

Судебная оценочная экспертиза проведена на основании Определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе судьи Голоузова О.В., вынесенного 26.05.2023 по материалам дела № А56-63284/2016 по заявлению финансового управляющего Федорова Ю.В. об утверждении Положения о порядке реализации имущества должника в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Зобина Олега Юрьевича.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № 11331 / 23

Производство экспертизы начато – 09 июня 2023, в 15 час. 00 мин.

Производство экспертизы окончено – 19 сентября 2023 года, в 17 час. 00 мин.

Место проведения экспертизы – г. Петрозаводск, ул. Гюллинга, д. 11, оф. 12.

Экспертиза осуществлялась:

Экспертом-оценщиком Дунцовым Андреем Олеговичем образование высшее.

Опыт в оценочной деятельности с 1998 года.

Диплом о высшем образовании, Петрозаводский государственный университет, специальность - «Промышленное и гражданское строительство», квалификация – «инженер-строитель», диплом ЭВ № 770230 от 30.06.1996.

Диплом о профессиональной переподготовке в Санкт-Петербургском государственном университете экономики и финансов, по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП № 269137 от 25.12.2000.

Сертификат о прохождении обучения Ассоциации Судэкспертов ПРЕМЬЕР по направлению «Судебная экспертиза» от 26.08.2016.

Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации «Актуальные вопросы назначения и производства судебных оценочных экспертиз» № 612413091334 от 05.11.2020.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» № 022036-1 от 18.06.2021.

Член Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» с 11.12.2007 № в реестре 0001793. Адрес СРОО: г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2-а. офис 5.

Страховой полис № 922/2232085854 от 15.08.2022 года, выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 29.09.2022 г. по 28.09.2023 г., страховая сумма 100 000 000 руб.

ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ДЕЛА:

Обстоятельства дела изложены в Определении Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области о назначении судебной оценочной экспертизы по делу № А56-63284/2016 от 26.05.2023.

Обстоятельства дела №А56-63284/2016, имеющие значение для составления заключения и принятые экспертом в качестве исходных данных, известны эксперту в объёме, изложенном в определении о назначении экспертизы и предоставленных копиях материалов гражданского дела и документов.

Заключение эксперта содержит описание объектов исследования, ссылки на собранную фактическую информацию, содержание этапов исследования с указанием применяемых методик, которыми эксперты руководствуется при решении поставленных вопросов, анализ и обоснование полученных результатов в целом.

Отдельные части заключения не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем заключении целей.

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ
СУДЕБНОЙ ОЦЕНОЧНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ:**

1. Копии материалов гражданского дела № А56-63284/2016 (поступили в адрес эксперта 11.08.2023 г.).
2. Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-63284/2016 от 26.05.2023.

ПЕРЕД ЭКСПЕРТОМ ПОСТАВЛЕН ВОПРОС:

Определить начальную цену продажи имущества должника в ходе процедуры реализации имущества в отношении следующего имущества:

1. Комплекс объектов недвижимости (земельный участок с домами и зданиями хозяйственно-бытового назначения), расположенных по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, пос. Карельская Деревня, в том числе:

- земельный участок площадью 1609 +/- 28 кв.м, кадастровый номер: 10:20:0015509:206, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации дома, расположен в северной части кадастрового квартала 10:20:01 55 09 (обеспечен наружными сетями водопровода и канализации с кадастровым номером 10:20:0000000:9843 и энергоснабжением);

- здание (дом №6) площадью 328,3 кв.м, назначение: жилое, кадастровый номер: 10:20:0015509:303 (дом с гаражом подключен к сетям водопровода, канализации и электроснабжения);

- здание площадью 57,8 кв.м, назначение: нежилое, кадастровый номер 10:20:0015509:346 (подключено к сетям водопровода, канализации и электроснабжения);

- здание площадью 28,8 кв.м, назначение: нежилое, кадастровый номер: 10:20:0015509:347.

2. Земельный участок площадью 1375 +/-26 кв.м, адрес: Республика Карелия, Прионежский район, пос. Карельская Деревня, кадастровый номер: 10:20:0015509:267, категория земель: земли населенных пунктов (участок обеспечен поселковыми наружными сетями водопровода и канализации с кадастровым номером: 10:20:0000000:9843).

3. Помещение (автостоянка) площадью 40,9 кв.м, назначение нежилое, адрес объекта: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Фридриха Энгельса, д. 25а, бокс А15, кадастровый номер: 10:01:00100126:236 (отапливаемый гараж на техническом (цокольном) этаже многоквартирного дома).

Примечание эксперта: в соответствии с предоставленными документами(выписка из ЕГРН от 01.12.2022 г.) помещение имеет кадастровый номер 10:01:00100126:238. Далее для данного объекта будет указываться кадастровый номер в соответствии с документами.

**ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ
ЭКСПЕРТИЗЫ:**

При разрешении поставленных вопросов эксперт руководствовался следующими законами, стандартами, нормативными документами, специальной методической и справочно-нормативной литературой:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации.
- Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации.
- Налоговый Кодекс Российской Федерации.
- Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки №№ I - IV, 7, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, от 25.09.2014 № 611.
- Свод стандартов и правил СПОД РОО 2022.
- Судебно-оценочная экспертиза. Правовые, организационные и научно-методические основы. Прорвич В.А.- М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2009 г.
- Энциклопедия судебной экспертизы. Кол. авторов / Под ред. Т.В. Аверьяновой, Е.Р. Россинской. – М., 1999 г.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебно-практическое пособие. В. Рутгайзер и др. – М.: Дело, 1998.
- Экономика недвижимости. - СПбГТУ.: СПб, 2004. Е.С. Озеров.
- «Справочник оценщика недвижимости – 2022». Квартиры. Под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022.
- «Справочник оценщика недвижимости – 2022». Жилые дома. Под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022.
- «Справочник оценщика недвижимости – 2022». Земельные участки. Часть I, II. Под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022.
- Некоммерческая организация «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на II квартал 2023 г. (<https://statrielt.ru>, подписка платная).

ИССЛЕДОВАНИЕ:

Исследование документов, анализ объекта оценки и рынка недвижимости в Республике Карелия, а так же обоснования применяемых подходов и методов оценки, проводимых расчетов и согласования рыночной стоимости представлены в соответствующих разделах заключения эксперта.

ВЫВОДЫ.

Начальная цена продажи имущества должника в ходе процедуры реализации имущества в отношении следующего имущества округленно составляет **34 690 000 (Тридцать четыре миллиона шестьсот девяносто тысяч) рублей:**

1. Рыночная стоимость объектов недвижимости - комплекса объектов недвижимости (земельный участок с домами и зданиями хозяйственно-бытового назначения), расположенных по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, пос. Карельская Деревня, по состоянию на 19.09.2023 г. округленно составляет **27 710 000 (Двадцать семь миллионов семьсот десять тысяч) рублей**, в том числе:

- земельный участок площадью 1609 +/- 28 кв.м, кадастровый номер: 10:20:0015509:206, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации дома, расположен в северной части кадастрового квартала 10:20:01 55 09 (обеспечен наружными сетями водопровода и канализации с кадастровым номером 10:20:0000000:9843 и энергоснабжением) – 3 830 000 (Три миллиона восемьсот тридцать тысяч) рублей;

- здание (дом №6) площадью 328,3 кв.м, назначение: жилое, кадастровый номер: 10:20:0015509:303 (дом с гаражом подключен к сетям водопровода, канализации и электроснабжения) – 21 830 000 (Двадцать один миллион восемьсот тридцать тысяч) рублей;

- здание площадью 57,8 кв.м, назначение: нежилое, кадастровый номер 10:20:0015509:346 (подключено к сетям водопровода, канализации и электроснабжения) – 1 460 000 (Один миллион четыреста шестьдесят тысяч) рублей;

- здание площадью 28,8 кв.м, назначение: нежилое, кадастровый номер: 10:20:0015509:347 – 590 000 (Пятьсот девяносто тысяч) рублей.

2. Рыночная стоимость объекта недвижимости - земельного участка площадью 1375 +/- 26 кв.м, адрес: Республика Карелия, Прионежский район, пос. Карельская Деревня, кадастровый номер: 10:20:0015509:267, категория земель: земли населенных пунктов (участок обеспечен поселковыми наружными сетями водопровода и канализации с кадастровым номером: 10:20:0000000:9843), по состоянию на 19.09.2023 г. округленно составляет **3 100 000 (Три миллиона сто тысяч) рублей.**

3. Рыночная стоимость объекта недвижимости - помещение (автостоянка) площадью 40,9 кв.м, назначение нежилое, адрес объекта: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Фридриха Энгельса, д. 25а, бокс А15, кадастровый номер: 10:01:00100126:238 (отапливаемый гараж на техническом (цокольном) этаже многоквартирного дома), по состоянию на 19.09.2023 г. округленно составляет **3 880 000 (Три миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) рублей.**

Эксперт

А.О. Дунцов

ИССЛЕДОВАНИЕ.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

Задание на оценку.

<p>Объекты оценки (состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):</p>	<p>1. Комплекс объектов недвижимости (земельный участок с домами и зданиями хозяйственно-бытового назначения), расположенных по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, пос. Карельская Деревня, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - земельный участок площадью 1609 +/- 28 кв.м, кадастровый номер: 10:20:0015509:206, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации дома, расположен в северной части кадастрового квартала 10:20:01 55 09 (обеспечен наружными сетями водопровода и канализации с кадастровым номером 10:20:0000000:9843 и энергоснабжением); - здание (дом №6) площадью 328,3 кв.м, назначение: жилое, кадастровый номер: 10:20:0015509:303 (дом с гаражом подключен к сетям водопровода, канализации и электроснабжения); - здание площадью 57,8 кв.м, назначение: нежилое, кадастровый номер 10:20:0015509:346 (подключено к сетям водопровода, канализации и электроснабжения); - здание площадью 28,8 кв.м, назначение: нежилое, кадастровый номер: 10:20:0015509:347. <p>2. Земельный участок площадью 1375 +/-26 кв.м, адрес: Республика Карелия, Прионежский район, пос. Карельская Деревня, кадастровый номер: 10:20:0015509:267, категория земель: земли населенных пунктов (участок обеспечен поселковыми наружными сетями водопровода и канализации с кадастровым номером: 10:20:0000000:9843).</p> <p>3. Помещение (автостоянка) площадью 40,9 кв.м, назначение нежилое, адрес объекта: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Фридриха Энгельса, д. 25а, бокс А15, кадастровый номер: 10:01:00100126:238 (отапливаемый гараж на техническом (цокольном) этаже многоквартирного дома).</p>
<p>Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для эксперта-оценщика документы, содержащие такие характеристики:</p>	<p>Оценка проводится на основании данных, полученных из копий документов, предоставленных из материалов дела № А56-63284/2016, а также визуального осмотра объектов недвижимости</p>
<p>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:</p>	<p>Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости. Технические паспорта на объекты недвижимости.</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</p>	<p>Право собственности Обременения прав не учитываются</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки:</p>	<p>Для представления в судебные органы.</p>
<p>Цель оценки (необходимость проведения оценки):</p>	<p>Определение стоимости Объектов оценки в процессе судебного разбирательства</p>
<p>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и</p>	<p>Состав предполагаемых прочих пользователей Заключения эксперту-оценщику неизвестен.</p>

заключения эксперта (помимо заказчика оценки):		
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».	
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объектов оценки в предпосылке о его наиболее эффективном использовании.	
Предпосылки стоимости:	Предполагается сделка с объектом оценки	Да
	Использование объекта оценки без совершения сделки с ним	Нет
	Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами	Нет
	Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)	Да
	Предполагаемое использование объекта оценки (наиболее эффективное, текущее, ликвидация, иное)	Наиболее эффективное использование
	Характер сделки (добровольная сделка или сделка в условиях вынужденной продажи)	Добровольная сделка.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	10.06.2023 г.	
Дата оценки:	19.09.2023 г.	
Дата составления заключения:	19.09.2023 г.	
Срок проведения оценки:	09.06.2023. – 19.09.2023 г.	
Специальные и иные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных и иных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже.	
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются	
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов эксперта-оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.	
Иные специфические требования к заключению эксперта:	Не предусмотрены	
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется	
Срок экспозиции объекта оценки:	Не установлен.	
Иная информация, предусмотренная ФСО:	Нет.	

**ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ
(СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ).**

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного Заключения эксперта.

1. В процессе подготовки настоящего Заключения эксперта, эксперт исходил из достоверности имеющихся документов.
2. Настоящее Заключение эксперта достоверно лишь в полном объеме и только для указанных в нем целей. Использование отдельных положений и выводов Заключения эксперта, а также всего Заключения эксперта для других целей является некорректным.
3. Эксперт-оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Права собственности на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в экспертизе.
4. Экспертом-оценщиком произведен осмотр объекта оценки. В расчетах предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов (состояние конструкций, грунтов и т. д.), влияющих на оценку. Эксперт-оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Заключение эксперта содержит профессиональное мнение эксперта-оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что имущество может быть продано на свободном рынке по цене, указанной в Заключении эксперта.
6. Настоящая судебная оценочная экспертиза регламентируется Федеральным законом от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», но в виду того, что предметом экспертизы является – определение рыночной стоимости объекта оценки, Заключение эксперта составлено с учетом требований оценочной деятельности.
7. Мнение эксперта-оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Эксперт-оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических и иных факторов, изменения местного и федерального законодательства, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость.
8. Ни одно юридическое или физическое лицо не может использовать экспертизу иначе, чем это предусмотрено Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-63284/2016.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.

Наименование:	Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Реквизиты:	ОГРН: 1037843055436, Дата присвоения ОГРН: 10.02.2003, ИНН: 7812033997
Юридический адрес:	191124, г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ул. Смольного, д. 6, стр. 1

СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТЕ-ОЦЕНЩИКЕ.

Наименование:	Индивидуальный предприниматель Дунцов Андрей Олегович.
Адрес регистрации:	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Станционная, д.28-а, кв. 34.
Свидетельство регистрации ИП, ИНН:	Серия 10 № 000941258 от 16.02.2006. ОГРНИП 306100104700011, ИНН 100101636677
Адрес местонахождения:	Республика Карелия, г. Петрозаводск, наб. Гюллинга, д.11, каб.12.
Телефон, электронная почта:	8-921-727-24-94, duncovocenka@gmail.com
Информация о членстве в СРОО:	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» с 11.12.2007, Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 28.07.2020, № в реестре 0001793. Адрес СРОО: г. Москва, 1-й Басманный пер, д. 2-а.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С октября 1998 года.
Независимость эксперта- оценщика:	<ul style="list-style-type: none"> • Эксперт не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. • Заказчик не является кредитором или страховщиком эксперта-оценщика. • В отношении объекта оценки эксперт-оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. • При проведении оценки отсутствовало вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность эксперта, которое могло бы негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки. • Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

**ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ СУДЕБНОЙ
ОЦЕНОЧНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ (ОЦЕНКИ) СПЕЦИАЛИСТАХ.**

Никаких специалистов, кроме эксперта-оценщика, подписавшего Заключение Эксперта, к проведению судебной оценочной экспертизы привлечено не было.

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

ОКС – объект капитального строительства — здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек. ("Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004, ред. от 20.03.2011)).

Здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных (Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».).

Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам). Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать Ж. п., устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ, другими федеральными законами. К Ж. п. относятся: а) жилые дома, части жилых домов; б) квартиры, части квартир; в) комнаты.

Ж. п. являются объектами жилищных прав, а также объектами права собственности и других вещных прав, имеющими особый гражданско-правовой режим. Ж. п. предназначены для проживания граждан, а осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению такими объектами недвижимости должно производиться в соответствии с целевым назначением этих объектов (п. 1 ст. 288 ГК РФ).

Ст. 17 Ж. к. РФ также устанавливает, что Ж. п. предназначено для проживания граждан. Допускается использование Ж. п. для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать Ж. п. Не допускается размещение в ж. п. промышленных производств.

Пользование ж. п. осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ, а также в соответствии с правилами пользования Ж. п., утвержденными Правительством РФ.

Жилой дом – это капитальное строение, предназначенное для круглогодичного проживания и обладающее необходимыми инженерными коммуникациями. Оно закрепляется за гражданином на праве собственности и даёт основания для постоянной регистрации в населённом пункте.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а так же результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Земельный участок — часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу. Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в Едином государственном реестре недвижимости. Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение (которое может изменяться) и разрешенное использование. Согласно Земельному кодексу России, границы участка должны быть определены в соответствии с федеральными законами.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки) это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

ФСО I:

6. *Оценка стоимости* представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

7. *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.

8. *Цена* представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

9. *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.

10. *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.

11. *Подход к оценке* представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

12. *Метод оценки* представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

13. *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.

14. *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 II

п.13. *Рыночная стоимость объекта оценки* (далее - рыночная стоимость) - 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:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

П. 14. Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

ФСО III

15. *Пользователями результата оценки*, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

16. *Существенность* представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

ФСО V

4. *Сравнительный подход* представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

11. *Доходный подход* представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

24. *Затратный подход* представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе

Основные сокращения:

ЗУ – земельный участок. ОКС – объект капитального строительства

ЕОН – единый объект недвижимости (то есть: ЕОН=ОКС+ЗУ).

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Основание для проведения экспертизы (оценки):	Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-63284/2016 от 26.05.2023
Дата составления заключения:	19.09.2023
Порядковый номер заключения:	В системе нумерации эксперта-оценщика настоящее заключение имеет номер 11331 / 23.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:	<p>1. Комплекс объектов недвижимости (земельный участок с домами и зданиями хозяйственно-бытового назначения), расположенных по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, пос. Карельская Деревня, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - земельный участок площадью 1609 +/- 28 кв.м, кадастровый номер: 10:20:0015509:206, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации дома, расположен в северной части кадастрового квартала 10:20:01 55 09 (обеспечен наружными сетями водопровода и канализации с кадастровым номером 10:20:0000000:9843 и энергоснабжением); - здание (дом №6) площадью 328,3 кв.м, назначение: жилое, кадастровый номер: 10:20:0015509:303 (дом с гаражом подключен к сетям водопровода, канализации и электроснабжения); - здание площадью 57,8 кв.м, назначение: нежилое, кадастровый номер 10:20:0015509:346 (подключено к сетям водопровода, канализации и электроснабжения); - здание площадью 28,8 кв.м, назначение: нежилое, кадастровый номер: 10:20:0015509:347. <p>2. Земельный участок площадью 1375 +/-26 кв.м, адрес: Республика Карелия, Прионежский район, пос. Карельская Деревня, кадастровый номер: 10:20:0015509:267, категория земель: земли населенных пунктов (участок обеспечен поселковыми наружными сетями водопровода и канализации с кадастровым номером: 10:20:0000000:9843).</p> <p>3. Помещение (автостоянка) площадью 40,9 кв.м, назначение нежилое, адрес объекта: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Фридриха Энгельса, д. 25а, бокс А15, кадастровый номер: 10:01:00100126:238 (отапливаемый гараж на техническом (цокольном) этаже многоквартирного дома).</p>
Текущее использование	Не используется
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход:	Не применялся.
Доходный подход:	Не применялся.
Сравнительный подход:	34 690 000 руб.
Итоговая величина рыночной стоимости:	34 690 000 (Тридцать четыре миллиона шестьсот девяносто тысяч) рублей.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<ul style="list-style-type: none"> - ни Заказчик, ни эксперт-оценщик не могут использовать заключение (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено определением суда и Заданием на оценку; - результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки; - итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала; - эксперт-оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

1. Здание (дом №6) площадью 328,3 кв.м, назначение: жилое, кадастровый номер: 10:20:0015509:303 (входит в Комплекс объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, пос. Карельская Деревня).

Документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Копии материалов дела № А56-63284/2016, в том числе:

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.12.2022 г.
- Технический паспорт здания (строения) №6 инв. №1154.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Сведения об ограничениях (обременениях), связанных с объектами оценки.

Определение ограничения (обременения) содержится в Федеральном законе № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Под обременением понимают наличие установленных законом или уполномоченными органами условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Законодательство выделяет несколько видов обременения недвижимости, в частности это: ипотека, аренда, арест, опека, сервитут, включение объекта в перечень культурных памятников, доверительное управление.

Согласно представленным документам и актуальным данным Росреестра («Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>) в отношении дома загородного типа не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

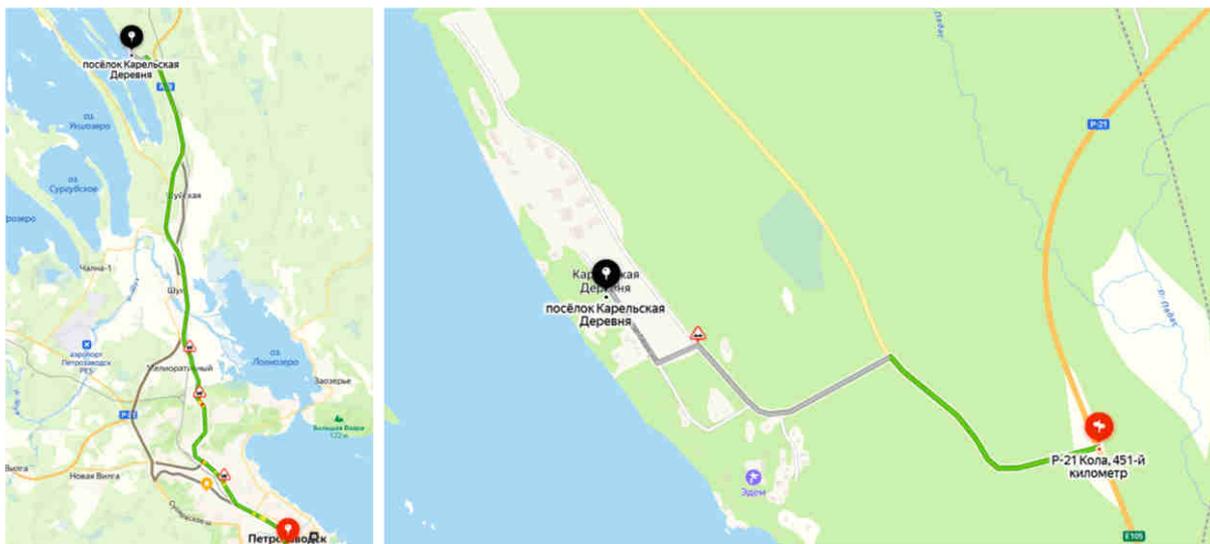
Оценка производится для суда. С учетом цели оценки, расчет имущества будет произведен без учета ограничений (обременений).

Местоположение объекта оценки.

Карельская Деревня — посёлок в Прионежском районе Республики Карелия. Административно входит в состав Шуйского сельского поселения.

Строительство посёлка началось в 2003 году. 30 марта 2009 года посёлку было присвоено наименование Карельская Деревня.

Поселок расположен в 30 км от Петрозаводска на берегу оз. Кончезеро. Расстояние до трассы «Кола» (С.Петербург-Мурманск – Р21) около 1,6 км, на перекрестке расположена остановка общественного транспорта.



<https://yandex.ru/maps>

Оцениваемое имущество расположено на первой линии озера Кончезеро. В непосредственной близости расположены аналогичные земельные участки, используемые для индивидуального жилищного / блокированного жилищного строительства.

Подъезд непосредственно к дому возможен по грунтовой дороге (внутрипоселковые проезды асфальтированные), состояние дорожного покрытия хорошее.

