 кв. м, кухня + зал 48 кв. м, мраморный камин, два сан. узла на первом и втором этажах, банный комплекс расположен в коттедже, два гаража отапливаемых, регулируемые теплые полы по всему первому этажу. Отопление газовое + электродотепл. Электроворота в гараже и во дворе, видеонаблюдение по всему периметру. Своя скважина, центральная холодная вода, центральная канализация, электричество 380 В. Коттедж построен из кирпича. Ипотека возможна.

Расположение

Дом

Площадь: 300 м² | Материал стен: кирпичный
Санузел: в доме | Этажность: 2

ИП Ханькова Олеся Владимировна ИВ

ОХ Олеся Ханькова ✓
4 объявления
На Домклик 1 год

Показать телефон

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)
[Рассчитать ипотеку](#)

Аналог 2 на публичной кадастровой карте

pkk.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта

ОКС 66:36:0102002:91

Здание 66:36:0102002:91
Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Шевченко, д. 76
Здание. Назначение: жилой дом. Площадь: общая 295 кв.м. Количество этажей: 2.
План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Кадастровый номер:	66:36:0102002:91
Кадастровый квартал:	66:36:0102002
Адрес:	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Шевченко, д. 76
Наименование:	Здание. Назначение: жилой дом. Площадь: общая 295 кв.м. Количество этажей: 2.
Назначение:	Жилой дом
Площадь общая:	295 кв. м
Статус:	Учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	9 988 766,05 руб.

← ① ↻ 🔒 pkk.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта 2К отзывов

Участки 56.988050 60.561163

Земельный участок 66:36:0102002:24
 обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, ул. Шевченко, дом 76
 индивидуальные жилые дома с приватирными участками без возможности ведения личного подсобного хозяйства с содержанием скота и птицы

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	66:36:0102002:24
Кадастровый квартал:	66:36:0102002
Адрес:	обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, ул. Шевченко, дом 76
Площадь уточненная:	919 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	индивидуальные жилые дома с приватирными участками без возможности ведения личного подсобного хозяйства с содержанием скота и птицы
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 718 392,15 руб.

Предложение о продаже Аналога 3

🔒 www.avito.ru Коттедж 200 м² на участ... Установить приложение 70К отзывов

Верхняя Пышма · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Коттеджи

Коттедж 200 м² на участке 10,3 сот.

15 300 000 Р ▾

78 500 Р за м²
или предложите свою цену

♥ Добавить в избранное 🔄 Сравнить 📌 Добавить заметку



8 936 699-33-96

Написать сообщение

Юрий
Частное лицо
На Авито с августа 2016

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца



О коттедже

Количество комнат: 3
 Площадь дома: 200 м²
 Площадь участка: 10,3 сот.
 Этажей в доме: 2
 Для отдыха: баня или сауна
 Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
 Год постройки: 2015
 Материал стен: кирпич
 Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме
 Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
 Ремонт: евро
 Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
 Парковка: гараж
 Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
 Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

www.avito.ru Коттедж 200 м² на участке 10,3 сот. на прода...

★ 70К отзывов

Расположение

Свердловская область, Верхняя Пышма, Восточная ул. [Скрыть карту](#)

15 300 000 ₪ ▼
76 500 ₪ за м²
[или предложите свою цену](#)

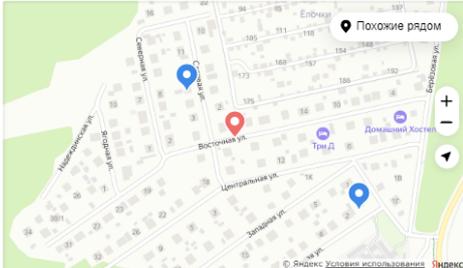
8 936 699-33-96

[Написать сообщение](#)

юрий
Частное лицо
На Авито с августа 2016

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



Описание

Продается отличный дом в черте города в экологически чистом районе в лесном массиве. Строительство велось высококлассными специалистами, материал стен газоблок, облицованный керамическим кирпичом, перекрытия железобетонные. Подведены и подключены все коммуникации, газ, вода, электричество, смонтировано отопление с теплыми полами, центральная канализация, скоростной интернет и цифровое телевидение УТМК-телеком, заключены все договоры на прямую без всяких посредников на поставку и обслуживание. На участке березы, сосны, ели и плодовые деревья, зона отдыха и небольшой огород! Отличная баня 6х5 с комнатой отдыха и теплица 6х3, гараж на три автомобиля со смотровой ямой, овощная яма! Отличное спокойное место для постоянного проживания, свободные выезды в любое время и в любом направлении...! Все в шаговой доступности: магазины, школы, дет. сады со свободными местами, спортивные объекты, из окна прекрасные виды и чистый грибной лес в округе. Возможны любые варианты: обмен, рассрочка, ипотека, документы готовы!