На дату оценки прилегающий к жилому дому земельный участок огорожен, частично благоустроен (многолетняя растительность (лес) не сведен). Подведено электроснабжение, имеется скважина и автономная СБО. На участке имеются хозяйственные постройки (являются отдельными объектами оценки в рамках настоящего заключения, описание см. ниже).

Инфраструктура района расположения объекта оценки не развита – расстояние до ближайших предприятий торговли и услуг, почтового отделения составляет ~ 13 – 15 км. (практически равноудаленные от поселка населенные пункты: п. Шуя и п. Янишполе).

Типичное использование окружающей территории – индивидуальная жилая/блокированная жилая застройка, плотность застройки – ниже средней.

Информация о физических свойствах объекта, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях.

Описание производится на основании визуального осмотра; предоставленных документов; Справочной информация по объектам недвижимости в режиме online: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>.

Фото жилого дома:

Подъезд к поселку, территория поселка и подъезд к комплексу зданий (жилому дому)



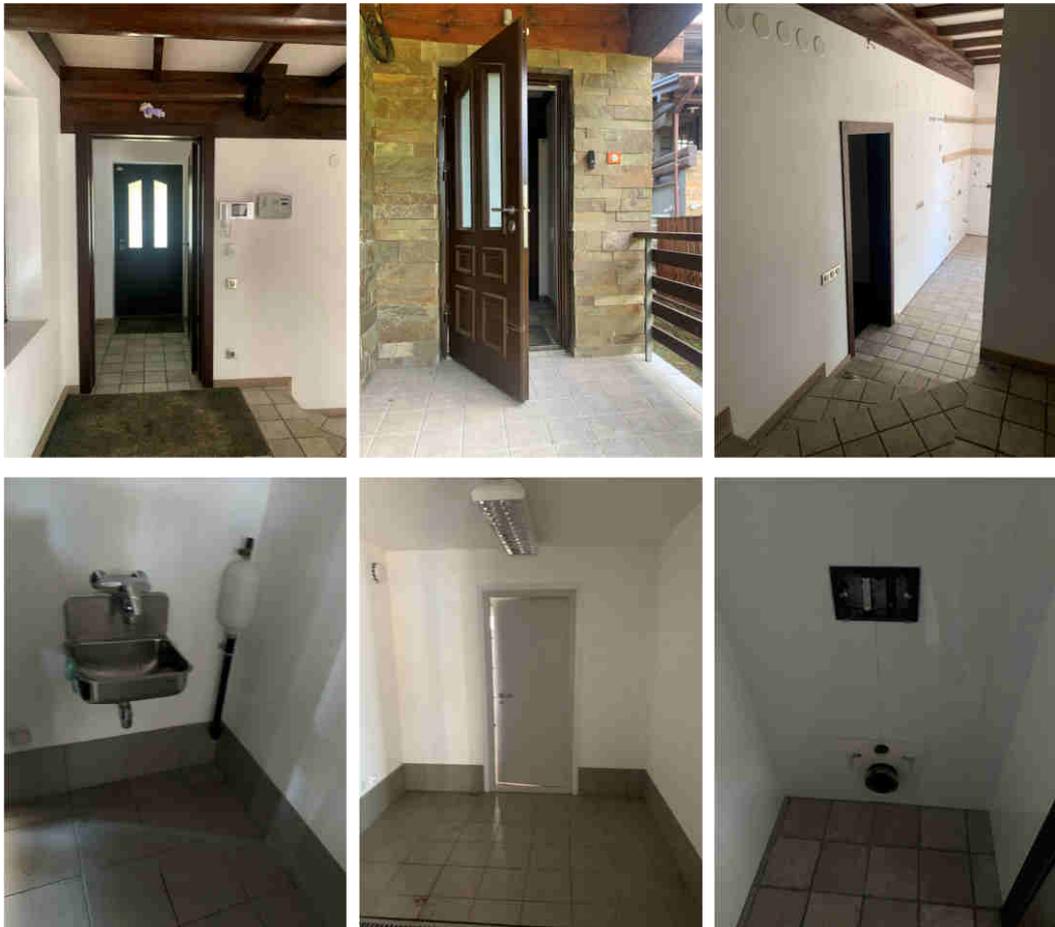


Внешний вид дома

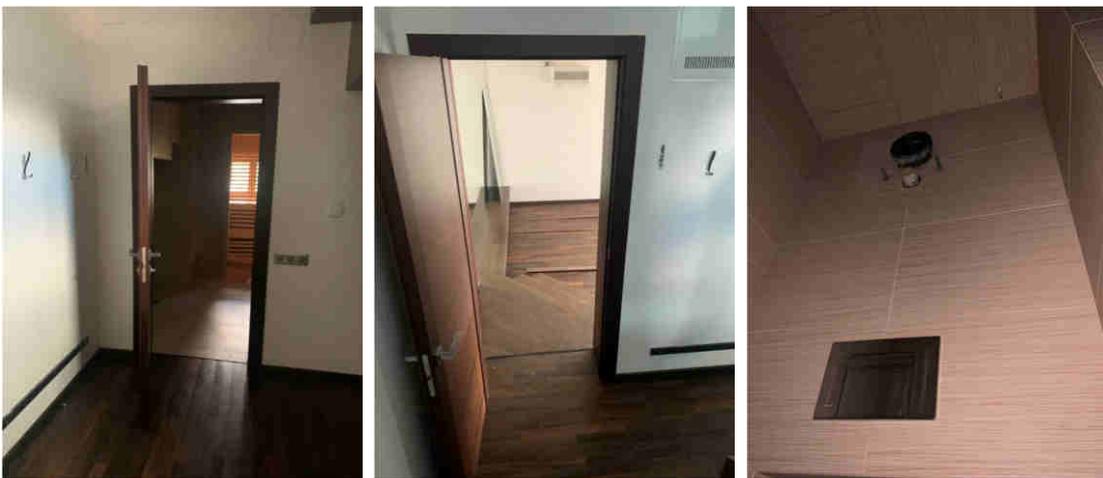
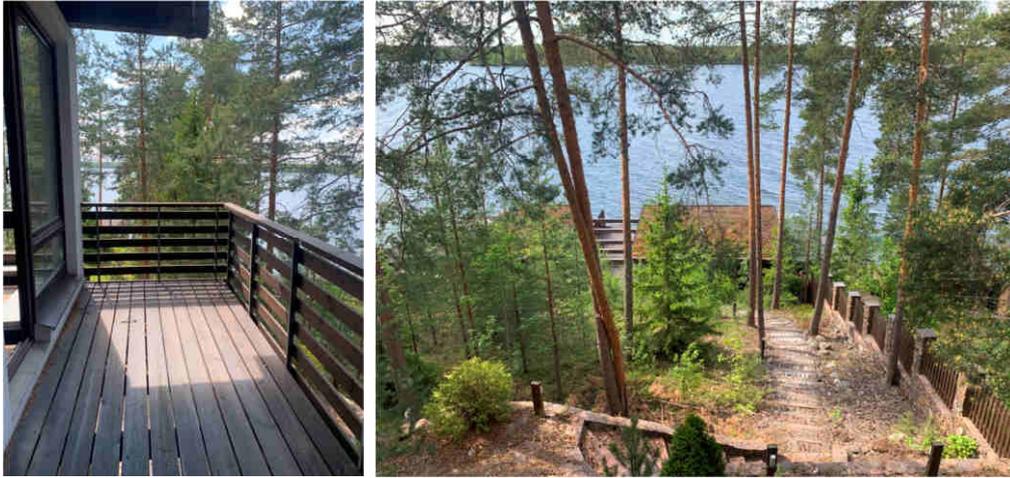




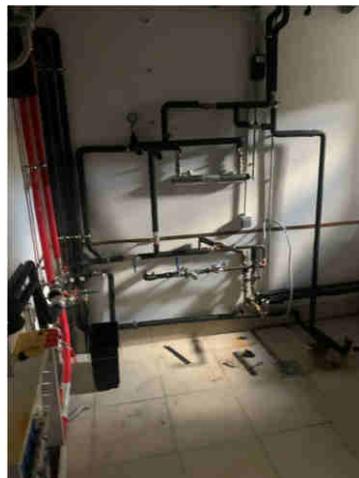
Помещения жилого дома

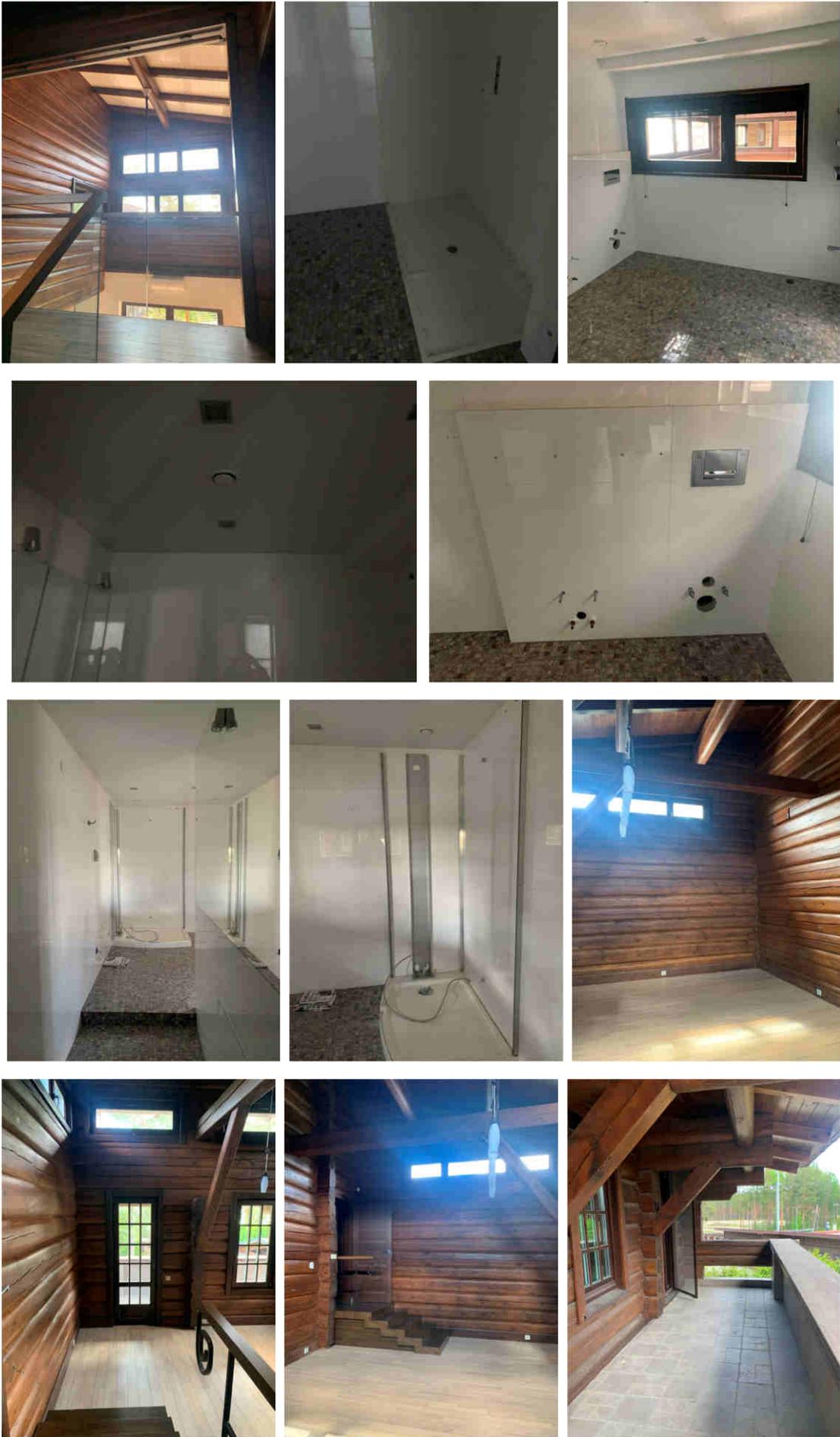


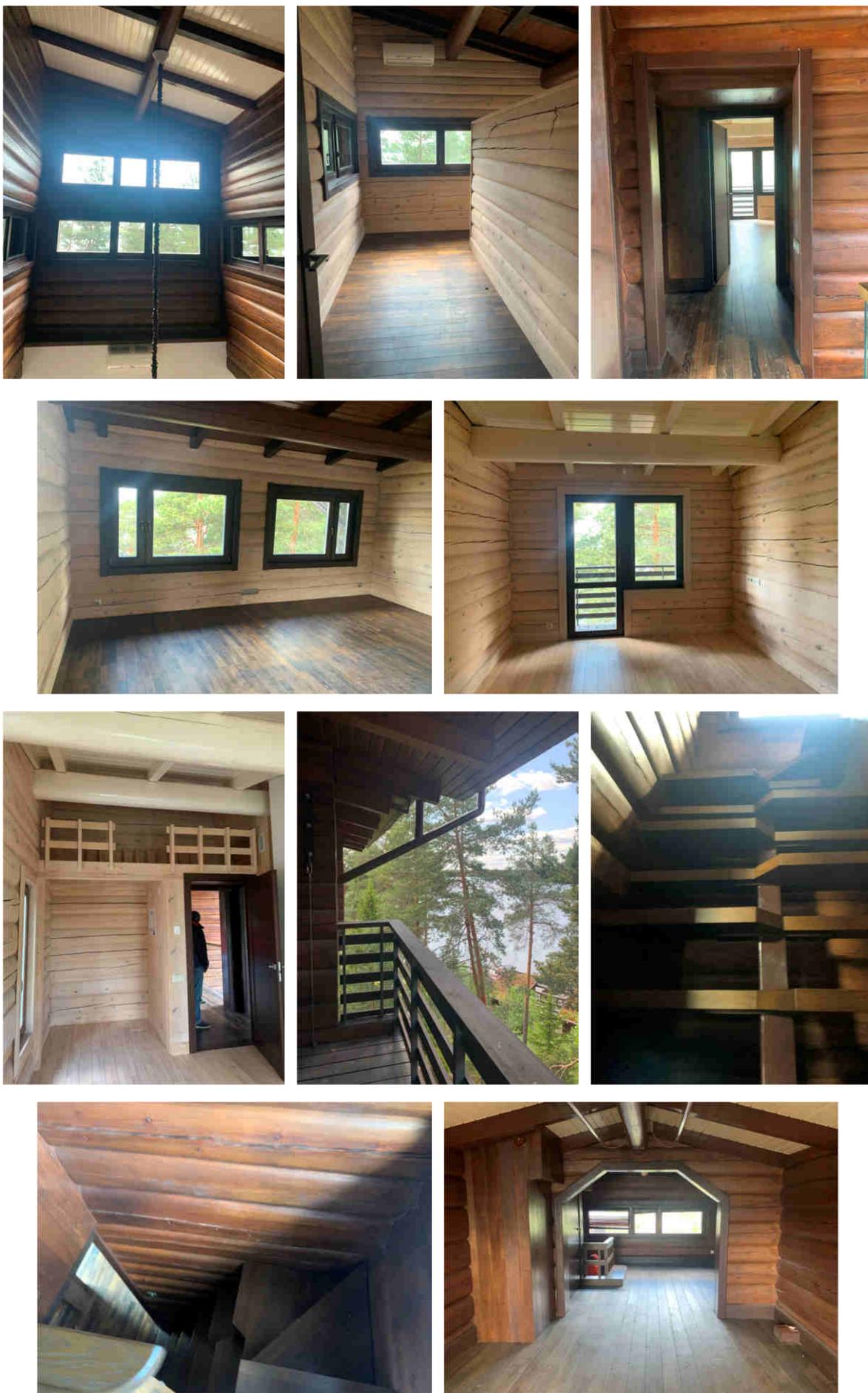


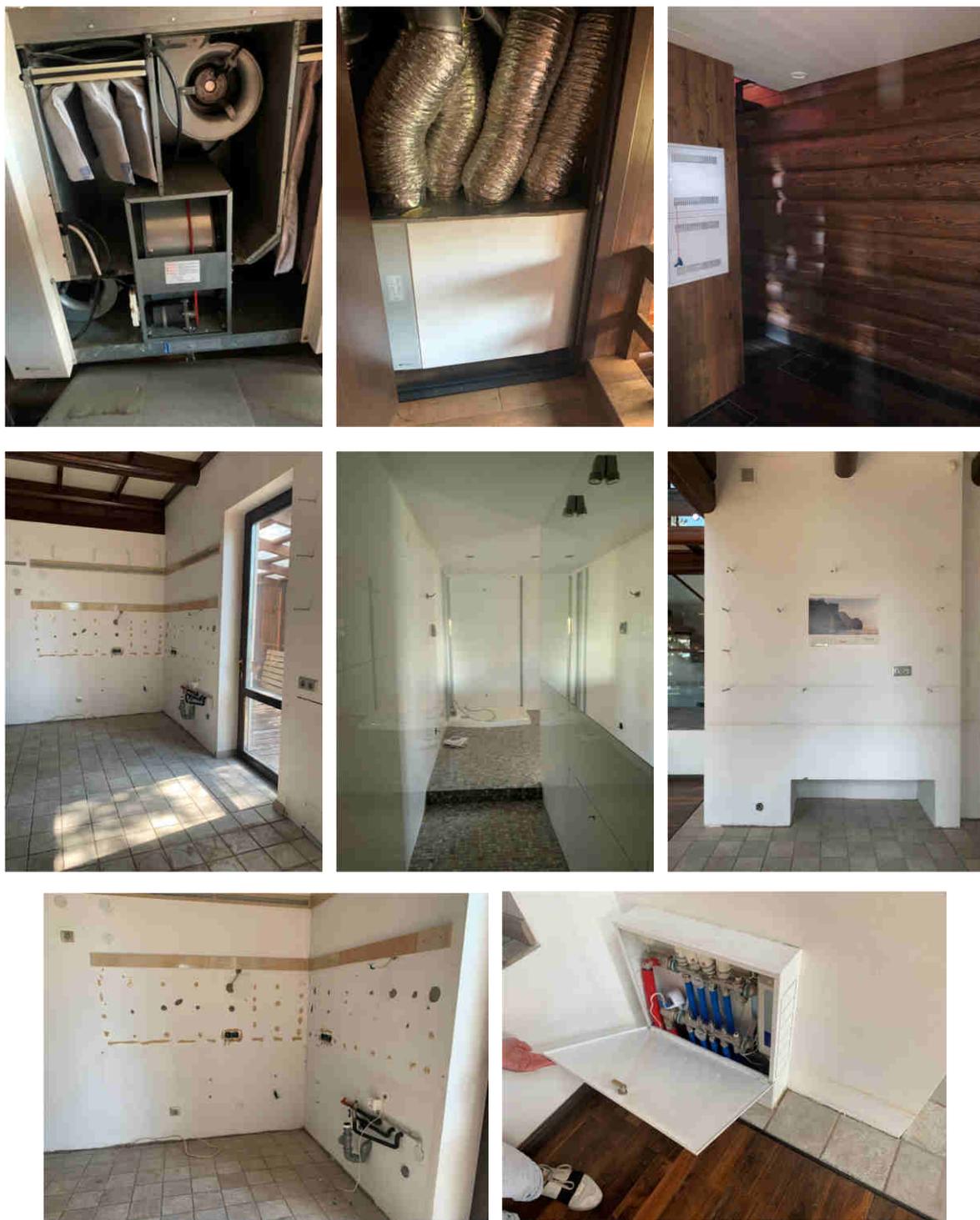












Характеристики дома:

Таблица 1

Показатель	Характеристики
Год постройки	2003
Площадь	328,3 кв.м, в том числе жилая 105,0 кв.м
Этажность	2 с цоколем и мансардой
Кадастровый №	10:20:0015509:303
Кадастровый № земельного участка	10:20:0015509:206
Фундамент	Монолитный железобетонный

Материал стен	Газобетонные блоки (цоколь), бревенчатые («лафет» – брус)
Перекрытия	Подвальное – ж/б плиты, междуэтажные и чердачные - деревянные
Кровля	Скатная – гибкая черепица «катепал»
Окна	Деревянные стеклопакеты
Двери	Филенчатые, ворота
Внутренняя отделка	Улучшенная
Сан. и электротехнические устройства	Электричество – центральное. Канализация, холодное водоснабжение/водоотведение – автономные (скважина, септик). Горячее водоснабжение, отопление – автономное.
Охрана	есть
Система пожаротушения	сигнализация
Группа капитальности	III-IV
Износ дома	25% (экспертно)
Перепланировки / переоборудования	Перепланировки/переоборудования не выявлены. Внешние границы объекта не изменены, капитальные стены и мокрые зоны без изменений.
Состояние объекта	Жилой дом, не состоит на учете по постановке на капитальный ремонт, не подлежит сносу или реконструкции с отселением. Общее состояние удовлетворительное.
Примечания:	Сантехническое оборудование и приборы демонтированы, осветительные приборы и элементы вытяжки частично демонтированы. Полы в помещении сауны деформированы (была протечка воды). В помещениях гаража среды протечки на потолках. В местах демонтажа сантехнического оборудования имеются повреждения отделки поверхностей стен и полов. Установить работоспособность инженерных сетей (в том числе охранных и пожарной сигнализации) на дату осмотра не представляется возможным.

Общее состояние конструкций, коммуникаций и отделки внутренних помещений жилого дома на дату осмотра можно охарактеризовать как удовлетворительное (требуется косметический ремонт: частичный ремонт покрытий полов и стен, ремонт и установка сантехнического и осветительного оборудования).

2. Здание площадью 57,8 кв.м, назначение: нежилое, кадастровый номер 10:20:0015509:346 (входит в Комплекс объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, пос. Карельская Деревня)

Документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Копии материалов дела № А56-63284/2016, в том числе:

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.12.2022 г.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Сведения об ограничениях (обременениях), связанных с объектами оценки.

Согласно представленным документам и актуальным данным Росреестра («Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>) в отношении нежилого строения не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Оценка производится для суда. С учетом цели оценки, расчет имущества будет произведен без учета ограничений (обременений).

Местоположение объекта оценки.

Карельская Деревня — посёлок в Прионежском районе Республики Карелия. Административно входит в состав Шуйского сельского поселения.

Местоположение поселка Карельская деревня см. в описании выше.

Оцениваемое недвижимое имущество расположено на первой линии озера Кончезеро и представляет собой строение для отдыха (баню/сауну).

Информация о физических свойствах объекта, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях.

Описание производится на основании визуального осмотра; предоставленных документов; Справочной информация по объектам недвижимости в режиме online: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>:

Здание

Дата обновления информации: 01.02.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	10:20:0015509:346
Дата присвоения кадастрового номера	24.10.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Карелия, Прионежский район, п. Карельская Деревня
Площадь, кв.м	57.8
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Деревянные
Год завершения строительства	2012
Год ввода в эксплуатацию	2012

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1145420.60
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	31.01.2020

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	нет
-------------------	-----

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 10:20:0015509:346-10/032/2022-6 от 01.12.2022
-----------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

Фото нежилого строения:

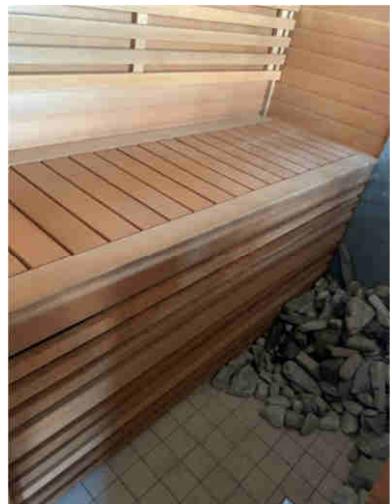
Подъезд к поселку, территория поселка и подъезд к комплексу зданий жилого дома см. выше.

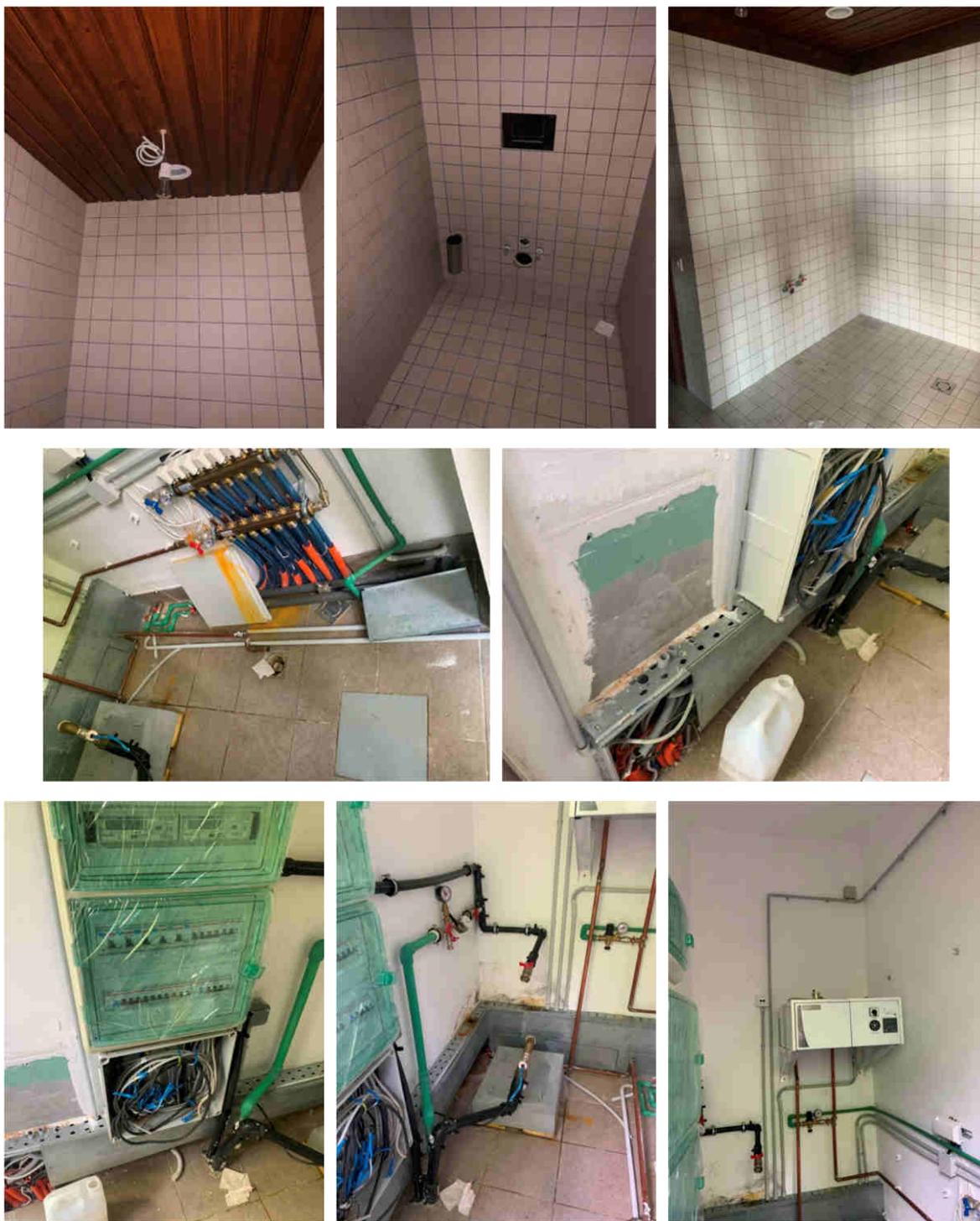
Внешний вид строения.



Помещения строения







Характеристики строения:

Таблица 2

Показатель	Характеристики
Год постройки	2012
Площадь	57,8 кв.м
Этажность	1
Кадастровый №	10:20:0015509:346
Кадастровый № земельного участка	10:20:0015509:206
Фундамент	н/д
Материал стен	Деревянные (каркасные)
Перекрытия	Деревянные

Кровля	Скатная
Окна	Стеклопакеты
Двери	Филленчатые
Внутренняя отделка	Улучшенная
Сан. и электротехнические устройства	Электричество – центральное. Канализация, холодное водоснабжение/водоотведение – автономные (скважина, септик). Горячее водоснабжение, отопление – автономное.
Охрана	-
Система пожаротушения	-
Группа капитальности	V
Износ сооружения	22% (экспертно)
Перепланировки / переоборудования	Перепланировки/переоборудования не выявлены. Внешние границы объекта не изменены, капитальные стены и мокрые зоны без изменений.
Состояние объекта	Общее состояние удовлетворительное.
Примечания:	Сантехническое оборудование и приборы демонтированы (в том числе отопительное, в том числе печь в сауне), осветительные приборы демонтированы. В местах монтажа сантехнического оборудования имеются повреждения отделки поверхностей стен и полов. Установить работоспособность инженерных сетей на дату осмотра не представляется возможным.

Общее состояние конструкций, коммуникаций и отделки внутренних помещений строения на дату осмотра можно охарактеризовать как удовлетворительное (требуется косметический ремонт: ремонт и установка сантехнического и осветительного оборудования).

3. Здание площадью 28,8 кв.м, назначение: нежилое, кадастровый номер 10:20:0015509:347 (входит в Комплекс объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, пос. Карельская Деревня)

Документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Копии материалов дела № А56-63284/2016, в том числе:

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.12.2022 г.
- Технический паспорт здания (строения) №6 инв. №1154.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Сведения об ограничениях (обременениях), связанных с объектами оценки.

Согласно представленным документам и актуальным данным Росреестра («Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>) в отношении нежилого строения не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Оценка производится для суда. С учетом цели оценки, расчет имущества будет произведен без учета ограничений (обременений).

Местоположение объекта оценки.

Карельская Деревня — посёлок в Прионежском районе Республики Карелия. Административно входит в состав Шуйского сельского поселения.

Местоположение поселка Карельская деревня см. в описании выше.

Оцениваемое недвижимое имущество расположено рядом с жилым домом и представляет собой крытую стоянку для автомобилей с навесом.

Информация о физических свойствах объекта, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях.

Описание производится на основании визуального осмотра; предоставленных документов; Справочной информация по объектам недвижимости в режиме online: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>:

Здание

Дата обновления информации: 01.02.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	10:20:0015509:347
Дата присвоения кадастрового номера	24.10.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Карелия, Прионежский район, п. Карельская Деревня
Площадь, кв.м	28.8
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Деревянные
Год завершения строительства	2012
Год ввода в эксплуатацию	2012

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	627053.19
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	31.01.2020

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	нет
-------------------	-----

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 10:20:0015509:347-10/032/2022-6 от 01.12.2022
-----------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

Фото нежилого строения:

Подъезд к поселку, территория поселка и подъезд к комплексу зданий жилого дома см. выше.

Внешний вид строения.



Характеристики строения:

Таблица 3

Показатель	Характеристики
Год постройки	2012
Площадь	28,8 кв.м
Этажность	1
Кадастровый №	10:20:0015509: 347
Кадастровый № земельного участка	10:20:0015509:206
Фундамент	н/д

Материал стен	Деревянные (дощатые)
Перекрытия	Деревянные
Кровля	Скатная
Группа капитальности	V
Износ сооружения	22% (экспертно)
Состояние объекта	Общее состояние удовлетворительное.
Примечания:	

Общее состояние конструкций, коммуникаций и отделки внутренних помещений строения на дату осмотра можно охарактеризовать как удовлетворительное (в силу естественного износа).

4. Земельный участок площадью 1609 +/- 28 кв.м, кадастровый номер: 10:20:0015509:206 (входит в Комплекс объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, пос. Карельская Деревня).

Документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Копии материалов дела № А56-63284/2016, в том числе:

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.12.2022 г.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Сведения об ограничениях (обременениях), связанных с объектами оценки.

Согласно представленным документам и актуальным данным Росреестра («Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>) в отношении земельного участка не зарегистрированы ограничения (обременения) прав. Участок расположен в водоохранной зоне (см скриншот с информационного портала Управления Росреестра ниже), что является повышающим ценообразующим фактором в рассматриваемом секторе недвижимости.

Оценка производится для суда. С учетом цели оценки, расчет имущества будет произведен без учета ограничений (обременений).

Местоположение объекта оценки.

Карельская Деревня — посёлок в Прионежском районе Республики Карелия. Административно входит в состав Шуйского сельского поселения.

Местоположение поселка Карельская деревня см. в описании выше.

На оцениваемом земельном участке расположен комплекс объектов недвижимости описанных выше.

Информация о физических свойствах объекта, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях.

Описание производится на основании визуального осмотра; предоставленных документов; Справочной информация по объектам недвижимости в режиме online: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>:

Земельный участок

Дата обновления информации: 09.02.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	10:20:0015509:206
Дата присвоения кадастрового номера	26.11.2008
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Карелия, Прионежский район, п. Карельская Деревня. Земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 10:20:01 55 09.
Площадь, кв.м	1609
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации дома

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	634936.94
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	09.02.2023

Ранее присвоенные номера

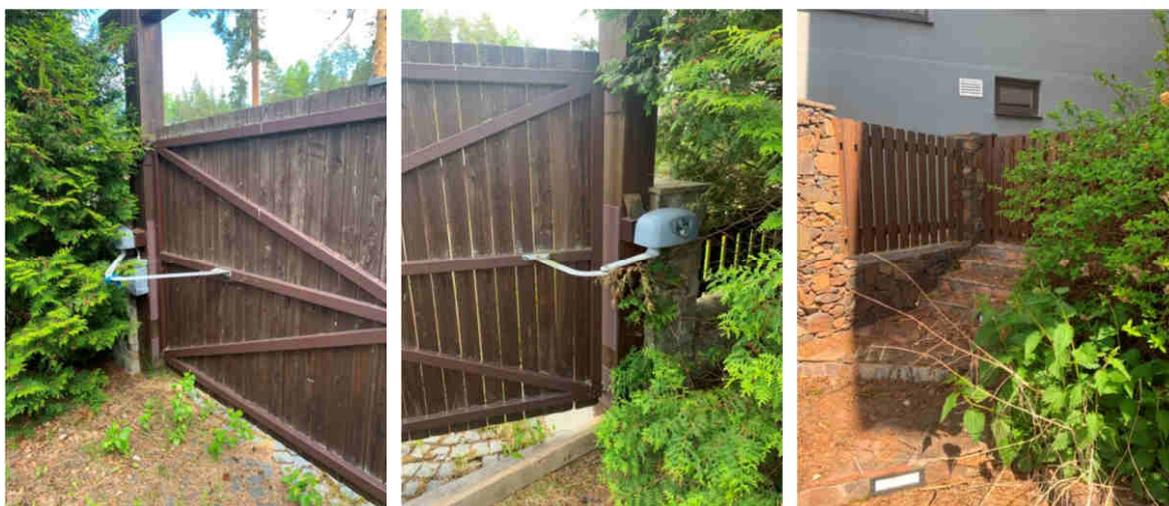
Кадастровый номер	10:20:01 55 09:206
-------------------	--------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 10:20:0015509:206-10/032/2022-6 от 01.12.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 15.01.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 15.01.2015

Фотоматериалы с иллюстрацией подъезда к поселку, территории поселка и подъезда к комплексу зданий жилого дома см. выше.

Фото земельного участка (территории комплекса зданий):









Данные информационного Сервиса Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/62.012812097087256,34.19257225054301/19/@64vj6e7ta?text=10%3A20%3A0015509%3A206&type=1&opened=10%3A20%3A15509%3A206>).

← pkk.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта

Участки 10:20:0015509:206

Земельный участок 10:20:0015509:206
 Республика Карелия, Прионежский район, п. Карельская Деревня, Земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 10:20:01 55 09.
 Для эксплуатации дома
 План ЗУ → План ИК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	10:20:0015509:206
Кадастровый квартал:	10:20:015509
Адрес:	Республика Карелия, Прионежский район, п. Карельская Деревня. Земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 10:20:01 55 09.
Площадь уточненная:	1 609 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земли:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для эксплуатации дома
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	634 936,94 руб.

Характеристики объекта оценки:

Описание произведено на основании осмотра, данных информационного портала Управления Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru/>) и представленных документов:

Таблица 4

Общие характеристики	
Кадастровый номер	10:20:0015509:206
Площадь участка, кв.м.	1 609
Местоположение	Республика Карелия, Прионежский район, п. Карельская Деревня. Земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 10:20:01 55 09
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации дома
Фактическое использование	По назначению ¹
Рельеф участка	Рельеф имеет уклон в сторону берега
Форма участка	Вытянутая
Улучшения участка	Участок застроен жилым домом и хозяйственными постройками (гараж (навес для машин), сауна с зоной отдыха и др. Участок огорожен, освещен (освещение находится в неудовлетворительном состоянии, ряд уличных светильников сломаны, требуется ремонт). Для спуска к берегу озера устроены деревянные дорожки (находятся в удовлетворительном состоянии, требуется ремонт). На берегу озера устроен деревянный пирс, состояние удовлетворительное, требуется ремонт. Участок практически не имеет садовых насаждений (клумбы, кустарники и т.п.)
Транспортная доступность	Хорошая, обеспечен прямым/беспрепятственным подъездом
Коммуникационные сети	По границе участка доступны все сети
Кадастровая стоимость, руб.	634 936,94 руб.
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных.
Информация об износе, устареваниях объекта оценки	Не подвержен износу и устареваниям.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены.

5. Земельный участок площадью 1375 +/- 26 кв.м, адрес: Республика Карелия, Прионежский район, пос. Карельская Деревня, кадастровый номер: 10:20:0015509:267.

Документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Копии материалов дела № А56-63284/2016, в том числе:

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.12.2022 г.

¹ Участок рассматривается как свободный (п. 20 ФСО №7). В настоящем отчете в соответствии с целью и задачей оценки улучшения земельного участка (ОКС) не учитываются.

**Количественные и качественные характеристики объекта оценки.
Сведения об ограничениях (обременениях), связанных с объектами оценки.**

Согласно представленным документам в отношении земельного участка не зарегистрированы ограничения (обременения) прав. Участок расположен в водоохранной зоне (см скриншот с информационного портала Управления Росреестра ниже), что является повышающим ценообразующим фактором в рассматриваемом секторе недвижимости.

Согласно данным «Справочной информации по объектам недвижимости в режиме online» на сайте Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>) по объекту оценки установлено обременение (ограничение) на часть земельного участка - сервитут (предположительно, обслуживания внутрипоселковых сетей, скриншот с «Публичной кадастровой карты» см. ниже).

Степень ограничения (обременения) может характеризоваться следующими факторами:

Факторы степени обременения (ограничения)	Влияние фактора на объект оценки
Утрата (уменьшение) полезных свойств недвижимости в результате использования сервитута.	Незначительно (менее 10%) в отношении общего размера площади. Сервитут проходит по самому краю участка (см. скриншот с «Публичной кадастровой карты» ниже)
Интенсивность использования сервитута (сервитуариум).	По состоянию на дату оценки обременения отсутствуют (возникают очень редко). При этом собственник участка так же имеет возможность пользоваться сервитутом для обеспечения участка инженерными сетями (подключение к ним).
Невозможность некоторых видов пользования собственником.	Ограничения к эксплуатации собственником (в соответствии с назначением участка) отсутствуют.
Степень ограничения пользования (собственником своей вещи).	Обременений для заключения любого вида сделок нет. На рынке недвижимости данный сервитут на объекте чем-то значительным не считается.

Вывод: исходя из имеющейся информации и анализа влияния степени обременения, оценка рыночной стоимости будет производиться без учета возможных обременений.

Местоположение объекта оценки.

Карельская Деревня — посёлок в Прионежском районе Республики Карелия. Административно входит в состав Шуйского сельского поселения.

Местоположение поселка Карельская деревня см. в описании выше.

Участок не застроен, имеет хороший подъезд, расположен на второй линии относительно берега озера.

Информация о физических свойствах объекта, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях.

Описание производится на основании визуального осмотра; предоставленных документов; Справочной информация по объектам недвижимости в режиме online: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>:

Земельный участок		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 07.03.2023		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	10:20:0015509:267	
Дата присвоения кадастрового номера	02.02.2011	
Форма собственности	Частная	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Республика Карелия, Прионежский район, п Карельская Деревня	
Площадь, кв.м	1375	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	для строительства группы домов загородного типа с полным инженерным обеспечением	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	561253.02	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	07.03.2023	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Сервитут (право) № 10:20:0015509:267-10/032/2022-2 от 10.02.2022 Собственность № 10:20:0015509:267-10/032/2022-8 от 01.12.2022	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Сервитут № 10:20:0015509:267-10/032/2022-3 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 15.01.2015 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 15.01.2015	

Фотоматериалы с иллюстрацией подъезда к поселку, территории поселка и подъезда к комплексу зданий жилого дома см. выше.

Фото земельного участка и окружения:





Данные информационного Сервиса Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/62.01290585324707,34.193089792258775/19/@64vj89n21?text=10%3A20%3A0015509%3A267&type=1&opened=10%3A20%3A15509%3A267>).

← pkk.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта

Участки 10:20:0015509:267

Земельный участок 10:20:0015509:267
 Республика Карелия, Прионежский район, п.Карельская Деревня
 для строительства группы домов загородного типа с полным инженерным обеспечением

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	10:20:0015509:267
Кадастровый квартал:	10:20:0015509
Адрес:	Республика Карелия, Прионежский район, п.Карельская Деревня
Площадь уточненная:	1 375 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для строительства группы домов загородного типа с полным инженерным обеспечением
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	561 253,02 руб.

The screenshot shows a public cadastral map with various land plots highlighted in different colors (green, yellow, red). The plot in question is highlighted in yellow. The map includes various numerical identifiers and a search bar at the top.

Характеристики объекта оценки:

Описание произведено на основании осмотра, данных информационного портала Управления Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru/>) и представленных документов:

Таблица 5

Общие характеристики	
Кадастровый номер	10:20:0015509:267
Площадь участка, кв.м.	1 375
Местоположение	Республика Карелия, Прионежский район, п. Карельская Деревня.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для строительства группы домов загородного типа с полным инженерным обеспечением
Фактическое использование	Свободный
Рельеф участка	Рельеф ровный
Форма участка	Не правильная, многоугольная
Улучшения участка	Участок не застроен, не огорожен, не освещен имеет плиточные ходовые дорожки. Многолетняя растительность сведена, участок выровнен, засажен газонной травой, не имеет садовых насаждений, хозяйственные постройки и малые архитектурные формы отсутствуют.
Транспортная доступность	Хорошая, обеспечен прямым/беспрепятственным подъездом
Коммуникационные сети	По границе участка доступны все сети
Кадастровая стоимость, руб.	561 253,02 руб.
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных.
Информация об износе, устареваниях объекта оценки	Не подвержен износу и устареваниям.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены.

6. Помещение (автостоянка) площадью 40,9 кв.м, адрес объекта: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Фридриха Энгельса, д. 25а, бокс А15, кадастровый номер: 10:01:00100126:238

Документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Копии материалов дела № А56-63284/2016, в том числе:

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.12.2022 г.
- Технический паспорт здания (строения) №25а инв. №12410.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

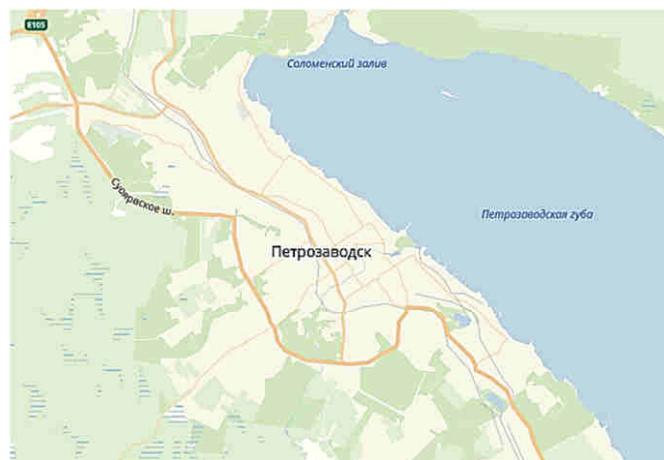
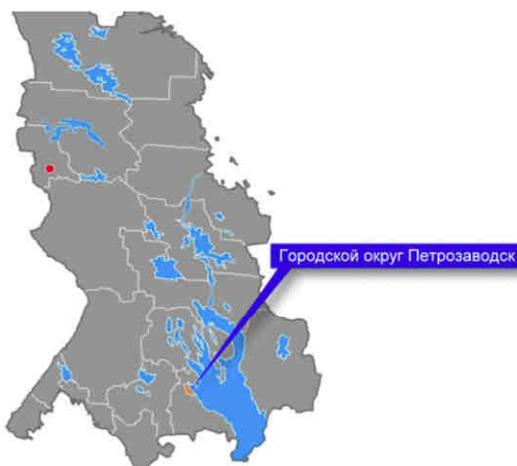
Сведения об ограничениях (обременениях), связанных с объектами оценки.

Согласно представленным документам и актуальным данным Росреестра («Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>) в отношении помещения не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Оценка производится для суда. С учетом цели оценки, расчет имущества будет произведен без учета ограничений (обременений).

Местоположение объекта оценки.

Объект оценки: нежилое помещение находится в цоколе (техническом этаже) многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Фридриха Энгельса, д. 25а, бокс А15. Кадастровый номер: 10:01:00100126:238.



Город Петрозаводск – столица Республики Карелия, административный, промышленный, туристический, научный и культурный центр Северо-Западного Федерального округа России.

Петрозаводск занимает выгодное географическое положение. Через Онежское озеро по системе каналов город имеет выход в Балтийское, Белое, Баренцево, Каспийское и Черное моря. Петрозаводск расположен недалеко от городов федерального значения: от Москвы - 1091 км, Санкт-Петербурга - 412 км, от ближайшего пункта перехода границы с Финляндией - 311 км. С российскими регионами столица Карелии связана автомобильным, железнодорожным, воздушным и водным сообщением.