Источник: https://www.avito.ru/verhnyaya_pyshma/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_200_m_na_uchastke_103_sot._558329763

Аналог 3 на публичной кадастровой карте

pkk.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта ★ 2К отзывов

ОКС 66:36:0104001:218

Здание 66:36:0104001:218
Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Восточная, д. 26
Жилой дом
[План ОКС](#) → [План КК](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	66:36:0104001:218
Кадастровый квартал:	66:36:0104001
Адрес:	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Восточная, д. 26
Наименование:	Жилой дом
Назначение:	Жилой дом
Площадь общая:	217,2 кв. м
Статус:	Учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	7 409 157,87 руб.
дата определения:	01.01.2019



pkk.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта 2К отзывов

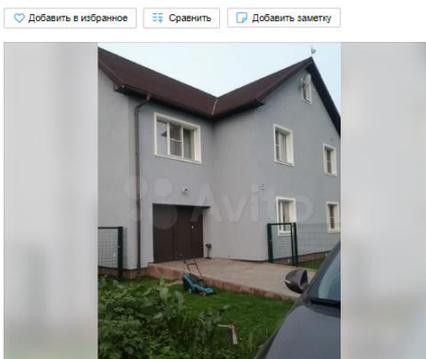
Участки 56.969751 60.529772

Земельный участок 66:36:0104001:44
 Свердловская обл., г. Верхняя Пышма, ул. Восточная, 26
 под индивидуальное жилищное строительство
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	66:36:0104001:44
Кадастровый квартал:	66:36:0104001
Адрес:	Свердловская обл., г. Верхняя Пышма, ул. Восточная, 26
Площадь уточненная:	1 226 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	под индивидуальное жилищное строительство
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 609 223,08 руб.
дата определения:	01.01.2020

Предложение о продаже Аналога 4

www.avito.ru Коттедж 200 м² на участке 7 сот. на продажу... 70К отзывов



14 900 000 Р ▾

74 500 Р за м²
или предложите свою цену

8 985 655-70-45

Написать сообщение

Отвечает около часа

Александр

Частное лицо

На Авито с марта 2017

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О коттедже

Количество комнат: 5

Площадь дома: 200 м²

Площадь участка: 7 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)

Материал стен: пеноблоки

Санузел: в доме

Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация

Ремонт: дизайнерский

Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение

Парковка: гараж

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Описание

ВНИМАНИЕ! Отличный жилой дом полностью укомплектованный для комфортного проживания!!! Рядом с новой администрацией города Верхней Пышмы, в небольшом СНТ (всего 10 домов, из них в 7-ми живут постоянно, с пропиской). На первом этаже: прихожая, кухня, гостиная, с/у (раковина, унитаз, импортный сан фаянс, смесители GROHE), котельная, гараж с овощной ямой. На втором этаже: 4 спальни и гардеробная комната. Общая площадь 200 кв.м. Дизайнерский ремонт. Спутниковое ТВ, сигнализация. Скрытое наружное видеонаблюдение. Собственная скважина 40 м (вода проверена в СЭС). Заземление. Электричество 15 кВт. три фазы (своя линия, платим по счетчику в Энергосбыт). Отопление - газовый котел Protherm Pantera 25 кВт + резервный эл. котел Protherm Skat 14 кВт. Водонагреватель из нерж. стали 100 л. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральная канализация. Стены блоки 400 мм + утепление 100 мм + декоративная штукатурка. Навес под машину. Беседка с мангальной зоной. Обустроена ливневая канализация. Забор по периметру участка. Дом 2012 г. постройки. Месторасположение удачное: школы, садики, магазины и др. В общем все есть для качественной и комфортной жизни! Дом строили с добротой и любовью для себя, использовали только качественные и дорогостоящие материалы, не вредные для здоровья.