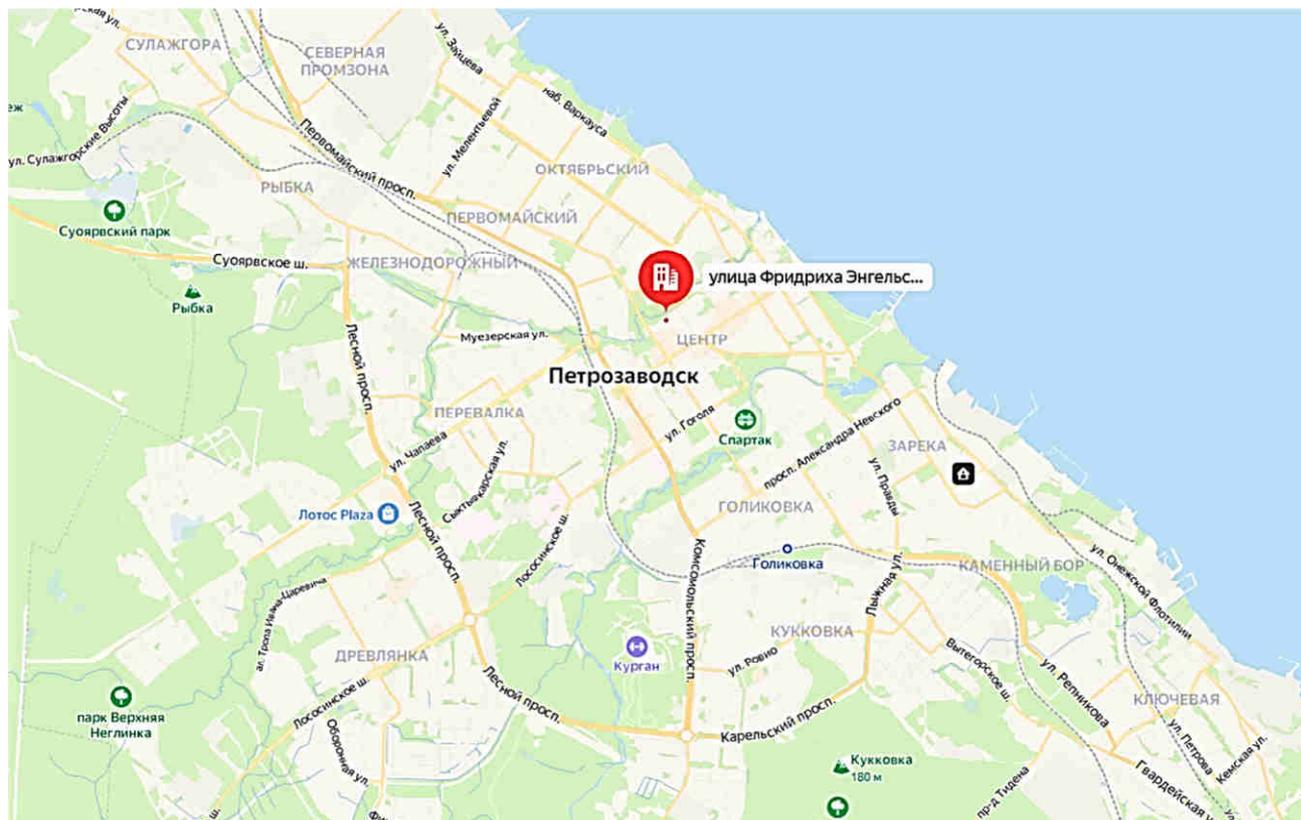
Промышленность Петрозаводска представлена машиностроением и металлообработкой, деревообрабатывающей, строительной и пищевой отраслями.

Численность населения Петрозаводского городского округа на 01.01.2023 г. составляет 235 793 человека.

Расстояние до Москвы составляет 1010 км, Санкт-Петербурга — 412 км, расстояние до Финляндии по маршруту международной автостреды «Голубая дорога» не превышает 350 км. Через город проходит федеральная автомагистраль Е 105 Р21 «Кола» (Санкт-Петербург — Мурманск — Норвегия). Кроме этого Петрозаводск является началом ряда дорог регионального значения: А133 Петрозаводск — Суоярви и Р19 Петрозаводск — Вознесенье — Оштинский погост.

Объект оценки расположен в районе Центр г.Петрозаводска в районе ул. Фридриха Энгельса. Район расположения характеризуется как район смешанной: жилой и общественно-деловой застройки.

Расположение района нахождения объекта оценки в масштабах г. Петрозаводска.



<https://yandex.ru/maps/18/petrozavodsk>

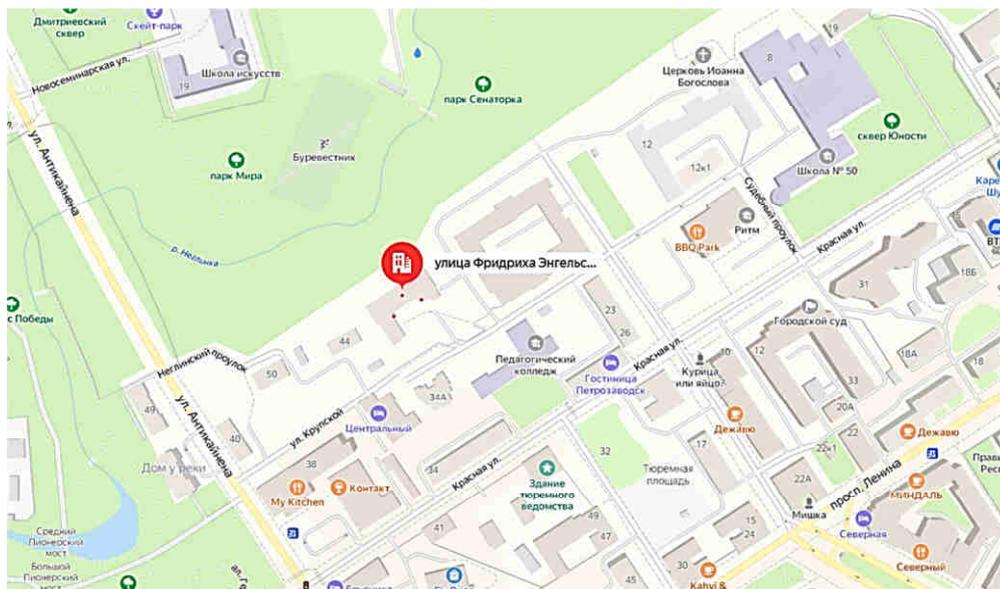
Границами района Центр являются Северный ход Октябрьской железной дороги до пересечения с рекой Неглинкой; по реке Неглинке до Онежского озера; по береговой полосе Онежского озера до устья реки Лососинки; по реке Лососинке (включая острова) до Северного хода Октябрьской железной дороги. Таким образом жилой дом расположен не далеко от границы с районом Первомайский, до берега р. Геглинка около 60 метров.

От района Первомайский месторасположение жилого дома отделено зеленой зоной города: «Парк мира» и береговой линией р. Неглинка. Путепроводы через ж/д пути расположены на значительном расстоянии от объекта оценки.

Тип застройки ближайшего окружения – смешанная. Преимущественно общественно-делового назначения (Офисные центры, Торговые центры, Педагогический колледж, Школа искусств, «Дом пионеров»; и др.). Объекты жилого назначения со встроенными нежилыми помещениями (торгово-офисного и социально-бытового назначения) представлены 4-5-этажными домами 50-70х годов постройки XX века, а так же объектами культурного наследия (малоэтажные кирпичные и деревянные здания). Плотность застройки – средняя, пустые участки практически отсутствуют.

Жилой дом расположен в квартале ограниченном улицами: ул. Ф.Энгельса, ул. Крупской, ул. Антикайна и береговой линией р. Неглинка.

Район расположения объекта оценки и окружающие объекты.



Район расположения объекта обслуживают троллейбусы, маршрутные автобусы (многие маршруты). Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на пр. Ленина и ул. Антикайнена. Расстояние до остановок общественного транспорта составляет около 300-480 метров.

Подъезд к земельному участку возможен со стороны ул. Крупской (ул.Ф.Энгельса), жилой дом расположен «внутри квартала».

В непосредственной близости отсутствуют объекты промышленной/производственной застройки.

Информация о физических свойствах объекта, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях.

Описание производится на основании визуального осмотра; предоставленных документов; Справочной информация по объектам недвижимости в режиме online: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>.

Фото жилого дома:





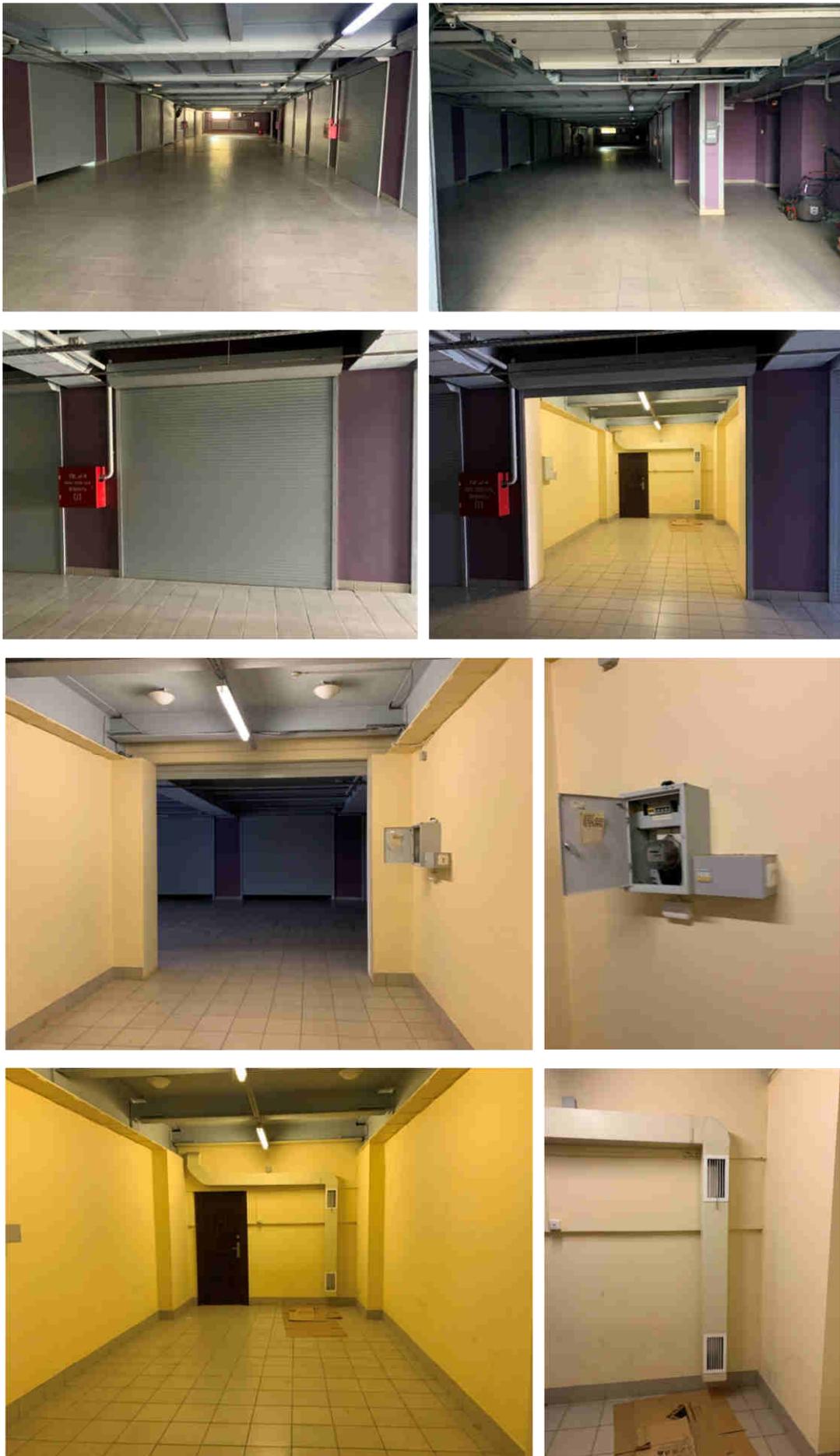
Характеристики строения:

Таблица 6

Показатель	Характеристики
Год постройки	2006
Этажность	3 + цокольный этаж и технический этаж
Число квартир	15
Количество встроенных нежилых помещений	0
Число подъездов	2
Кадастровый №	н/д
Кадастровый № земельного участка	10:01:0010126:48
Фундамент	Железобетонный
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Кровля	Металлопрофиль
Лифт	нет
Мусоропровод	нет
Система пожаротушения	сигнализация
Охрана	сигнализация
Парковка	Встроенный паркинг в цокольном этаже
Физический износ	11% (экспертно)
Состояние дома	Хорошее. Жилой дом, в котором расположена автостоянка не состоит на учете по постановке на капитальный ремонт, не подлежит сносу или реконструкции с отселением.
Источники:	Осмотр; Предоставленные документы; сайт «Фонд развития территорий»: https://аис.фрт.рф/myhouse/profile/view/7664998#content

Фото помещения (автостоянки)







Характеристики нежилого помещения:

Таблица 7

Показатель	Характеристики
Площадь	40,9 кв.м Помещение имеет перегородку, делящую общую площадь пополам.
Назначение	Автостоянка, в том числе: 20,5 кв.м – гараж, 20,4 кв.м – кладовая (хоз.помещение)
Этаж	Цокольный
Тип помещения	Изолированные (между собой – смежные).
Состояние отделки квартиры	Тип отделки простая (побелка, окраска, плитка), состояние хорошее. Входная дверь: металлические ворота (ролеты), внутренняя дверь металлическая.
Благоустройство	Электроснабжение, отопление, вентиляция. Слаботочные системы: пожарная сигнализация.
Примечания	На дату осмотра по назначению не используется.

Общее состояние нежилого помещения (автостоянки) на дату осмотра можно охарактеризовать как хорошее.

Анализ наиболее эффективного использования.

В п.13 ФСО-7 «наиболее эффективное использование» определяется как «такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости) и финансово оправдано».

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

При определении наиболее эффективного использования имущества применяются четыре основных критерия анализа:

- Физическая возможность – физическая возможность применения объектов оценки с целью наиболее эффективного их использования.
- Законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическому законодательству.
- Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов оценки должен обеспечить чистый доход собственнику.
- Максимальная эффективность – получение чистого дохода, как такового, наиболее эффективное использование подразумевает максимизацию чистого дохода собственника.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Даже в случае юридически законного и физически возможного использования от эксперта-оценщика может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение о разумной вероятности подобного использования. После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

Анализ НЭИ для убытков и компенсации не производится. Настоящая оценка (экспертиза) производится для суда.

Вывод: Наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки (ОКС) является использование по назначению: жилая недвижимость/встроенные нежилые помещения в многоквартирном жилом доме.

Наилучшим и наиболее эффективным использованием земельных участков по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, пос. Карельская Деревня, на дату оценки является разрешенное использование: для эксплуатации дома/ для строительства группы домов загородного типа с полным инженерным обеспечением (ИЖС).

АНАЛИЗ РЫНКА.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки (внешних факторов) на рынок оцениваемого имущества, тенденций наметившиеся на рынке оцениваемого имущества.

Аналитики придерживаются различных точек зрения на перспективы рынка недвижимости. Очевидно, что развитие рынка недвижимости будет зависеть от того, насколько быстро восстановится российская экономика в целом. Поэтому, перед тем как охарактеризовать развитие регионального рынка коммерческой недвижимости, целесообразно описать процессы, происходящие в экономике страны, а также инвестиционный климат Республики Карелия.

Текущая ситуация в Российской экономике на июль-август 2023 года.

(Источник официальный сайт Минэкономразвития РФ,

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyul_avgust_2023_goda.html)

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (+5,7% г/г в июне), а уровень двухлетней давности на +0,8% (+0,3% в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,1% г/г (+1,6% г/г за I полугодие 2023 г.).

2. Промышленное производство в июле выросло на +4,9% г/г после +5,8% г/г в июне (к уровню двухлетней давности +5,4% после +4,3%). С учётом сезонности – рост на +0,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев 2023 г. индекс промышленного производства составил +2,6% г/г (+2,2% г/г за I полугодие 2023 г.).

3. Обрабатывающие производства в июле сохранили высокие темпы прироста: +9,5% г/г после +11,8% г/г в июне. При этом эффект низкой базы прошлого года больше не оказывает существенного влияния (в июле 2022 г. +0,4% г/г). С учётом фактора сезонности также рост выпуска (+0,5% м/м SA). Сохраняются опережающие темпы и к уровню двухлетней давности: в июле +9,9% после +8,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора ускорился до +6,1% г/г (за I полугодие 2023 г. +5,5% г/г).

4. Добыча полезных ископаемых по итогам июля улучшила показатели до -1,5% г/г после -2,0% г/г месяцем ранее на фоне ускорения роста добычи угля (+4,4% г/г) и добычи прочих полезных ископаемых (+7,9% г/г). С устранением сезонного фактора динамика выпуска составила -0,4% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года выпуск добывающего сектора снизился на -1,3% г/г (за I полугодие 2023 г. – аналогичная динамика). К уровню двухлетней давности добывающий сектор второй месяц подряд демонстрирует околонулевую динамику.

5. Инвестиционная активность по итогам 2 квартала 2023 г. оказалась значительно выше ожиданий и прогнозных оценок. Рост по полному кругу организаций: +12,6% г/г после +0,7% г/г кварталом ранее, с учётом фактора сезонности +6,3% кв/кв SA. Общий объём инвестиций составил 7,0 трлн руб. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+16,3%). По итогу I полугодия 2023 г. инвестиции продемонстрировали динамику, аналогичную I полугодью 2022 г. (+7,6% г/г).

Основной прирост инвестиций во 2 квартале 2023 г. был обеспечен за счёт собственных средств организаций: +18,2% г/г после -3,9% г/г кварталом ранее (по крупным и средним организациям в реальном выражении). Также значительную поддержку продолжают оказывать бюджетные источники: +15,2% г/г после +15,6% г/г ранее. При этом

активно росли вложения как за счёт средств федерального бюджета (+15,9% г/г после +38,7% г/г), так и региональных бюджетов (+20,0% г/г после -0,5% г/г).

6. Темпы роста объёма работ в строительстве в июле оставались высокими: +6,5% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +13,4% (+10,0% месяцем ранее). С исключением сезонности -1,3% м/м SA после -4,2% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,7% г/г (по итогам I полугодия +9,2% г/г).

7. В июле прирост объёмов оптовой торговли ускорился до +24,3% г/г (после +18,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности сохраняется снижение на -8,9% (-9,0% в июне). С исключением сезонности объём оптовой торговли увеличился на +0,4% м/м SA (-2,3% м/м SA в июне после значительного роста на +8,4% м/м SA в мае). По итогам 7 месяцев объёмы превысили уровень прошлого года на +3,5% г/г (+0,4% г/г по итогам I полугодия 2023 г.).

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле составил -3,2% г/г (рост на +2,6% г/г в июне), в основном, за счёт эффекта высокой базы после рекордного урожая зерновых в прошлом году. К уровню двухлетней давности в июле рост составил +4,3% г/г (+11,0% месяцем ранее). С учётом сезонности снижение на -5,4% м/м SA (-0,4% м/м SA в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,4% г/г (по итогам I полугодия +2,9% г/г).

По предварительным данным Росстата, в июле в животноводстве продолжается рост производства основных продуктов: мясо +2,3% г/г после +2,9% г/г в июне, яйца +2,0% г/г после +0,5% г/г, молоко +1,4% г/г после +1,8% г/г.

9. Грузооборот транспорта (без трубопроводного) в июле вырос на +2,5% г/г (+3,1% г/г в июне). Наблюдалось ускорение прироста грузооборота железнодорожного транспорта (+2,7% г/г после +1,9% г/г в июне), а также сохранение высоких темпов роста по автомобильному транспорту (+11,2% г/г после +19,2% г/г ранее). К уровню двухлетней давности: +1,0% после +1,5% ранее. С исключением сезонности рост в июле составил +0,5% м/м SA после -0,5% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г.

10. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в июле ускорился: +25,5% г/г после +24,5% г/г в июне. В месячном выражении темпы роста составили +2,1% м/м SA после +1,9% м/м SA в июне.

Кредитование юридических лиц в рублях продолжило расти высокими темпами: +29,8% г/г после +28,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы роста ускорились до +2,1% м/м SA (+1,9% м/м SA в июне).

Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +18,3% г/г по сравнению с +17,4% г/г в июне. С исключением сезонности рост практически сохранился на прежнем уровне +1,6% м/м SA (+1,7 м/м SA месяцем ранее).

11. Потребительская активность продолжила ускоряться в июле.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +9,1% г/г после +8,9% г/г в июне (+2,9% к июлю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 7 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +3,1% г/г.

Оборот розничной торговли в июле ускорился до +10,5% г/г после +10,0% г/г в июне (+0,4% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года показатель вырос на +2,4% г/г.

Платные услуги населению в июле выросли на +4,7% г/г после +5,0% г/г (+8,8% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности +0,5% м/м SA после +0,6% м/м SA в июне. За 7 месяцев текущего года рост составил +4,0% г/г.

Оборот общественного питания сохранил наиболее высокие темпы роста в июле: +11,0% г/г после +12,2% г/г месяцем ранее (+16,2% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности

рост на +0,5% м/м SA после +0,4% м/м SA в июне. С начала текущего года общепит вырос на +14,1% г/г.

12. В июле инфляция составила 4,3% г/г (в июне – 3,3% г/г). По состоянию на 28 августа 2023 г. инфляция год к году 5,0% (на 21 августа – 4,9% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле составил +2,9% г/г (-0,9% г/г в июне). В целом по промышленности +4,1% г/г после нулевой динамики месяцем ранее.

13. На рынке труда сохраняется положительный тренд на рост заработных плат. В июне 2023 г. (по последней оперативной информации) в номинальном выражении рост на +14,1% г/г после +16,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – на +10,5% г/г после +13,3% г/г. За I полугодие 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +12,7% г/г, реальной – +6,8% г/г.

Рост заработной платы происходит на фоне продолжающегося снижения уровня безработицы – в июле в очередной раз был достигнут новый исторический минимум – 3,0% от рабочей силы.

Справка о социально-экономическом положении Республики Карелия по итогам января-июль 2023 года.

(Источник: <https://economy.gov.karelia.ru/about/12482/>)

После спада в экономике в прошлом году, отмечается постепенное восстановление реального сектора. Так, если индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности² в первом квартале этого года составлял 97,7% в сравнении с первым кварталом прошлого года, то во втором квартале произошёл рост на 1,9% к аналогичному периоду 2022 года.

То есть в целом по полугодю индекс, характеризующий изменение физического объёма выпуска товаров и услуг в таких базовых видах экономической деятельности как сельское хозяйство, промышленность, строительство, транспорт и торговля, составил 99,8%, тогда как в начале года был на уровне 93,8%.

В январе-июле 2023 года в Республике Карелия отмечается снижение объёмов производства промышленной продукции, индекс производства составил 98,0% (Россия – 102,6%).



Индекс промышленного производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 101,6%.

Индекс промышленного производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» составил 95,8%.

За январь-июль 2023 года хозяйствами всех категорий произведено продукции сельского хозяйства в фактических ценах на сумму 2 798,6 млн рублей или 96,5% по отношению к январю-июлю 2022 года. Индекс производства продукции сельского хозяйства в сопоставимых ценах по всем категориям хозяйств – 94,1%.

² Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности – относительный показатель, характеризующий изменение физического объёма совокупного выпуска базовых видов экономической деятельности. В состав базовых видов экономической деятельности входит сельское хозяйство, промышленность, строительство, транспорт, торговля (кроме торговли автотранспортными средствами).

Общий вылов рыбы предприятиями рыбной отрасли Республики Карелия за январь-июль 2023 года составил 75,6 тыс. тонн или 112% к уровню аналогичного периода 2022 года.

Объем производства рыбы переработанной и консервированной, ракообразных и моллюсков за январь-июль 2023 года составил 58,6 тыс. тонн или 109,2% к уровню соответствующего периода 2022 года).

В январе-июле 2023 года на территории республики введено в действие 187,6 тыс. кв. м. общей площади жилых домов или 92,1% к уровню января-июля 2022 года. Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» составляет 24 004,5 млн рублей или 108,0% по отношению к уровню соответствующего периода 2022 года.

В январе-июне 2023 года в республике родилось 2 143 человека (в январе-июне 2022 года – 2 163 человека). Коэффициент рождаемости в республике составил 8,2‰ родившихся на 1 тыс. человек (в январе-июне 2022 года – 8,2‰). Число умерших в республике составило 4 337 человек (в январе-июне 2022 года – 5 336 человек). Естественная убыль населения составила 2 194 человека против 3 173 человек в январе-июне 2022 года. Миграционный прирост составил 195 человек.

По данным Карелиястата среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций Республики Карелия за январь-июнь 2023 года составила 62 823,1 рублей или 111,9% по отношению к январю-июню 2022 года.

Объем оборота розничной торговли за январь-июль 2023 года составил 99,5 млрд рублей и увеличился на 6,7% в сопоставимых ценах к уровню января-июля 2022 года.

	Январь-июль 2023 года	
	млн рублей	в % к январю-июлю 2022 года в сопоставимых ценах
Оборот розничной торговли	99 502,8	106,7
Объем платных услуг населению	31 029,1	103,7
Оборот общественного питания	6 191,1	121,0

Индекс потребительских цен на товары и услуги по Республике Карелия в январе-июле 2023 года составил – 105% к уровню января-июля 2022 года (по России – 105,4%), в том числе на товары – 102,8% (по России – 103,4%), на услуги – 111,4% (по России – 111,1%).

Вывод:

Подводя итоги анализа социально-экономического положения РФ и Республики Карелия, в период по состоянию на дату оценки, можно сделать вывод, что экономическое развитие РФ и Республики Карелия в 2022-2023 году происходит на фоне глобального экономического кризиса, отягощенного коронавирусной пандемией и не было равномерным.

Происходящие события с 24 февраля 2022 года и последующие экономические и социальные изменения привели к тому, что рынки (финансовые, сырьевые, недвижимости и др.) в России и мире находятся в высокой степени неопределенности.

Внутренние валюты многих стран отреагировали повышением волатильности курса по отношению к ведущим мировым валютам. Изменения происходят каждый день, что не может не сказаться на локальных рынках недвижимости, бизнеса и прочих активов.

В стране, и в частности в Республике Карелия, происходит снижение общего уровня социально-экономического развития и инвестиционной привлекательности.

Анализ рынка оцениваемого имущества, ценообразующих факторов и тенденций, наметившихся на рынке в период предшествующий дате оценки.

Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами

землепользования. Это – сложная структура, цель которой свести покупателей и продавцов. Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы. Каждый рынок недвижимости имеет уникальные черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов воздействия. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают, во-первых, разными потребностями и, во-вторых, разным платежеспособным спросом.

Участники рынка недвижимости.

В настоящее время рынок коммерческой недвижимости Республики Карелия по составу собственников можно разделить на следующие группы:

- недвижимость, принадлежащая Муниципальному образованию.
- недвижимость, принадлежащая Республике Карелия.
- недвижимость, принадлежащая Российской Федерации.
- недвижимость, принадлежащая юридическим лицам (кроме МУП, ГУП и акционерных обществ, где имеет долю РК или).
- недвижимость, принадлежащая частным лицам, предпринимателям.

Арендой и продажей муниципальной собственности занимается Комитеты по управлению муниципальным имуществом. Величина арендной платы за объекты недвижимости рассчитывается по специально разработанным методикам - «Методика определения размера арендной платы за муниципальное имущество». Продажа объектов производится на основании рыночной стоимости, рассчитанной независимыми оценщиками.

Для расчета ставок аренды за республиканскую собственность существует «Методика определения уровня арендной платы за нежилые здания (помещения)», контроль за проведением сделок осуществляет Государственный комитет по управлению государственным имуществом и размещению заказов для государственных нужд.

Размер арендной платы за объекты муниципальной и республиканской собственности в основном зависит от района месторасположения, наличия благоустройства, вида деятельности арендатора. Как правило, ставки аренды, рассчитанные по методикам ниже рыночных ставок.

Арендой и продажей имущества, принадлежащего Российской Федерации, на территории Республики Карелия занимается Росимущество по Республике Карелия. Для расчета арендной платы и рыночной стоимости имущества привлекаются независимые оценщики.

Объекты недвижимости, принадлежащие Муниципальным образованиям, Республике Карелия, Российской Федерации, как правило, используются государственными и муниципальными предприятиями для собственных нужд или сдаются в аренду.

Объекты, принадлежащие частным собственникам, используются ими в основном для ведения бизнеса (магазины, мастерские и т. п.) или предлагаются в аренду по ставкам, установленным на основании собственных расчетов, учитывающих как внутренние факторы (интересы собственников), так и внешние (спрос и предложение на аналогичные объекты).

Классификации рынка недвижимости.

Как правило, представленную на рынке недвижимость классифицируют следующим образом:

1. Земельные участки в населенных пунктах, к ним относятся участки под жилье (селитебная территория); общественно-делового назначения, под предприятия промышленности, транспорта, сферы услуг; под предприятия сельского хозяйства, обороны (нежилая территория); под парки и озелененные пространства (благоустройство территории), водные объекты (рекреационная территория); под инженерную и транспортную инфраструктуру (территория общего назначения).

2. Земельные участки вне границ населенных пунктов, к ним относятся участки под дачное и садово-огородное использование; под жилую застройку; промышленного специального назначения (промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.); сельскохозяйственного назначения; природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения; лесного фонда, водного фонда; участки недр; земли резерва, назначение которых не определено.

3. Жилье (жилые здания и помещения): многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т. п.); индивидуальные и двух-четырёхсемейные малоэтажные жилые дома (старая застройка, а также дома традиционного типа домовладения и дома нового типа коттеджи, «таунхаусы»).

4. Коммерческая недвижимость: офисные здания и помещения; гостиницы, мотели, дома отдыха; магазины, торговые центры; рестораны, кафе и др. пункты общепита; пункты бытового обслуживания, сервиса.

5. Производственно-складская недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др.; инженерные сооружения; паркинги, гаражи; склады, складские помещения, пункты СТО, автомойки и др.

6. Недвижимость социально-культурного назначения: здания правительственных и административных учреждений; культурно-оздоровительные, просветительные, образовательные, спортивные объекты; религиозные объекты; для здравоохранения, труда и отдыха и пр.

Эти виды и подвиды объектов делятся далее на группы по качеству (на типы и подтипы), местоположению (по районам, микрорайонам, зонам города, региона), размерам (общей площади, числу комнат и т. п.).

Объекты оценки относятся к жилой недвижимости: земельные участки под жильё, коттеджи, встроенные нежилые помещения в многоквартирных жилых домах.

В теории, любой рынок недвижимости делится на первичный и вторичный.

Первичный рынок жилой недвижимости — это жильё в новостройках и строящихся домах, как общественных, так и частных. Такое жильё, как правило, покупают у юридических лиц (строительные организации, брокеры и т.п.).

Вторичный рынок жилой недвижимости — это рынок жилья, которые граждане имеют в собственности. Вторичный рынок жилья, это, как правило, не новые дома, где квартиры имеют «историю» и они ранее принадлежали, как правило, физическим лицам, в них кто-то был прописан.

Районы Республики Карелия, в которых ведется относительно активное строительство нового жилья это Петрозаводский городской округ, Прионежский район.

Анализ стоимости жилья на первичном рынке показывает, что ее формирование зависит от типа дома, примененных в строительстве материалов, удаленности от центра и срока сдачи жилья. Кроме того, на стоимость жилья влияют затраты, связанные с получением земельного участка, инфраструктурным обременением, а также ценовой политикой строительной организации.

Произведенный мониторинг рынка позволил сделать вывод, что рынок жилых домов с земельными участками в Республике Карелия достаточно развит, в СМИ имеются достаточное количество предложений о продаже как жилых домов (в том числе незавершенных строительством), так и незастроенных земельных участков.

Ценообразующие факторы.

Для всех объектов недвижимости основным фактором является местоположение, так же назначение, размер, набор прав и обременений.

Объекты оценки расположены в Прионежском районе Республики Карелия и представляет собой земельные участки свободный и с жилым домом (предназначен для постоянного проживания людей).

Для таких объектов характерными являются следующие ценообразующие факторы – удобство и качество подъездных путей, наличие сетей (электричество, водопровод, канализация и пр.), близость к берегу водоема.

Основными продавцами таких объектов выступают как физические лица, так и юридические лица, а земельных участков, в том числе и Администрация Прионежского района.

Для жилой недвижимости ценообразующими факторами являются: местоположение, тип объекта, этаж расположения, техническое состояние, площадь объекта и др.

Права на объект недвижимости. Интервал значений «собственность» - «аренда». Значение у объекта оценки и объектов аналогов: «собственность».

Условия финансирования – Интервал значений «полная оплата» - «частичная оплата». Значение у объекта оценки и объектов аналогов: «полная оплата».

Условия сделки купли-продажи – Интервал значений «рыночные» - «не рыночные». Значение у объекта оценки и объектов аналогов: «рыночные».

Условия рынка. Интервал значений: «предложение о продаже» и «сделка». Значения у объекта оценки и объектов аналогов: «сделка» - «предложение».

Тип объекта. Интервал значений нет, все объекты имеют жилое или не жилое назначение соответственно.

Район расположения. Интервал значений нет, все объекты – жилые дома должны быть расположены в Шуйском сельском поселении Прионежского района РК. Объекты – автостоянки расположены в Административно-культурном, историческом центре города Петрозаводск или Административных центрах городского района повышенной престижности.

Материал конструкций. Интервал значений: «брус», «бревно», к расчетам не принималась каркасные строения. Для автостоянок данный фактор не является ценообразующим.

Техническое состояние дома. К расчетам примелись объекты в «хорошем» и «удовлетворительном» состоянии, при этом объект оценки – жилой дом в соответствии с датой постройки и естественным износом деревянных конструкций находится в «удовлетворительном» состоянии. Автостоянки устраиваются в домах новой постройки (ориентировочно после 2000 г.), на дату оценки они все находятся в хорошем состоянии, для автостоянок данный фактор не является ценообразующим.

Состояние внутренней отделки. Состояние объекта оценки – жилого дома: «требуется косметический ремонт», состояние объекта оценки – автостоянка: «простая». Значения у объектов аналогов: «без отделки», простая («современный») – улучшенная («комфортный».) Описание типов отделки: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Квартиры. Под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022.

Виды ремонта (уровни отделки)

Таблица 86

Вид ремонта	Характеристика
Капитальный	В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Вид ремонта	Характеристика
Под чистовую отделку	в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки» ²⁵ Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.
Косметический	К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.
Современный (стандартный, эконом)	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпательвание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы
Комфортный (евро)	Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

Элитный (дизайнерский)	Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.
------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Площадь. Интервал значений: 50-350 кв.м.

Инженерное обеспечение. Выявляется наиболее значимый фактор в рассматриваемом секторе – дома обеспечены централизованными/автономными сетями водоснабжения и канализации. Интервал значений нет³.

← ③ ↻ 📍 statrielt.ru на Коммуникации индивидуального дома - корректировки на 01.07.2023 года

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рын

на Коммуникации индивидуального дома - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.07.2023 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации - отношение удельных рыночных цен домов, различных по наличию коммуникаций.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,98	0,99	0,99
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,94	0,99	0,97
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
4	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,92	0,95	0,94

Улучшения. Интервал значений: «есть» и «нет».

Аналоги выявленные в ходе мониторинга представлены далее.

Диапазон цен на земли населенных пунктов под ИЖС и блокированную застройку в Прионежском районе составляет от 400 до 4500 рублей за 1 кв.м. Самыми «дешевыми» являются земельные участки без коммуникаций, не очищенные от леса, удаленные от береговой линии водоемов. Самые «дорогими» - земельные участки на первой линии водоемов либо в престижных коттеджных поселках с возможностью подведения коммуникаций. В рассматриваемом секторе диапазон цен на земельные участки в районе Шуйского сельского поселения Прионежского района РК под ИЖС составляет от 1300 до 3500 рублей за 1 кв.м.

³

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/300-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2023-g/3173-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Диапазон цен на жилые дома с земельными участками в Прионежском районе составляет от 42 000 до 280 000 рублей за 1 кв.м. Самыми «дорогими» являются жилые дома с дизайнерским ремонтом, оборудованные мебелью и техникой, расположенные в престижных коттеджных поселках и не далеко от г. Петрозаводска и/или на берегу водоемов. Самыми «дешёвыми» являются жилые дома незавершенные строительством, расположенные на отдалении от г. Петрозаводска, имеющие удовлетворительную транспортную доступность. В рассматриваемом секторе диапазон цен на деревянные брусчатые жилые дома с простой и улучшенной отделкой от 105 000 до 280 000 рублей за 1 кв.м.

Критерии отбора аналогов для жилых домов и земельных участков:

- Исключаются аналоги: с максимальными и минимальными удельными показателями цены предложения; имеющие удовлетворительную транспортную доступность, не принимаются к расчетам деревянные здания "советской постройки", а так же каркасные здания.

Диапазон цен на парковочные места (машино-места) и кладовки в многоквартирных домах г. Петрозаводска составляет от 30 000 до 180 000 рублей за 1 кв.м. Самыми «дорогими» являются помещения на технических этажах в новых жилых домах. Самыми «дешёвыми» являются парковочные места и без ограждения в подвалах и цокольных этажах без отделки. В рассматриваемом секторе диапазон цен на машиноместа и кладовки в Центральном районе г. Петрозаводска составляет от 85 000 до 180 000 рублей за 1 кв.м.

Критерии отбора аналогов для машиномест/кладовок:

- В качестве аналогов выбираем объекты находящиеся в подвальных/цокольных (технических) этажах жилых домов г. Петрозаводск, расположенных в районах "Центр" , а так же районов повышенной престижности, сопоставимых с центральным месторасположением.

Проанализированы имеющиеся предложения на продажу жилой недвижимости в Прионежском районе и нежилых помещений в многоквартирных домах г. Петрозаводска по данным СМИ: еженедельник «ВСЕ», <http://vse.karelia.ru>; еженедельник «Мир Карелии», <http://mir.karelia.ru>; интернет доска объявлений «Авито», <http://avito.ru>; <http://www.domofond.ru>, <https://petrozavodsk.cian.ru/> и др., а также информацию о сделках, зарегистрированных в Управлении Росреестра по Республике Карелия.

В ходе мониторинга рынка оценщиком были подобраны наиболее схожие по характеристикам и местоположению с объектом оценки аналоги, которые с учетом необходимых корректировок будут использованы в расчетах по определению рыночной стоимости объекта оценки с учетом необходимых корректировок:

Аналоги для дома – Таблица №8.

Аналоги для земельных участков – Таблица №9.

Аналоги для автостоянки – в соответствии с критериями отбора на дату оценки выявлено 5 аналогов, см. таблицу с расчетами: Таблица №13.

Таблица 8

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Тип объекта	Жилой дом (коттедж)	Жилой дом (коттедж)	Жилой дом (коттедж)	Танхаус	Жилой дом (коттедж)	Жилой дом (коттедж)
Дата постройки	н/д	2010	2022	2008	2022	2017
Дата предложения	14.09.2023	11.09.2023	27.06.2023	22.08.2023	03.06.2023	11.09.2023
Адрес	РК, Прионежский р-н, Шуйское с/пос., д. Верховье	РК, Прионежский р-н, Шуйское с/пос., СНТ Родник	РК, Прионежский р-н, Шуйское с/пос., дачный массив Укшезеро	РК, Прионежский район, Шуйское с/пос., пос. Карельская Деревня	РК, Прионежский р-н, Шуйское с/пос., д. Шуйская Чупа	РК, Прионежский р-н, Шуйское с/пос., СНТ Родник
Местоположение относительно берега	берег	берег	берег	150 м (3я линия)	150 м (3я линия)	2 мин.пешком
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Площадь кв. м	142,0	78,0	165,0	110,0	160,0	232,3
Материал стен	брус	бревно	брус	брус	брус	брус
Площадь земельного участка	2500	3000	1000	800	1500	1300
Наличие хоз.построек	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние отделки	простая	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Наличие улучшений (мебель, техника и т.п.)	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть	Нет
Наличие благоустройства участка	частично благоустроен	частично благоустроен	частично благоустроен	частично благоустроен	частично благоустроен	благоустроено
Цена предложения, руб.	15 699 000	15 000 000	28 000 000	18 500 000	29 990 000	25 700 000
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Удельный показатель стоимости	110556	192308	169697	168182	187438	110633
Ссылка на источник в сети Интернет	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/291930495/	https://www.avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/dom_78m_na_uchastke_30sot._3231650075	https://www.avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/dom_167m_na_uchastke_17sot._3219426680	https://www.avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_110_m_na_uchastke_8_sot._1981804467	https://www.avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_160m_na_uchastke_15sot._2782962270	https://www.avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/dom_2323m_na_uchastke_13sot._3482021970#extended
Телефон	8 909 572 34 93	8 911 050 40 61		8 981 403 37 44		8 911 410 47 26

Скриншоты см. в Приложениях

Таблица 9

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Дата сделки/предложения	21.08.2023	16.09.2023	17.06.2023	12.04.2023
Местоположение	РК, Прионежский район, Шуйское с/пос., д. Шуйская Чупа	РК, Прионежский район, п. Шуя, ул.Школьная	РК, Прионежский район, д. Косалма	РК, Прионежский район, Шуйское с/пос., д. Шуйская Чупа, дачный массив Укшозеро
Кадастровый номер	10:20:0015511:849	10:20:0010117:3	10:20:0010302:182	10:20:0015511:423
Расположение относительно берега	150 м (3я линия)	Берег р. Шуя	Берег	2я линия
Площадь кв. м	875	1760	1265	1133
Состояние участка/рельеф/форма	свободный, сухой, лес	свободный, сухой, дом под снос	свободный, сухой, готов к строительству	свободный, сухой, лес
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Цена	2 990 000	4 999 999	3 999 999	2 500 000
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение
Права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность
Удельный показатель стоимости	3417	2841	3162	2207
Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.avito.ru/kareliya_shuya/zemelnye_uchastki/uchastok_88sot_izhs_3181654095	https://www.avito.ru/kareliya_shuya/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_izhs_3367408626	Ресурс: "Архивоценщика.пф": https://xn--80aafmncowhr9cp5b.xn--p1ai/app/analogues/landPlots	Ресурс: "Архивоценщика.пф": https://xn--80aafmncowhr9cp5b.xn--p1ai/app/analogues/landPlots
Телефон	8 911 050 39 27	8 981 400 67 08	(платный ресурс)	(платный ресурс)

Фотокопии страниц см. в Приложениях

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

Обоснование выбора подходов и методов оценки.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях.

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.

Произведенный мониторинг позволил выявить предложения на продажу и информацию о сделках с аналогичными объектами, что позволяет использовать в расчетах сравнительный подход.

Доходный подход. Доход считается полученным из размещения в недвижимость доходного бизнеса или аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду.

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

Учитывая сложившуюся специфику на рынке спроса и предложения арендуемой жилой площади, в связи с достаточной его развитостью и стабильностью, например, в г. Петрозаводске сложился определенный уровень арендных ставок в зависимости от местоположения и площади. На величину арендной платы большое влияние оказывают и ряд дополнительных факторов, таких как – срок на который сдается квартира / дом укомплектованность мебелью и бытовой техникой, качество проведенного ремонта, сезонный фактор и др.

Проведенный анализ денежного потока, получаемого арендодателем от сдачи квартиры / дома / машиноместа в аренду, сделанный в ходе проведения оценки недвижимости показывает, что реальная стоимость недвижимого имущества значительно превышает денежный поток, генерируемый от его использования.

Исходя из вышеизложенного, при оценке жилой недвижимости, доходный подход не используется.

Затратный подход. При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. В теории, этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки.

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.

Затратный подход может привести к объективным результатам, если достаточно точно рассчитана стоимость затрат на строительство объекта, накопленный износ и стоимость прав на земельный участок. Используется в основном при оценке уникальных объектов, он позволяет определить стоимость объекта по цене застройщика, исходя из затрат на строительство, а не из рыночных цен на жилье по которым потом застройщик продает.

Применение затратного подхода к оценке имущества эксперт-оценщик считает нецелесообразным, т.к. это не даст точной информации о рыночной стоимости. Кроме того, вторичный рынок жилой недвижимости хорошо развит и имеется достаточное количество предложений на продажу аналогичного имущества. При развитом вторичном рынке затратный подход можно не использовать.

«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» (ФСО №7, п. 24а).

Исходя из вышеизложенного, эксперт-оценщик отказывается от использования затратного подхода.

Вывод: На основании анализа вышеперечисленных факторов эксперт-оценщик использует в расчетах сравнительный подход.

Выбор подходов и методов для определения стоимости земельного участка.

ФСО №7, п. 20. *«Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».*

ФСО №7, п. 24. *«При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:*

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;...»

Оцениваемые земельные участки находятся на праве собственности.

Рыночная стоимость земельных участков находящихся на праве собственности определяется на основании «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Выбор подхода и метода оценки.

Условия применения методов оценки земельных участков⁴

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

Обоснование отказа от применения затратного подхода

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Согласно п. 25 ФСО V затратный подход применяется, когда есть возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки.

Затратный подход не будет использован для земельных участков в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно п. 25 ФСО V, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

Обоснование отказа от применения доходного подхода

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

⁴ Источник: М.А. Федотова, Г.М. Кондрашов, Р.Ф. Гинзбург, П.Н. Костин « Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости», 2003

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Применение доходного подхода возможно рассматривать в двух вариантах: при текущем назначении участка и при условии изменения его назначения.

При рассмотрении доходного использования участка при текущем назначении, оценка его должна производиться с учетом особенностей районирования территории.

Информация о данных по этим факторам является исходной для применения какого-либо из методов доходного подхода. При проведении оценки в рамках данной работы Оценщику не удалось собрать необходимые сведения о доходах от аренды, которые могут генерировать данные земельные участки, так как рынок аренды земельных участков под размещение жилых объектов (ИЖС) по состоянию на дату оценки в РК ограничен. В связи с этим расчет стоимости участков доходным подходом, будет мало достоверным или не представляется возможным.

Обоснование применения сравнительного подхода

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки, Оценщик выявил возможность применения данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в соответствии с п. 5 ФСО V для оценки рыночной стоимости земельного участка будет использован сравнительный подход.

Обоснование применения методов сравнительного подхода

Методы сравнительного подхода: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод выделения и метод распределения применяются для оценки застроенных земельных участков. У оценщика нет однозначной информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости с соответствующими НЭИ улучшениями, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (с выделением стоимости земельного участка).

Метод сравнения продаж представляет собой процедуру сопоставления фактически имеющихся продаж и предложений аналогичных объектов на рынке недвижимости. Этот метод основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости больше, чем обойдется приобретение другой схожей недвижимости, обладающей такой же полезностью. Оценщиком проводится сбор и анализ информации об аналогичных продажах и предложениях для последующего сравнения с объектом оценки, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным элементам сравнения.

Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Так как эксперт-оценщик владеет информацией о предложениях по продаже аналогичных (схожим по потенциальному назначению, скорректированных на ценообразующие факторы) земельных участков, то применение метода сравнения продаж для оцениваемого объекта представляется возможным.

Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить *метод сравнения продаж*, как метод, наиболее полно учитывающий цель оценки и имеющуюся информацию об объекте оценки.

Объем и этапы экспертной оценки.

1. Получение Определения Арбитражного суда и копий материалов дела.
2. Сбор и анализ информации необходимой для проведения оценки: сначала необходимо изучить объект, выявить особенности, достоинства и недостатки на основании материалов дела и предоставленных документов.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов – рассматривается возможность применения существующих подходов (методик) оценки к оцениваемому имуществу. Производится расчет рыночной стоимости имущества возможными подходами (методиками).
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
5. Составление Заключения эксперта.