14 900 000 Р ▾74 500 Р за м²
или предложите свою цену

8 985 655-70-45

Написать сообщение
Отвечает около часаАлександр
Частное лицо
На Авито с марта 2017

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Источник: https://www.avito.ru/verhnyaya_pyshma/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_200_m_na_uchastke_7_sot._1133967583

Аналог 4 на публичной кадастровой карте

← ⑨ ↻ 🔒 pkk.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта ★ 2К ОТЗЫВОВ 🔑 ⓘ

Участки 56.975395 60.548290 🔍

← Вернуться к списку

Земельный участок 66:36:0103006:85
Российская Федерация, Свердловская обл., городской округ Верхняя Пышма, г. Верхняя Пышма, территория садоводческого некоммерческого товарищества...
Для ведения садоводства
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	66:36:0103006:85
Кадастровый квартал:	66:36:0103006
Адрес:	Российская Федерация, Свердловская обл., городской округ Верхняя Пышма, г. Верхняя Пышма, территория садоводческого некоммерческого товарищества "Жасмин", земельный участок № 22
Площадь уточненная:	612 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для ведения садоводства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	562 874,76 руб.

ПСК © Росреестр 2010-2022 | E2



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» июля 2013г.

№ 275

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

ОСИПОВА ЕКАТЕРИНА СЕРГЕЕВНА

Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 57/1, кв. 17
Паспорт 65 06 №942843 выдан Управлением внутренних дел Кировского района
города Екатеринбурга 15.11.2006г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 028613-1

« 25 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

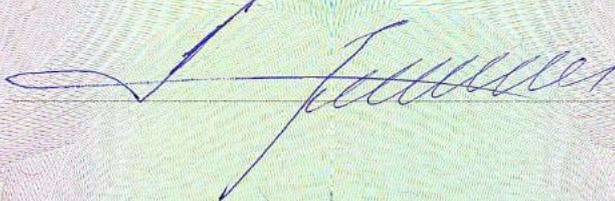
«Оценка недвижимости»

выдан Осиповой Екатерине Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » августа 20 21 г. № 214

Директор



А.С. Бункин

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

АО «ОПЦИОН» Москва, 2021 г. «Б», ТЗ № 672



Россия, 125124, Москва
3-я ул. Ямского Поля, дом 2
ИНН 6317021441
тел.: +7 495 637 66 45
факс: +7 495 637 66 49
www.amt-insurance.com
info@amt-insurance.com

ПОЛИС № TPL-2200051-96-054
от «11» мая 2022г.

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА			
СТРАХОВЩИК	ООО «АМТ Страхование» Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д.2, к.26, эт.3, пом.VIII, ком.59 ИНН 6317021441; КПП 771401001; БИК 044525187; р/с 40701810500020000868; к/с 30101810700000000187; тел.: 8 (495) 637-6645 Лицензия СИ № 0438 от 11.05.2021 г., выданная ЦБ РФ		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)	ИНН	6685993767
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском установления ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам в результате нарушения Лицом, риск ответственности которого застрахован, требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.		
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	Оценщик Осипова Екатерина Сергеевна Паспортные данные: 65 06 №942843, выдан Управлением внутренних дел Кировского района города Екатеринбурга 15.11.2006 Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 57/1, кв. 1		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установление вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом гражданской ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности (с учетом положений п.4.4 Правил страхования)		
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ	В соответствии с разделом 5 Правил страхования.		
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная)	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп. <i>(цифрами и прописью)</i>		
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп. <i>(цифрами и прописью)</i> по одному и каждому страховому случаю		
ФРАНШИЗА	отсутствует <i>(цифрами и прописью)</i> безусловная, по каждому страховому случаю		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	В соответствии с Договором страхования TPL-2200051-96 от 11.05.2022г.		
СРОК СТРАХОВАНИЯ	Дата начала	Дата окончания	
	«01» июня 2022 г. но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу	«31» мая 2023 г.	
всегда с учетом п.п.8.3.2 – 8.3.4 Правил страхования			
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	Заказчики, заключившие с Лицом, риск ответственности которого застрахован, договор на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие проведения оценки Лицом, риск ответственности которого застрахован, но всегда с учетом п.2.4 Правил страхования		
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ, в соответствии с Договором TPL-2200051-96 от 11.05.2022г.			
СТРАХОВЩИК	Гилева Ольга Юрьевна Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург ФИО, должность/представитель по доверенности <i>Доверенность М-006-02-22 от 16.02.2022г.</i> 		