Общие положения сравнительного подхода.

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

Последовательность применения сравнительного подхода.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения;
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Выбор единицы сравнения.

Совершенно очевидным является утверждение, что не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости. Поэтому обычно сравниваются какие-то общие для объектов недвижимости единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

При анализе продаж или предложений на продажу объектов недвижимости обычно используют следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м² общей площади;
- цена за квартиру или другую единицу недвижимости;
- цена за 1 м³ здания или сооружения;
- цена за единицу, приносящую доход.

Вывод: Анализ рынка показал, что подавляющее количество предложений о продаже недвижимости используют цену за 1 м² общей площади. Этот показатель и выбран экспертом-оценщиком за единицу сравнения.

Сравнительный анализ по элементам сравнения.

При поиске аналогов учитывалось месторасположение, характеристика наружных ограждающих конструкций здания и этажность, техническое состояние здания, наличие и характеристики систем отопления/водоснабжения объекта. Выявленные в ходе анализа рынка объекты-аналоги приведены в анализе рынка.

Корректировки значения единицы сравнения.

Поскольку не существует абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам, то для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта возникает необходимость ввода корректировок, учитывающих различия между объектами сравнения и объектом оценки.

Корректировки могут быть как отрицательными, так и положительными и их производят от объекта сравнения к объекту оценки.

Существуют несколько основных групп элементов сравнения, по которым производятся корректировки, причем они бывают двух видов – последовательные и независимые.

Последовательные корректировки.

1. Передаваемые права собственности.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Рыночные условия (динамика сделок)

Независимые корректировки.

5. Местоположение.
6. Физические характеристики объекта.
7. Экономические характеристики объекта
8. Использование объекта.
9. Наличие движимого имущества или иных дополнительных компонентов стоимости.

Сначала вводятся первые четыре корректировки в строго указанном порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к следующим корректировкам). Последующие пять корректировок могут быть выполнены в любом порядке.

Методы определения корректировок можно сгруппировать в две категории:

1. Количественные.

Количественные методы расчета наиболее достоверны и используются при развитом вторичном рынке. Для расчета корректировки выбираются идентичные объекты по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и производится анализ. Полученная корректировка учитывается в итоговом результате стоимости объекта оценки.

2. Качественные.

Качественные методы расчета используются тогда, когда рыночные данные не позволяют оценщикам проанализировать парный набор данных. Расчеты основываются на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения) в категориях типа: лучше, хуже, равный и т. п.

В нашем случае расчет будет производиться количественными методами.

В ходе мониторинга были выбраны 6 объектов-аналогов для жилого дома и 4 для земельных участков, см. анализ рынка.

В ходе мониторинга были выбраны 5 объектов-аналогов для автостоянки, см. Таблицу №13 (скриншоты в Приложениях).

Определение рыночной стоимости жилого дома.

Таблица 10

Корректировки	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Параметры сделки								
Цена предложения	руб.		15 699 000	15 000 000	28 000 000	18 500 000	29 990 000	25 700 000
Общая площадь	м ²	328,3	142	78	165	110	160	232,3
Площадь земельного участка	м ²	1609	2500	3000	1000	800	1500	1300
Разница в площадях земельных участков	м ²		-891	-1391	609	809	109	309
Поправка*	руб.	2 382	-2122362	-3 313 362	1 450 638	1 927 038	259 638	736 038
Скорректированная цена	руб.		13 576 638	11 686 638	29 450 638	20 427 038	30 249 638	26 436 038
Цена предложения	руб./м ²		95 610	149 829	178 489	185 700	189 060	113 801
Права на недвижимость	--	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²		95 610	149 829	178 489	185 700	189 060	113 801
Условия финанс-ия сделки	--	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²		95 610	149 829	178 489	185 700	189 060	113 801
Условия сделки	--	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²		95 610	149 829	178 489	185 700	189 060	113 801
Условия рынка	--	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-14,10%	-14,10%	-14,10%	-14,10%	-14,10%	-14,10%
Скорректированная цена	руб./м ²		82 129	128 703	153 322	159 516	162 403	97 755
Дата предложения		сен.23	сен.23	сен.23	июн.23	авг.23	июн.23	сен.23
Корректировка	мн-ль		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²		82 129	128 703	153 322	159 516	162 403	97 755
Параметры объекта								
Тип объекта		Жилой дом (коттедж)	Жилой дом (коттедж)	Жилой дом (коттедж)	Жилой дом (коттедж)	Танхаус	Жилой дом (коттедж)	Жилой дом (коттедж)
Дата постройки		2003	н/д	2010	2022	2008	2022	2017
Корректировка	мн-ль		1,00	1,00	0,82	1,00	0,82	0,84
Скорректированная цена	руб./м ²		82 129	128 703	125 724	159 516	133 170	83 092
Материал стен		(лафет - "брус")	брус	бревно	брус	брус	брус	брус
Корректировка	мн-ль		1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена	руб./м ²		82 129	132 564	125 724	159 516	133 170	83 092
Наличие улучшений (мебель, техника и т.п.)		Нет	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть	Нет
Корректировка	мн-ль		0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²		78 023	125 936	125 724	151 540	126 512	83 092
Наличие благоустройства участка		частично благоустроен	частично благоустроен	частично благоустроен	частично благоустроен	частично благоустроен	частично благоустроен	благоустроено
Корректировка	мн-ль		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91
Скорректированная цена	руб./м ²		78 023	125 936	125 724	151 540	126 512	75 614
Состояние отделки		требуется ремонт	простая	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка	мн-ль		0,83	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79
Скорректированная цена	руб./м ²		64 759	99 489	99 322	119 717	99 944	59 735
Площадь	м ²	328,3	142	78	165	110	160	232,3
Корректировка	мн-ль		0,897	0,830	0,914	0,867	0,911	0,956
Скорректированная цена	руб./м ²		58 089	82 576	90 780	103 795	91 049	57 107
Параметры местоположения								
Наличие хоз.построек		Нет (не учитывается в настоящем расчете)	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	мн-ль		0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена	руб./м ²		49 957	71 015	78 071	89 264	78 302	49 112
Местоположение относительно берега		берег	берег	берег	берег	150 м (Зя линия)	150 м (Зя линия)	2 мин.пешком
Корректировка	мн-ль		1,00	1,00	1,00	1,09	1,09	1,21
Скорректированная цена	руб./м ²		49 957	71 015	78 071	97 298	85 349	59 426
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	мн-ль		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²		49 957	71 015	78 071	97 298	85 349	59 426
Месмгорасположение		РК, Прионежский район, пос. Карельская Деревня	РК, Прионежский р-н, Шуйское с/пос., д. Верховье	РК, Прионежский р-н, Шуйское с/пос., СНТ Родник	РК, Прионежский р-н, Шуйское с/пос., дачный массив Укшезеро	РК, Прионежский район, Шуйское с/пос., пос. Карельская Деревня	РК, Прионежский р-н, Шуйское с/пос., д. Шуйская Чупа	РК, Прионежский р-н, Шуйское с/пос., СНТ Родник
Корректировка	мн-ль		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²		49 957	71 015	78 071	97 298	85 349	59 426

Отобранные аналоги	руб./м ²		х	71 015	78 071	х	85 349	59 426
Среднее значение	руб./м ²						78 145	
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.						25 655 004	

*- удельный показатель стоимости земельного участка, см. табл. 11.

Проверка результата на точность определялась на основании коэффициента вариации, который определяется как отношение среднеквадратичного отклонения к среднему значению цены предложения. Расчет выполнен в среде MS Excel. Результат удовлетворяет критерию точности в случае, когда коэффициент вариации не превышает 33%.

Для получения статистически однородного результата анализа продаж из подборки были исключены объекты, с самым низким и самым высокими скорректированными удельными показателями стоимости.

Показатель	Значение
Среднее значение стоимости объекта, руб./кв.м.	73 465
Стандартное отклонение выборки составило	11038
Коэффициент вариации	15%

По результатам расчета статистическое обеспечение анализа достаточное, т.к. коэффициент вариации в выборке из представленных к продаже объектов составил 15 %, что свидетельствует о допустимом разбросе данных, хорошей степени достоверности и точности.

Разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет 20%. Далее применяем усредняющий метод согласования скорректированных цен объектов аналогов.

Пояснения к таблице №10.

Под корректировкой «права на недвижимость» понимается поправка на приобретаемые права, это может быть право собственности, право аренды, право аренды с выкупом, с обременениями, например, долгосрочной арендой и т. п. Так как объект оценки и аналоги имеют одинаковый набор прав собственности, корректировка не требуется (0%).

Под корректировкой «на условия финансирования сделки» понимается учет разницы в стоимости заемного капитала при рыночной и контрактной нормах процента. В данном случае по определению суда необходимо определить рыночную стоимость объекта, без учета нетипичных условий финансирования. Корректировки нет. (0%).

Под корректировкой «на условия сделки» понимается учет факторов, отражающих нетипичные рыночные отношения между продавцом и покупателем, т.е. наличие деловых и родственных связей, незаконного давления и вынуждающих обстоятельств. Аналоги выставлены на рынке, каких-либо нетипичных рыночных отношений не выявлено – поправка не учитывается (0%).

«Условия рынка» – данная корректировка учитывает возможное изменение стоимости проданных и продаваемых объектов - аналогов. Поправка на торг принята на среднем уровне (-) 14,1% экспертный источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Лейфел Л.А.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 120

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Дачи	14,4%	12,6% - 16,2%
2. Дома	13,7%	11,6% - 15,7%
3. Таунхаусы	13,5%	11,1% - 15,9%
4. Коттеджи	14,1%	11,8% - 16,4%

«Дата сделки / предложения». Данная корректировка учитывает изменение цен с даты продажи / предложения аналогов на дату оценки. Поправка не применяется, так как предложения о продаже актуальны на дату оценки (0%) и с даты «оферты» до даты оценки прошло не более 2 месяцев. Источник: «Статриелт»⁵.

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка индивидуальных домов и гаражей на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.07.2023 г.)



Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки¹ продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка индивидуальных домов, дач, садовых домов и гаражей (в месяцах).

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	3	8	5	4	5	6
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	4	10	6	5	6	7
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	6	15	9	7	9	11
4	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	15	33	24	20	23	29
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	2	9	5	4	5	6

«Тип объекта» Объект оценки и аналоги №№ 1-3, 5, 6 являются жилыми домами, Аналог №4 расположен а п. Карельская деревня и является танхаусом. В рассматриваемом

⁵

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/300-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2023-g/3175-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-07-2023-goda>

секторе при прочих равных условиях корректировка не требуется (в таблице не отображается).

«Дата постройки» Объект оценки и аналоги являются деревянными жилыми домами. Данные конструкции подвержены относительно быстрому износу, следовательно дома построенные до 2013 года на дату оценки имеют удовлетворительное состояние (естественный износ по сроку службы составляет более 20%). Корректировка принимается на основании экспертного опроса Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Лейфер Л.А. Для аналогов №№ 3, 5 (2022 г. Постройки) корректировка принимается на максимальном уровне, мн-ль 0,82 (=1/1,22), для аналога №6 – на среднем, мн-ль 0,84 (=1/1,19).

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома в хорошем состоянии/нового дома к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии	1,19	1,17	1,22
Отношение удельной цены жилого дома в хорошем состоянии/нового дома к удельной цене такого же дома в неудовлетворительном состоянии (требующем капитального ремонта)	1,26	1,24	1,29

«Материал стен» – поправка вводится на различный материал стен объектов сравнения и объекта оценки. Объект оценки и аналоги №№1, 3-6 деревянные брусчатые дома, аналог №2 – бревенчатый. Корректировка принимается на основании экспертного опроса Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Лейфер Л.А. Для аналога №2 корректировка принимается на среднем уровне, мн-ль 1,03 (=0,82/0,8).

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 56

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены каркасного деревянного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,72	0,65	0,80
Отношение удельной цены жилого дома из клееного бруса к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,82	0,76	0,89
Отношение удельной цены бревенчатого жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,80	0,74	0,87

«Улучшения» - корректировка удельной рыночной стоимости жилого дома на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника). Жилая недвижимость с бытовой

техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом. Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Поправка требуется для аналогов №№1, 2, 4, 5 и применяется на максимальном уровне, мн-ль 0,95 (=1/1,05). Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт (подписка платная)⁶.

→ [statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/300-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/300-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2023-g/3176-na-mebel-bytovuyu-tehniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2023-goda)



Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка

на Мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие / отсутствие) - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.07.2023 г)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет. Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,03	1,05	1,04
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,03	1,02

«Благоустройство территории» Данная корректировка учитывает разницу в стоимости дома в зависимости от состояния благоустройства прилегающего земельного участка. Объект оценки и аналоги №№ 1-5 имеют частично благоустроенные участки, огорожены. Аналог №6 имеет благоустройство. Поправка определяется на среднем уровне, мн-ль для аналога №6: 0,91 (=1/1,1), Источник: «Статриелт», данные на 01.07.2023⁷ (источник обновляется ежеквартально, подписка платная).

⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/300-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2023-g/3176-na-mebel-bytovuyu-tehniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/300-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2023-g/3170-na-blagoustrojstvo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

№	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, воротами, калитками 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	0,93	0,95	0,94
4	Ухоженный сад, виноградник, занимающие не менее половины общей площади земельного участка	Наличие плодородящего благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,02	1,06	1,04

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

«Отделка / состояние». Состояние объекта оценки на дату оценки «требуется косметический ремонт». Аналог №1 находится в хорошем/стандартном состоянии, тип ремонта: «современный», аналоги №№ 2-6 имеют улучшенную отделку, тип ремонта «комфорт». Описание типов отделки (см. раздел Анализ рынка, ценообразующие факторы) и размер множителя для объекта оценки принимается на максимальном уровне так как объект оценки имеет отделку требующую ремонта, мн-ль для аналога №1: 0,83 (=0,83/1), для аналогов №№ 2-6 – 0,79 (=0,83/1,05). Источник: «Статриелт», данные на 01.07.2023⁸ (источник обновляется ежеквартально, подписка платная).

- → statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/300-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2023-g/3174-na-ka

на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.07.2023 года					
№	Оценка	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
На внутреннюю отделку помещений и оборудование					
4	Без внутренней отделки	Здание со стенами, оконными блоками и наружными дверными блоками, с выровненными стяжкой полами, крышей и кровлей, при наличии систем коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, вентиляция), без инженерного оборудования (котлов, кухонных плит, сантех. приборов, светильников, кондиционеров), без внутренних дверных блоков, без шпательки и финишной отделки	0,69	0,83	0,74
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование. Отделочные материалы - 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 встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,07	1,05
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)	1,05	1,19	1,12

«Инженерные системы». Корректировка учитывает различный набор инженерных коммуникаций у объектов аналогов и объекта оценки. Объект оценки и аналоги имеют схожий набор коммуникаций, корректировка не требуется (в таблице не отображается).

«Площадь» – из анализа вторичного рынка недвижимости выявлена закономерность, что при продаже небольших площадей, их цена за м² выше цены за большие площади к продаже. К расчетам принимались аналоги, площадь которых находится в диапазоне 78 – 232,3 кв.м. Корректировка определена на основании формулы и показателя торможения изложенных Ассоциацией развития рынка недвижимости Статриелт по состоянию на

⁸

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/300-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2023-g/3174-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

01.07.2023 (источник обновляется ежеквартально, подписка платная,⁹). Корректировка определяется по формуле: $= (328,3 \text{ кв.м/площадь аналога})^{-0,13}$.

← → ↻ statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/300-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-1

После приведения всех площадей помещений и строений сравниваемых домовладений к площади капитальных отапливаемых помещений (т.е. к площади, указанной в **на Общую площадь индивидуального дома на 01.07.2023 года**

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 ($R^2=0,615$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,13}$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

01.07.2023

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{\text{оц. об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{-0,13}$

«Наличие хозяйственных построек» - данная корректировка учитывает наличие/отсутствие на земельном участке помимо дома типовых хозяйственных (сарай, гаражи, теплицы) и бытовых (бани, беседки, бассейны) построек. Объект оценки имеет хозяйственные постройки, но в рамках настоящей экспертизы данные объекты рассчитываются отдельно, таким образом, в настоящем расчете не учитываются. Аналоги имеют хозяйственные постройки, поправка применяется для аналогов на среднем уровне, множитель – 0,86
Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Лейфер Л.А.

Матрица коэффициентов

Таблица 49

Наличие хозяйственных построек		аналог	
		есть хозпостройки	нет хозпостроек
объект оценки	есть хозпостройки	1,00	1,16
	нет хозпостроек	0,86	1,00

«Месторасположение относительно берега (Линия от водного объекта)» – данная поправка учитывает разницу в стоимости объектов в зависимости от близости водного объекта от границ земельного участка. Объект оценки и Аналоги №№ 1-3 берегу, аналоги №№ 4, 5 в непосредственной близости от берега (3я линия), аналог №6 – на удалении (2 минуты пешком). Поправка для аналогов №№4, 5 принимается по минимальному

⁹

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/300-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2023-g/3172-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-07-2023-goda>

показателю, мн-ль 1,09, для аналога №6 – по среднему, мн-ль 1,21. Источник: «Статриелт», данные на 01.07.2023¹⁰ (источник обновляется ежеквартально, подписка платная).

→ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3211-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)



В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	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 и благоприятные 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 пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, 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	0,73	0,88	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,22	1,13
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

«Транспортная доступность» При прочих равных условиях, цена на жилые дома с лучшей транспортной доступностью всегда будет выше. При благоприятном стечении обстоятельств разница может достигать 20%. Цена домов не изменяется, если разница доступности основных трасс и магистралей района находятся в пределах 10 минут езды на машине. Объект оценки и аналоги имеют хорошую транспортную доступность, корректировка не требуется.

«Местоположение (Адрес)». Поправка учитывает разницу в расположении объект оценки и аналогов. Объект оценки и аналоги расположены в Шуйском сельском поселении Прионежского района Республики Карелия, корректировка не требуется.

Удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки определен на уровне 78 145 руб./м², что соответствует рыночному диапазону.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого жилого дома по состоянию на дату оценки, составит:

$$C_{\text{рын.}} = 328,3 \times 78\ 145 = 25\ 655\ 004 \text{ руб.}$$

или, округленно

25 660 000 (Двадцать пять миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей.

¹⁰

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3211-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Определение рыночной стоимости земельных участков.

Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:20:0015509:206.

Таблица 11

Корректировки	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Параметры сделки						
Цена	руб.		2 990 000	4 999 999	3 999 999	2 500 000
Общая площадь	м2	1609	875	1760	1265	1133
Удельный показатель стоимости	руб./м ²		3 417	2 841	3 162	2 207
Права на недвижимость		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м ²		3 417	2 841	3 162	2 207
Условия финансирования сделки		полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м ²		3 417	2 841	3 162	2 207
Условия сделки		рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м ²		3 417	2 841	3 162	2 207
Условия рынка		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Скорректированная цена	руб./м ²		2 949	2 452	2 729	1 905
Дата сделки/предложения		сен.23	авг.23	сен.23	июн.23	апр.23
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м ²		2 949	2 452	2 729	1 905
Параметры объекта						
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	мн-ль		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²		2 949	2 452	2 729	1 905
Назначение		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	мн-ль		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²		2 949	2 452	2 729	1 905
Состояние участка		сухой, рассчитывается как свободный	свободный, сухой, лес	свободный, сухой, дом под снос	свободный, сухой, готов к строительству	свободный, сухой, лес

Корректировка	мн-ль		1,14	0,94	1,00	1,14
Скорректированная цена	руб./м ²		3 362	2 305	2 729	2 172
Площадь кв. м		1609	875	1760	1265	1133
Корректировка	мн-ль		0,88	1,02	0,95	0,93
Скорректированная цена	руб./м ²		2 959	2 351	2 593	2 020
Параметры местоположения						
Расположение относительно берега		берег	150 м (3я линия)	Берег р. Шуя	Берег	2я линия
Корректировка	мн-ль		1,09	1,00	1,00	1,09
Скорректированная цена	руб./м ²		3 225	2 351	2 593	2 202
Местоположение		РК, Прионежский район, пос. Карельская Деревня	РК, Прионежский район, Шуйское с/пос., д. Шуйская Чупа	РК, Прионежский район, п. Шуя, ул.Школьная	РК, Прионежский район, д. Косалма	РК, Прионежский район, Шуйское с/пос., д. Шуйская Чупа, дачный массив Укшозеро
Корректировка	мн-ль		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²		3 225	2 351	2 593	2 202
Отобранные аналоги	руб./м ²		х	2 351	2 593	2 202
Среднее значение	руб./м ²		2 382			
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.		3 832 638,0			

Проверка результата на точность определялась на основании коэффициента вариации, который определяется как отношение среднеквадратичного отклонения к среднему значению цены предложения. Расчет выполнен в среде MS Excel. Результат удовлетворяет критерию точности в случае, когда коэффициент вариации не превышает 33%.

Для получения статистически однородного результата анализа продаж из подборки был исключен наиболее выбивающийся из общего ряда скорректированных величин - объект, с самым высокими скорректированными удельным показателем стоимости.

Показатель	Значение
Среднее значение стоимости объекта, руб./кв.м.	2 382
Стандартное отклонение выборки составило	197
Коэффициент вариации	8,27%

По результатам расчета статистическое обеспечение анализа достаточное, т.к. коэффициент вариации в выборке из представленных к продаже объектов составил 8 %, что свидетельствует о низком разбросе данных, высокой степени достоверности и точности.

Разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет менее 20%. Далее применяем усредняющий метод согласования скорректированных цен объектов аналогов.

Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:20:0015509:267.

Таблица 12

Корректировки	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Параметры сделки						
Цена	руб.		2 990 000	4 999 999	3 999 999	2 500 000
Общая площадь	м2	1375	875	1760	1265	1133
Удельный показатель стоимости	руб./м²		3 417	2 841	3 162	2 207
Права на недвижимость		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м ²		3 417	2 841	3 162	2 207
Условия финансирования сделки		полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м ²		3 417	2 841	3 162	2 207
Условия сделки		рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м ²		3 417	2 841	3 162	2 207
Условия рынка		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Скорректированная цена	руб./м ²		2 949	2 452	2 729	1 905
Дата сделки/предложения		сен.23	авг.23	сен.23	июн.23	апр.23
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м ²		2 949	2 452	2 729	1 905
Параметры объекта						
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	мн-ль		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²		2 949	2 452	2 729	1 905
Назначение		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	мн-ль		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²		2 949	2 452	2 729	1 905
Состояние участка		сухой,, рассчитывается как свободный	свободный, сухой, лес	свободный, сухой, дом под снос	свободный, сухой, готов к строительству	свободный, сухой, лес
Корректировка	мн-ль		1,14	0,94	1,00	1,14

Скорректированная цена	руб./м ²		3 362	2 305	2 729	2 172
Площадь кв. м		1375	875	1760	1265	1133
Корректировка	мн-ль		0,91	1,05	0,98	0,96
Скорректированная цена	руб./м ²		3 059	2 420	2 674	2 085
Параметры местоположения						
Расположение относительно берега		2я линия	150 м (3я линия)	Берег р. Шуя	Берег	2я линия
Корректировка	мн-ль		1,00	0,92	0,92	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²		3 059	2 226	2 460	2 085
Местоположение		РК, Прионежский район, пос. Карельская Деревня	РК, Прионежский район, Шуйское с/пос., д. Шуйская Чупа	РК, Прионежский район, п. Шуя, ул.Школьная	РК, Прионежский район, д. Косалма	РК, Прионежский район, Шуйское с/пос., д. Шуйская Чупа, дачный массив Укшозеро
Корректировка	мн-ль		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²		3 059	2 226	2 460	2 085
Отобранные аналоги	руб./м ²		х	2 226	2 460	2 085
Среднее значение	руб./м ²		2 257			
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.		3 103 375,0			

Для получения статистически однородного результата анализа продаж из подборки был исключен наиболее выбивающийся из общего ряда скорректированных величин - объект, с самыми высокими скорректированными удельным показателем стоимости.

Показатель	Значение
Среднее значение стоимости объекта, руб./кв.м.	2 257
Стандартное отклонение выборки составило	189
Коэффициент вариации	8,37%

По результатам расчета статистическое обеспечение анализа достаточное, т.к. коэффициент вариации в выборке из представленных к продаже объектов составил 8 %, что свидетельствует о низком разбросе данных, высокой степени достоверности и точности.

Разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет менее 20%. Далее применяем усредняющий метод согласования скорректированных цен объектов аналогов.

Пояснения к таблицам №№11, 12.

Под корректировкой «права на недвижимость» понимается поправка на приобретаемые права, это может быть право собственности, право аренды, право аренды с выкупом, с обременениями, например, долгосрочной арендой и т. п. Так как объекты оценки и аналоги имеют одинаковый набор прав собственности, корректировка не требуется (0%).

Описание корректировок «на условия финансирования сделки» и «на условия сделки» см. выше.

«Условия рынка» – данная корректировка учитывает возможное изменение стоимости проданных и продаваемых объектов - аналогов. Поправка на торг принята на среднем уровне (-) 13,7% экспертный источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть II. Лейфел Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 124. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

«Дата сделки / предложения». Данная корректировка учитывает изменение цен с даты продажи / предложения аналогов на дату оценки. Поправка не применяется, так как предложения о продаже актуальны на дату оценки (0%) и с даты «оферты» до даты оценки прошло не более 5 месяцев. Источник: «Статриелт»¹¹.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7	6	7	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	21	13	11	12	16

«Категория земель» / «Назначение» Объекты оценки и аналоги являются землями населённых пунктов, предназначены для ИЖС. Корректировка не требуется.

11

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3209-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2023-goda>

«Состояние участка» Данная корректировка учитывает разницу в стоимости земельного участка в зависимости от состояния, степени разработки земельного участка. Оцениваемые участки и аналог №3 – сухие участки, готовые под строительство, без леса и строений под снос. Корректировка требуется для аналогов №№ 1, 4, на которых лес не сведен и аналога №2 на котором имеется строение под снос.

Для аналогов №№ 1, 4 корректировка принимается по минимальному показателю, мн-ль 1,14 (=1/0,88). Источник: «Статриелт», данные на 01.07.2023¹² (источник обновляется ежеквартально, подписка платная, скриншот см. выше в пояснениях к табл. 10).

Для аналога № 3, с учетом вторичного использования материалов. корректировка принимается по минимальному показателю, мн-ль 0,94. Источник: «Статриелт», данные на 01.07.2023¹³ (источник обновляется ежеквартально, подписка платная).

→ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3197-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2023g



Подать объявление | Мои объявления | **База недвижимости** | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,76	0,94	0,87

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

«Площадь» – из анализа рынка земельных участков под ИЖС выявлена закономерность, что при продаже небольших площадей, их цена за м² выше цены за большие площади к продаже. К расчетам принимались аналоги, площадь которых находится в диапазоне 875 – 1760 кв.м. Корректировка определена на основании формулы и показателя торможения изложенных Ассоциацией развития рынка недвижимости Статриелт по состоянию на 01.07.2023 (источник обновляется ежеквартально, подписка платная.)¹⁴. Корректировка определяется по формуле: =(площадь объекта оценки/площадь аналога)^{-0,21}), где коэффициент торможения принят равным (-)0,21, так как основными покупателями аналогичной недвижимости являются жители г. Петрозаводска и более крупных столичных городов (С.Петербург, Москва), у которых Республика Карелия пользуется достаточно высоким спросом.

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3211-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3197-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3200-na-masshtab-razmer-obshchuyuploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2023-goda>

← → ↻ statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3200-na-masshtab-razmer-obshchuy-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-k

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 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:

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

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

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

b – коэффициент активности рынка,

p – «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	0,678	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,629	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,578	-0,21	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,21}$

«Месторасположение относительно берега (Линия от водного объекта)» – данная поправка учитывает разницу в стоимости объектов в зависимости от близости водного объекта от границ земельного участка.

Объект оценки с кадастровым номером 10:20:0015509:206 и Аналоги №№2, 3 расположены на берегу водоема, аналоги №№ 1, 4 и объект оценки с кадастровым номером 10:20:0015509:267 в непосредственной близости от берега (2я-3я линия).

Поправка для аналогов принимается по минимальному показателю, мн-ль 1,09, для объекта оценки: берег/аналог: 2я-3я линия, мн-ль 1,09; для объект оценки: 2я-3я линия /аналог: берег, мн-ль 0,92 (=1/1,09). Источник: «Статриелт», данные на 01.07.2023¹⁵ (источник обновляется ежеквартально, подписка платная, скриншот см. выше – в пояснениях к табл. 10).

«Местоположение». Поправка учитывает разницу в расположении объект оценки и аналогов. Объект оценки и аналоги расположены в Прионежском районе Республики Карелия, на территориях повышенной престижности, корректировка не требуется.

Удельный показатель рыночной стоимости объектов оценки определен на уровне 2382 - 2257 руб./м², что соответствует рыночному диапазону.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка с кадастровым № 10:20:0015509:206 по состоянию на дату оценки, составит: **С рын.** = 1609 × 2382 = 3 832 638 руб., или, округленно

3 830 000 (Три миллиона восемьсот тридцать тысяч) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка с кадастровым № 10:20:0015509:267 по состоянию на дату оценки, составит: **С рын.** = 1375 × 2257 = 3 103 375 руб., или, округленно

3 100 000 (Три миллиона сто тысяч) рублей.

15

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3211-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Определение рыночной стоимости строений с кадастровыми номерами 10:20:0015509:346 и 10:20:0015509:347.

В рамках настоящей экспертизы стоимость ЕОН (комплекса объектов недвижимости без зданий хозяйственно-бытового назначения, расположенного по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, пос. Карельская Деревня) определена методом сравнения оферт и составляет 25 660 000 руб. (округленно, см. табл. 10).

В рамках настоящей экспертизы стоимость земельного участка определена методом сравнения оферт и составляет 3 830 000 руб. (округленно, см. табл. 11).

$C_{ЕОН} = C_{ОКС} + C_{ЗУ}$, тогда $C_{рын.ОКС} = 25\ 660\ 000 - 3\ 830\ 000 = 21\ 830\ 000$ рублей.

Улучшениями (ОКС) земельного участка с кадастровым номером 10:20:0015509:206 являются жилой дом площадью 328,3 кв.м и строения с кадастровыми номерами 10:20:0015509:346 – 57,8 кв.м и 10:20:0015509:347 – 28,8 кв.м.

Удельный показатель рассчитанной стоимости ОКС 66494 руб./кв.м (= 21 830 000 / 328,3).

На основании экспертного мнения «Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт»¹⁶, на II кв. 2023 г. (источник обновляется ежеквартально, подписка платная) соотношение удельной стоимости сопутствующих сооружений (баня, гараж, мастерская, веранда и т.д.), расположенных с жилым домом на одном участке составляет 39% от удельной стоимости основного строения (жилого дома).

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/300-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2

на Общую площадь индивидуального дома на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.07.2023 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на общую площадь помещений с учетом их состава и капитальности.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам объектов (тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность), отличающихся общей площадью.

Исследование рынка индивидуальных домов выявило различия удельной стоимости домов в зависимости от состава, капитальности и конструктивных особенностей помещений дома.

Соотношения удельной стоимости помещений в составе дома в зависимости от их капитальности и конструкции

определены путем сравнения пар аналогичных (по классу качества, местоположению и состоянию) домов, отличающихся наличием вспомогательных помещений и строений в составе дома и на земельном участке под домом.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Группа	Характеристика строений и помещений *	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Капитальные учтенные	помещения в составе индивидуального дома или отдельно стоящие капитальные отапливаемые здания, аналогичные дому по конструкции и отделке, общей площадью, отраженной в правоудостоверяющих документах: жилые комнаты (спальные, гостиные, кабинеты, игровые и пр.), а также другие помещения (столовая, кухня, прихожая, гардеробная, санузлы и ванные комнаты, коридоры, отапливаемые помещения подвала и мансарды), учтенные в общей площади дома согласно планам БТИ			1,00
2	Капитальные неучтенные	помещения в доме (жилые и нежилые, подвальные или цокольные), а также отдельностоящие на этом же земельном участке капитальные неотапливаемые или частично (временно) отапливаемые здания и строения, принадлежащие собственнику дома и земельного участка, площадь которых не отражена в правоудостоверяющих документах: кладовка, мастерская, баня, каменный гараж, КПП, бассейн, закрытая веранда и другие подобные помещения и капитальные строения	0,31	0,47	0,39
3	Остальные неучтенные	не включенные в п.1 и п.2 быстровозводимые строения и помещения: сараи, склады, навесы для автомашин, теплицы, беседки, помещения барбекю, помещения для зимнего содержания животных и прочие (в данную группу не входят быстрознашиваемые и переносные строения без фундаментов)	0,06	0,10	0,08

Таким образом, удельная стоимость хозяйственных построек составляет $66494 \times 0,39 = 25932,68$ руб./кв.м.

Строение площадью 57,8 кв.м является каркасным, площадью 28,8 кв.м – дощатым, необходимо ввести соответствующие корректировки. Поправки принимаются на основании экспертного опроса Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Лейфер Л.А. (скриншот см. выше – в пояснениях к табл. 10) на минимальном

¹⁶

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/300-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2023-g/3172-na-obschchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-07-2023-goda>

уровне для каркасного строения ($=25932,68 \times 0,8/0,82$) и максимальном для дощатого строения ($=25932,68 \times 0,65/0,82$).

Таким образом, рыночная стоимость строения с кадастровым номером 10:20:0015509:346 – 57,8 кв.м составляет: $C = 25\,300,18 \times 57,8 = 1\,462\,350,40$ руб., округленно **1 460 000 руб.**

Рыночная стоимость строения с кадастровым номером 10:20:0015509:347 – 28,8 кв.м составляет: $C = 20\,556,39 \times 28,8 = 592\,024,03$ руб., округленно **590 000 руб.**

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости - комплекса объектов недвижимости (земельный участок с домами и зданиями хозяйственно-бытового назначения), расположенных по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, пос. Карельская Деревня, по состоянию на 19.09.2023 г. округленно составляет **27 710 000 (Двадцать семь миллионов семьсот десять тысяч) рублей**, в том числе:

- земельный участок площадью 1609 +/- 28 кв.м, кадастровый номер: 10:20:0015509:206, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации дома, расположен в северной части кадастрового квартала 10:20:01 55 09 (обеспечен наружными сетями водопровода и канализации с кадастровым номером 10:20:0000000:9843 и энергоснабжением) – 3 830 000 (Три миллиона восемьсот тридцать тысяч) рублей (табл. 11);

- здание (дом №6) площадью 328,3 кв.м, назначение: жилое, кадастровый номер: 10:20:0015509:303 (дом с гаражом подключен к сетям водопровода, канализации и электроснабжения) – 21 830 000 (Двадцать один миллион восемьсот тридцать тысяч) рублей (без учета хоз.построек и стоимости земельного участка);

- здание площадью 57,8 кв.м, назначение: нежилое, кадастровый номер 10:20:0015509:346 (подключено к сетям водопровода, канализации и электроснабжения) – 1 460 000 (Один миллион четыреста шестьдесят тысяч) рублей;

- здание площадью 28,8 кв.м, назначение: нежилое, кадастровый номер: 10:20:0015509:347 – 590 000 (Пятьсот девяносто тысяч) рублей.

Определение рыночной стоимости автостоянки.

Таблица 13

Корректировки	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Параметры сделки							
Источник:			https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_3602107462	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19_m_2707980198	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_2647894847	https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_322289215_7	https://www.avito.ru/petrozavodsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_7.5_m_3417729383
Цена предложения	руб.		1 390 000	1 750 000	2 000 000	600 000	1 300 000
Общая площадь	м ²	40,9	15,0	19,6	14,0	7,0	7,5
Цена предложения	руб./м ²		92 667	89 286	142 857	85 714	173 333
Права на недвижимость	--	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²		92 667	89 286	142 857	85 714	173 333
Условия финанс-ия сделки	--	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²		92 667	89 286	142 857	85 714	173 333
Условия сделки	--	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²		92 667	89 286	142 857	85 714	173 333
Условия рынка	--	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена	руб./м ²		86 180	83 036	132 857	79 714	161 200
Дата предложения		сен.23	сен.23	сен.23	авг.23	сен.23	авг.23
Корректировка	мн-ль		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²		86 180	83 036	132 857	79 714	161 200
Параметры объекта							
Тип объекта		автостоянка с кладовой (складом)	автостоянка	автостоянка	автостоянка	кладовка	кладовка
Корректировка	мн-ль		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²		86 180	83 036	132 857	79 714	161 200
Состояние отделки		простая	без отделки	без отделки	без отделки	простая	простая
Корректировка	мн-ль		1,15	1,15	1,15	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²		99 107	95 491	152 786	79 714	161 200
Площадь	м ²	40,9	15,0	19,6	14,0	7,0	7,5
Корректировка	мн-ль		0,887	0,916	0,879	0,809	0,816

Скорректированная цена	руб./м ²		87 908	87 470	134 299	64 489	131 539
Параметры местоположения							
Доступ к объекту		ворота (ролеты)	свободный	свободный	свободный	огорожено	огорожено
Корректировка	мн-ль		1,03	1,03	1,03	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²		90 545	90 094	138 328	64 489	131 539
Адрес		г. Петрозаводск, ул. Энгельса, д. 25а, бокс А15	г. Петрозаводск, наб.Варкауса, 27А	г. Петрозаводск, наб.Варкауса, 27А	г. Петрозаводск, ул. Анохина, 5	г. Петрозаводск, ул. Лососинская, 4	г. Петрозаводск, ул. Антикайнена, 45
Местонахождение в пределах города		Административно-культурный, исторический центр города	Административные центры городского района повышенной престижности	Административные центры городского района повышенной престижности	Административно-культурный, исторический центр города	Административно-культурный, исторический центр города	Административно-культурный, исторический центр города
Корректировка	мн-ль		1,05	1,05	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²		95 072	94 599	138 328	64 489	131 539
Отобранные аналоги	руб./м ²		95 072	94 599	х	х	131 539
Среднее значение	руб./м ²		94 836				
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.		3 878 792,4				

Для получения статистически однородного результата анализа продаж из подборки были исключены объекты, с самым низким и самым высокими скорректированными удельными показателями стоимости.

Показатель	Значение
Среднее значение стоимости объекта, руб./кв.м.	107 070
Стандартное отклонение выборки составило	21192
Коэффициент вариации	20%

По результатам расчета статистическое обеспечение анализа достаточное, т.к. коэффициент вариации в выборке из представленных к продаже объектов составил 20 %, что свидетельствует о допустимом разбросе данных, хорошей степени достоверности и точности. Далее применяем усредняющий метод согласования скорректированных цен объектов аналогов.

Пояснения к таблице №13.

Под корректировкой «права на недвижимость» понимается поправка на приобретаемые права, это может быть право собственности, право аренды, право аренды с выкупом, с обременениями, например, долгосрочной арендой и т. п. Так как объект оценки и аналоги имеют одинаковый набор прав собственности, корректировка не требуется (0%).

Описание и обоснование корректировок «на условия финансирования сделки» и «на условия сделки» см. в пояснениях к табл. 10).

«Условия рынка» – данная корректировка учитывает возможное изменение стоимости проданных и продаваемых объектов - аналогов. Поправка на торг принята на среднем уровне (-) 7% экспертный источник: «Статриелт», данные на 01.07.2023¹⁷ (источник обновляется ежеквартально, подписка платная)

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3145-sk

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2023

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,85	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,94	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92

«Дата сделки / предложения». Данная корректировка учитывает изменение цен с даты продажи / предложения аналогов на дату оценки. Поправка не применяется, так как предложения о продаже актуальны на дату оценки (0%) и с даты «оферты» до даты оценки прошло не более 1 месяца.

«Тип объекта» Объект оценки является стоянкой автомобиля и хоз.помещением, аналоги №№1-3 являются машиноместами, аналоги №№4, 5 - кладовками. В рассматриваемом секторе при прочих равных условиях корректировка не требуется.

«Отделка / состояние». Объект оценки и аналоги №№ 4, 5 находится в хорошем/стандартном состоянии (простая отделка), аналоги №№ 1 – 3 не имеют отделки (за исключением полов), размер множителя принимается на среднем уровне: 1,15 (=1/0,87). Источник: «Статриелт», данные на 01.07.2023¹⁸ (источник обновляется ежеквартально, подписка платная).

¹⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3145-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2023>

¹⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3161-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,13	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,10	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпательная, подвеска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,80	0,93	0,87

«Инженерные системы». Корректировка учитывает различный набор инженерных коммуникаций у объектов аналогов и объекта оценки. Объект оценки и аналоги имеют схожий набор коммуникаций (электричество, отопление), корректировка не требуется (в таблице не отображается).

«Площадь» – из анализа вторичного рынка недвижимости выявлена закономерность, что при продаже небольших площадей, их цена за м² выше цены за большие площади к продаже. К расчетам принимались аналоги, площадь которых находится в диапазоне 7 – 24 кв.м. Корректировка определена на основании формулы и показателя торможения изложенных Ассоциацией развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2023 (источник обновляется ежеквартально, подписка платная,¹⁹). Корректировка определяется по формуле: $= (40,9 \text{ кв.м/площадь аналога})^{-0,12}$.

Ассоциация

развития рынка недвижимости

СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.)



S₀ – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией.

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

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,707$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,12}$$

¹⁹

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3154-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

«Доступ к объекту» При прочих равных условиях, цена на машиноместа с лучшей изолированностью всегда будет выше. Объект оценки и аналоги №№ 4, 5 являются обособленными помещениями с отдельным входом, корректировка требуется для аналогов №№ 1-3, которые представляют собой парковочное место (машиноместо) на технических этажах многоквартирных домов. Сопоставимым ценообразующим фактором для по признаку наличия/отсутствия ограждающих конструкций нежилых помещений в многоквартирных домах может быть признак наличия/отсутствия остекления лоджий/балконов. Корректировка определена на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости Статриелт по состоянию на 01.07.2023 (источник обновляется ежеквартально, подписка платная,²⁰). Размер множителя принимается по верхней границе диапазона: 1,03.

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3157

на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,96	0,99	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,92	0,97	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,03	1,02
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,05	1,03

«Местоположение». Поправка учитывает разницу в расположении объект оценки и аналогов. Объект оценки и аналоги №№ 3-5 расположены в Центре г. Петрозаводска, аналоги №№ 1, 2 в районе «Октябрьский» в ЖК «Радужный» (в непосредственной близости к набережной Онежского озера), имеющий повышенную престижность из-за своего месторасположения. Корректировка определена на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости Статриелт по состоянию на 01.07.2023 (источник обновляется ежеквартально, подписка платная,²¹). Размер множителя принимается по верхней границе диапазона: (=1/0,95).

²⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3157-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

²¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3157-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

→ statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3144-na-mestopolozhenii-na-Mestopolozenie_kvartir_v_bolshix_krupnyx_i_krupnejshix_gorodax_korrektirovki_na_01.07.2023_goda

Расчет СтатИнт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Административно-культурный, исторический центр города Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории			1,00
2	Центр массовой розничной торговли города Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории	0,77	0,94	0,86
3	Административные центры городского округа, городского района Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории	0,78	0,95	0,87
4	Спальные районы, ближайшие к административно-культурному историческому центру города Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой с обжитой благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной обеспеченностью или наличием метро, престижностью проживания	0,77	0,92	0,85
5	Спальные районы города, граничащие к пригороду Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием необходимых объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.	0,54	0,79	0,67
6	Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской, общественной застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков	0,30	0,74	0,53

Удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки определен на уровне 94836 руб./м², что соответствует рыночному диапазону.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого жилого дома по состоянию на дату оценки, составит:

$$C_{\text{рын.}} = 40,9 \times 94\,836 = 3\,878\,792 \text{ руб., или, округленно}$$

3 880 000 (Три миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Согласование результатов оценки.

Эксперт-оценщик для получения итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке. При согласовании результатов, для расчета итоговой рыночной стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения эксперта-оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Эксперт-оценщик использовал только один подход к оценке, поэтому согласование результатов оценки полученных различными подходами не требуется.

СЕРТИФИКАТ ЭКСПЕРТИЗЫ:

Я, Дунцов Андрей Олегович, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- изложенные в данной экспертизе факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данной экспертизе допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах, являющихся предметом данной экспертизы; также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой экспертизы стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на экспертизу не основывалось на требовании определения минимальной или обговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме подписавшего данную экспертизу, не оказывало профессионального содействия эксперту;

Эксперт

Оценщик первой категории,

Действительный член Ассоциации

Русское общество оценщиков..... А. О. Дунцов

Итоговое заключение о стоимости.

Начальная цена продажи имущества должника в ходе процедуры реализации имущества в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Зобина Олега Юрьевича округленно составляет **34 690 000 (Тридцать четыре миллиона шестьсот девяносто тысяч) рублей**, а именно:

1. Рыночная стоимость объектов недвижимости - комплекса объектов недвижимости (земельный участок с домами и зданиями хозяйственно-бытового назначения), расположенных по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, пос. Карельская Деревня, по состоянию на 19.09.2023 г. округленно составляет **27 710 000 (Двадцать семь миллионов семьсот десять тысяч) рублей**, в том числе:

- земельный участок площадью 1609 +/- 28 кв.м, кадастровый номер: 10:20:0015509:206, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации дома, расположен в северной части кадастрового квартала 10:20:01 55 09 (обеспечен наружными сетями водопровода и канализации с кадастровым номером 10:20:0000000:9843 и энергоснабжением) – 3 830 000 (Три миллиона восемьсот тридцать тысяч) рублей;

- здание (дом №6) площадью 328,3 кв.м, назначение: жилое, кадастровый номер: 10:20:0015509:303 (дом с гаражом подключен к сетям водопровода, канализации и электроснабжения) – 21 830 000 (Двадцать один миллион восемьсот тридцать тысяч) рублей;

- здание площадью 57,8 кв.м, назначение: нежилое, кадастровый номер 10:20:0015509:346 (подключено к сетям водопровода, канализации и электроснабжения) – 1 460 000 (Один миллион четыреста шестьдесят тысяч) рублей;

- здание площадью 28,8 кв.м, назначение: нежилое, кадастровый номер: 10:20:0015509:347 – 590 000 (Пятьсот девяносто тысяч) рублей.

2. Рыночная стоимость объекта недвижимости - земельного участка площадью 1375 +/- 26 кв.м, адрес: Республика Карелия, Прионежский район, пос. Карельская Деревня, кадастровый номер: 10:20:0015509:267, категория земель: земли населенных пунктов (участок обеспечен поселковыми наружными сетями водопровода и канализации с кадастровым номером: 10:20:0000000:9843), по состоянию на 19.09.2023 г. округленно составляет **3 100 000 (Три миллиона сто тысяч) рублей.**

3. Рыночная стоимость объекта недвижимости - помещение (автостоянка) площадью 40,9 кв.м, назначение нежилое, адрес объекта: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Фридриха Энгельса, д. 25а, бокс А15, кадастровый номер: 10:01:00100126:238 (отапливаемый гараж на техническом (цокольном) этаже многоквартирного дома), по состоянию на 19.09.2023 г. округленно составляет **3 880 000 (Три миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) рублей.**

Эксперт

Оценщик первой категории,

Действительный член Ассоциации

Русское общество оценщиков..... А. О. Дунцов

ФОТОКОПИИ (СКРИНШОТЫ) АНАЛОГОВ

Аналоги жилого дома

Аналог №1

<https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/291930495/>

petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/291930495/

Обновлено: вчера, 22:03 9 просмотров, 0 за сегодня

Только на Циан

Дом, 141,8 м²

Карелия респ., Прионежский район, Шуйское с/пос, Верховье деревня, ул. Верховье [На карте](#)

В избранное

22 фото

15 699 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 15 228 000

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 110 712 Р/м²

Ипотека возможна

+7 909 572-34-93

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи-Петрозаводск
Документы проверены

РИЕЛТОР
Полина Анастасия Сергеевна

petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/291930495/

Общая площадь 141,8 м²

Участок 25 сот.

Предлагается к покупке шикарный дом на береговой линии, общей площадью 141,8 кв.м. Дом, баня в отличном состоянии. В доме печное отопление, отопление конвекторами. Новым владельцам остается кухонный гарнитур с техникой, мебель.

Электричество 15кВт, вода заведена в дом, баню.

Дом из бруса, на первом этаже просторная кухня, гостиная, комната, кладовая, душ, сан.узел. На втором этаже 4 комнаты и большая лоджия, сан.узел.

Баня двухэтажная: на первом этаже просторная зона отдыха, помывочная и парилка. На втором этаже просторная комната отдыха.

Дом и земля в собственности!

Отличное месторасположение. Не упустите шанс приобрести шикарный дом.

Номер в базе: 7866664.

15 699 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 15 228 000

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 110 712 Р/м²

Ипотека возможна

+7 909 572-34-93

petrovodsk.cian.ru/sale/suburban/291930495/

Фотографии (22) **Описание** На карте Ипотека Похожие объявления Дом, 141.8 м²

О доме

Площадь: 141.8 м²

Об участке

Площадь: 25 сот.

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство

Коммуникации и удобства

Канализация	Нет
Водоснабжение	Есть
Электричество	Есть
Газ	Нет

15 699 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 15 228 000

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр: 110 712 Р/м²

Ипотека: возможна

+7 909 572-34-93

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Аналог №2

https://www.avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/dom_78m_na_uchastke_30sot.3231650075

avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/dom_78m_na_uchastke_30sot_3231650075

Дом 78 м² на участке 30 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку





15 000 000 Р

192 308 Р за м²

В ипотеку от 150 969 Р/мес.

Посмотреть скидки

8 911 050-40-61

Написать сообщение Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Недвижимость & Инвестиции Агентство

На Авито с апреля 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Потахин Роман

avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/dom_78m_na_uchastke_30sot_3231650075

О доме

Количество комнат: 3
 Площадь дома: 78 м²
 Площадь участка: 30 сот.
 Этажей в доме: 1
 Для отдыха: баня или сауна
 Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)
 Год постройки: 2010
 Материал стен: бревно
 Коммуникации: электричество, отопление, канализация
 Ремонт: дизайнерский
 Способ продажи: возможна ипотека
 Расстояние до центра города: 10 км

15 000 000 ₽

192 308 ₽ за м²
 В ипотеку от 150 969 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 911 050-40-61

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость & Инвестиции

Агентство

На Авито с апреля 2015

Реквизиты проверены

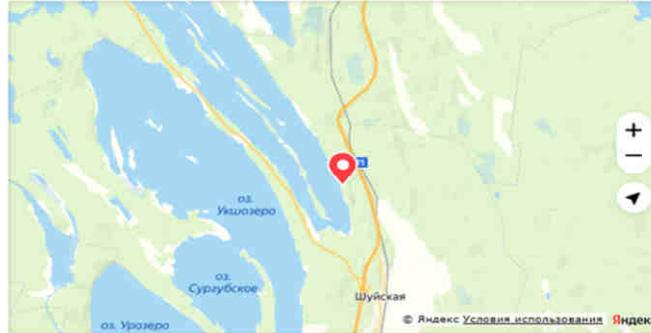
Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Потахин Роман

Расположение

Республика Карелия, Прионежский р-н, Шуйское сельское поселение, СНТ Родник

Скрыть карту



avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/dom_78m_na_uchastke_30sot_3231650075

Описание

Компания «Недвижимость & Инвестиции» предлагает вашему вниманию:

Шикарный загородный дом из оцилиндрованного бруса на участке 30 соток на первой береговой линии озера Кончезеро (солнечная сторона). Всего в 25 километрах от города по федеральной трассе.

Элитный закрытый кооператив, своя дорога, мало домов, круглогодичное проживание.

Продается со всем, что есть - много мебели, техники, инструмента, стройматериалов.

Характеристики основного дома:

- 2010 г.п., площадь 78 кв.м., оцилиндрованное бревно, фундамент на скале (железобетонные блоки). Усадка дома прошла, трещин нет.

- крытая веранда при входе, тамбур, большая гостиная с кухней, 2 большие спальни, санузел (ванна, туалет, стир/машина, бойлер)

15 000 000 ₽

192 308 ₽ за м²
 В ипотеку от 150 969 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 911 050-40-61

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/dom_78m_na_uchastke_30sot_3231650075

На участке имеются:

- основной дом (78 кв.м)
- баня бревенчатая (22 кв.м) с камином и сауной
- **БУНКЕР В СКАЛЕ** (50 кв.м, высота 2,5 м) с возможностью надстройки сверху дома
- свой подъезд к участку (25 м) с двойными воротами на въезде. Одни автоматические, высотой 4 м.
- своя дорога (70 м, сухая, отсыпанная) к озеру с воротами, с обустроенным спуском лодок в воду (бетонные плиты)
- забор вокруг всего участка (3 м), железобетонный с профлистом и оцинкованными трубами
- столбы освещения на участке
- IP-камеры видеонаблюдения, охранная сигнализация с датчиками движения
- подземные резервуары для воды и топлива
- ландшафтный дизайн с террасами и большой площадкой-газоном
- вольеры для собак
- теплица, ягодные кусты, плодовые деревья (яблоня, груша)

Коммуникации:

- электроэнергия – от кооператива. Резерв - свой ДИЗЕЛЬНЫЙ ЭЛЕКТРОГЕНЕРАТОР на 15кВт!!!
- отопление – электрическое, конвектора. В бане – камин и сауна
- вода – водопровод от кооператива и свой насос в озере, подведена в дом и баню,
- водоотведение, канализация – септик, подведены в дом и баню
- связь – антенна приема ТВ, интернет, связь (МегаФон).

Один собственник. Есть возможность прописаться. Документы в полном объеме готовы к сделке и проверены.

15 000 000 Р ▾

192 308 Р за м²
В ипотеку от 150 969 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 911 050-40-61

[Написать сообщение](#)

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость & Инвестиции
Агентство

На Авито с апреля 2015

[Реквизиты проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Потахин Роман

avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/dom_78m_na_uchastke_30sot_3231650075

№ 3231650075 - 11 сентября в 11:08 - 1075 просмотров (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

15 000 000 Р ▾

Аналог №3

https://www.avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/dom_165m_na_uchastke_10sot_3314494857

avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/dom_165m_na_uchastke_10sot_3314494857

Дом 97,6 м² на участке 10 сот.

28 000 000 Р

Объявление снято с публикации. [Посмотреть другие объявления в этой категории](#)



Виктор

Частное лицо

На Авито с июля 2022

[Документы проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)

avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/dom_165m_na_uchastke_10sot_3314494857

О доме

Количество комнат: 3	Санузел: в доме
Площадь дома: 97.6 м²	Коммуникации: электричество
Площадь участка: 10 сот.	Ремонт: дизайнерский
Этажей в доме: 2	Интернет и ТВ: телевидение
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Парковка: парковочное место
Год постройки: 2022	Транспортная доступность: асфальтированная дорога
Материал стен: брус	Расстояние до центра города: 7 км

Описание

В продаже двухэтажный дом на участке 10 соток в д. Шуйская Чупа, дачный массив Укшезеро
 Дом 97.6 кв.м., 2022 года постройки
 Залита ж/б плита. Толщина бруса 175 мм. Терраса выполнена из террасной доски. Крыша застелена металлоцерепацей.
 На первом этаже р просторная кухня-гостиная с панорамными окнами. Комната поделена на рабочую зону и зону отдыха.
 Санузел совмещен, облицован плиткой. Установлен бойлер на 100 литров. Имеется техническое помещение.
 На втором этаже расположены две спальные комнаты.
 Дом отапливается теплыми полами.
 На участке так же построена баня. В бане комната отдыха, парилка и помывочная. Туалет и душ.
 Установлена биостанция и фильтрационное поле. Пробурена скважина 43 м. Участок огорожен забором, винтовые сваи и металлический каркас. Откатные ворота.

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is 'Дом 165 м² на участке 10 сот.' (House 165 m² on a 10-sotka plot). The location is 'Республика Карелия, Пряноозерский р-н, Шуйское онежское поселение, озеро Укшезеро'. The listing includes several photos of the house's exterior and interior. A detailed description is provided, matching the text in the previous blocks. The price is listed as 28 000 000 RUB / 169 697P кв. м. The listing also includes a table of characteristics and a 'Дата предложения' (Offer date) of 27.09.2023.

Дачный массив Укшезеро расположен вдоль берега оз.Укшезеро.

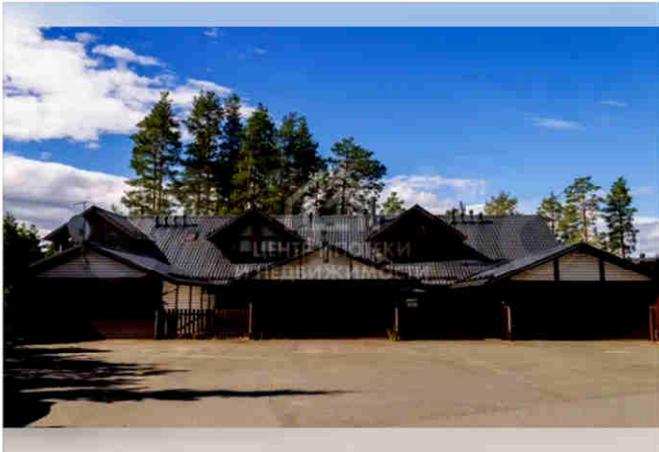
Аналог №4

https://www.avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_110_m_na_uchastke_8_sot._1981804467

avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_110_m_na_uchastke_8_sot._1981804467

Таунхаус 110 м² на участке 8 сот.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



18 500 000 Р ▾
168 182 Р за м²
В ипотеку от 178 585 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 981 401-24-76

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! →

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Центр Ипотеки и Недвижимости"
Агентство
На Авито с апреля 2019 🏆
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Владимир

avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_110_m_na_uchastke_8_sot._1981804467

О таунхаусе

Количество комнат: 5	Коммуникации: электричество, отопление
Площадь дома: 110 м ²	Ремонт: дизайнерский
Площадь участка: 8 сот.	Интернет и ТВ: Wi-Fi
Этажей в доме: 2	Парковка: гараж
Для отдыха: баня или сауна	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Способ продажи: возможна ипотека
Материал стен: брус	Расстояние до центра города: 13 км
Санузел: в доме	

18 500 000 Р ▾
168 182 Р за м²
В ипотеку от 178 585 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 981 401-24-76

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! →

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Центр Ипотеки и Недвижимости"
Агентство
На Авито с апреля 2019 🏆
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Владимир

Расположение

Республика Карелия, Прионежский р-н, Шуйское сельское поселение, пос. Карельская Деревня [Скрыть карту](#)



avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_110_m_na_uchastke_8_sot_1981804467

Описание

АН "Центр Ипотеки и Недвижимости" предлагает Вашему вниманию: продается блок-секция 110 кв.м. в поселке Карельская деревня, рядом с озером Кончезеро.

- Недалеко от города, в 30 минутах и 30 км езды от центра, асфальтированная дорога до участка.
- Закрытая территория.
- Можно проживать круглый год.
- В доме есть все, что составляет основу комфортной и безопасной жизни любой семьи.
- Вся мебель и техника остаются новому хозяину.
- Двор выложен камнем (тротуарной плиткой), газон.
- Есть место для отдыха, беседка и зона для шашлыка.
- Большой гараж (входят два автомобиля). Ворота в гараж автоматические.
- Вода из скважины - чистая.
- По утрам можно наслаждаться пением птиц.
- Вы можете смело приглашать гостей и родственников! Соседи хорошие и проживают круглый год.

Все вопросы по указанному номеру телефона

№ 1981804467 · 22 августа в 13:50 · 4712 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

18 500 000 ₹ ▾

168 182 ₹ за м²

В ипотеку от 178 585 ₹/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 981 401-24-76

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Владимир

Аналог №5

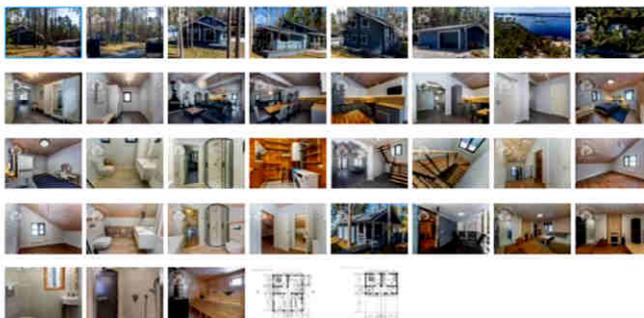
https://www.avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_160m_na_uchastke_15sot_2782962270

avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_160m_na_uchastke_15sot_2782962270

Коттедж 160 м² на участке 15 сот.

29 990 000 ₹

Объявление снято с публикации. [Посмотреть другие объявления в этой категории](#)



Недвижимость & Инвестиции

Агентство

На Авито с апреля 2015

[Реквизиты проверены](#)



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Букалова Алёна

О коттедже

Количество комнат: 4

Площадь дома: 160 м²

Площадь участка: 15 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2022

Материал стен: брус

Санузел: в доме

Коммуникации: электричество, отопление, канализация

Ремонт: дизайнерский

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние до центра города: 7 км

Описание

Компания «Недвижимость & Инвестиции» предлагает вашему вниманию:

шикарный современный дом на участке 15 соток в 20 минутах езды от г. Петрозаводска в д. Шуйская Чула, дачный массив Укшезеро

Дом 160 кв.м., 2022 года постройки

Залита монолитная утепленная плита. Дом построен из клееного бруса, толщина 175 мм. Покрашен английской краской "Little Green". Терраса выполнена из террасной доски, крыльцо - габбро-диабаз. Крыша застелена металлоцерепицей.

На первом этаже расположена просторная **кухня-гостиная 39,1 кв.м.** с панорамными окнами и конвекционным камином "gocal". Комната поделена на рабочую зону и зону отдыха. Спальня **12,7 кв.м.**

Санузел **4,4 кв.м.** совмещен, облицован плиткой. Установлен бойлер на 100 литров. Имеется **техническое помещение 3,2 кв.м.**

На втором этаже расположены две комнаты свободного назначения **12,7 и 12,3 кв.м.** и санузел **4,4 кв.м.**

Первый этаж отапливается за счет теплых полов. На втором этаже отопление конвекторами. Дом выдержан в одном стиле, в спокойных тонах.

На участке так же построена **баня 29,2 кв.м.** В бане имеется уютная комната отдыха 11 кв.м. Имеется санузел 1,3 кв.м. и душевая 1,3 кв.м. Парилка 5,9 кв.м. сделаны лежаки. Установлен бойлер на 150 литров.

Крытый **гараж 22 кв.м.** и **сарай 22 кв.м.** Отапливается конвекторами.

Площадка перед домом выложена плиткой. Вокруг дома сохранены сосны. Участок под уклоном, проведены дренажные работы. Установлена биостанция и фильтрационное поле. Пробурена **скважина 43 м.**

Участок огорожен забором, винтовые сваи и металлический каркас. Откатные ворота.

Документы в полном объеме готовы к сделке.

Обременения, аресты, ограничения **ОТСУТСТВУЮТ.**

архивоценщика.pf/app/analogue/houses

АрхивОценщика

АрхивОценщика.рф

Коттедж 160 м² на участке 15 сот.

Адрес Республика Карелия, Прионежский р-н, Шуйское сельское поселение, д. Шуйская Чула, Береговая ул.

Координаты объекта (ГМТ: 61.950293; 34.197542)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	1500	Этажность	2
Теплоснабжение	да	Расположение санузла	в доме
Газ	нет	Канализация	да
Электричество	да		

О доме

Тип дома/Материал дома брус

Год постройки дома 2022

Дополнительно

Дата объявления 17.05.2023

Дата предложения 03.06.2023

Категория коттедж

Источник Авито

ID на источнике 2782962270

URL https://www.avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_160m_na_uchastke_15sot_2782962270

О предложении

Тип предложения продажа

Статус земли индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Пользователь Букалова Алёна

Площадь: 160 кв.м

Цена: 29 990 000Р / 187 438Р кв. м

Посмотреть описание

Компания «Недвижимость & Инвестиции» предлагает вашему вниманию шикарный современный дом на участке 15 соток в 20 минутах езды от г. Петрозаводска в д. Шуйская Чула, дачный массив Укшезеро. Дом 160 кв.м., 2022 года постройки. Залита монолитная утепленная плита. Дом построен из клееного бруса, толщина 175 мм. Покрашен английской краской "Little Green". Терраса выполнена из террасной доски, крыльцо - габбро-диабаз. Крыша застелена металлоцерепицей. На первом этаже расположена просторная кухня-гостиная 39,1 кв.м. с панорамными окнами и конвекционным камином "gocal". Комната поделена на рабочую зону и зону отдыха. Спальня 12,7 кв.м. Санузел 4,4 кв.м. совмещен, облицован плиткой. Установлен бойлер на 100 литров. Имеется техническое помещение 3,2 кв.м. На втором этаже расположены две комнаты свободного назначения 12,7 и 12,3 кв.м. и санузел 4,4 кв.м. Первый этаж отапливается за счет теплых полов. На втором этаже отопление конвекторами. Дом выдержан в одном стиле, в спокойных тонах. На участке так же построена баня 29,2 кв.м. В бане имеется уютная комната отдыха 11 кв.м. Имеется санузел 1,3 кв.м. и душевая 1,3 кв.м. Парилка 5,9 кв.м. сделаны лежаки. Установлен бойлер на 150 литров. Крытый гараж 22 кв.м. и сарай 22 кв.м. Отапливается конвекторами. Площадка перед домом выложена плиткой. Вокруг дома сохранены сосны. Участок под уклоном, проведены дренажные работы. Установлена биостанция и фильтрационное поле. Пробурена скважина 43 м. Участок огорожен забором, винтовые сваи и металлический каркас. Откатные ворота. Документы в полном объеме готовы к сделке. Обременения, аресты, ограничения ОТСУТСТВУЮТ. ЗВОНИТЕ И УСПЕЙТЕ ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР! нас: оказываем профессиональные услуги на рынке недвижимости города Петрозаводска и Карелии с августа 2012 года. Арт. 39287368

История объявления

Заголовок	Цена(Р)	Цена(Р/м²)	Дата объявления	Дата предложения
Коттедж 160 м² на участке 15 сот.	33 000 000	206 250	21.03.2023	28.03.2023

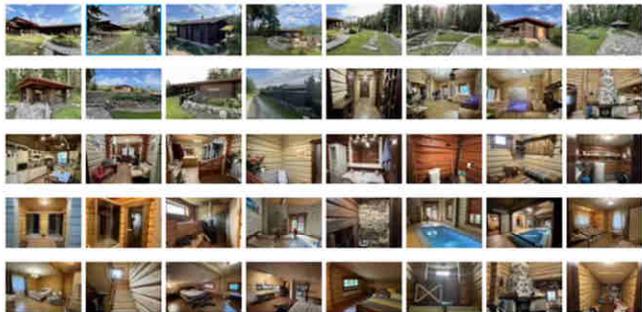
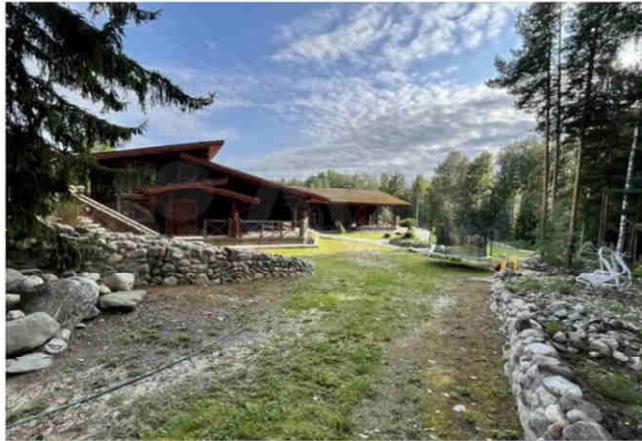
Аналог №6

https://www.avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/dom_2323m_na_uchastke_13sot_3482021970#extended

avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/dom_2323m_na_uchastke_13sot_3482021970#extended

Дом 232,3 м² на участке 13 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



25 700 000 ₽

110 633 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)
В ипотеку от 258 660 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 911 410-47-26

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Анна

Частное лицо
На Авито с августа 2018

Экологический вклад -5 кг CO₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/dom_2323m_na_uchastke_13sot_3482021970#extended

О доме

Количество комнат: 5

Площадь дома: 232,3 м²

Площадь участка: 13 сот.

Этажей в доме: 2

Для отдыха: баня или сауна, бассейн

Категория земель: садовое
некоммерческое товарищество (СНТ)

Год постройки: 2017

Материал стен: брус

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Коммуникации: электричество,
отопление, канализация

Ремонт: евро

Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение

Парковка: гараж

Расстояние до центра города: 10 км

25 700 000 ₽

110 633 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)
В ипотеку от 258 660 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 911 410-47-26

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Анна

Частное лицо
На Авито с августа 2018

Экологический вклад -5 кг CO₂

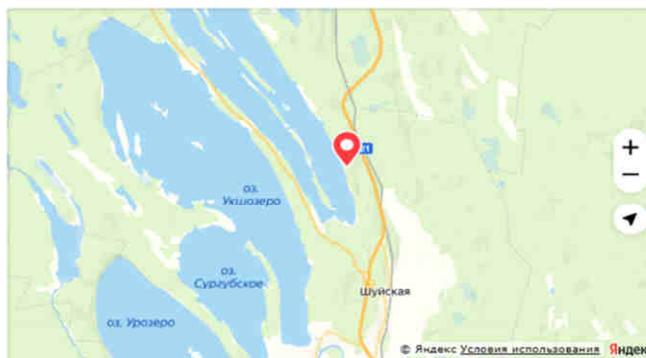
3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Республика Карелия, Прионежский р-н, Шуйское сельское
поселение, СНТ Родник

[Скрыть карту](#)



avito.ru/kareliya_shuya/doma_dachi_kottedzhi/dom_2323m_na_uchastke_13sot_3482021970#extended

Описание

Вашему вниманию представляется загородный дом расположенный природоохранной зоне Прионежского района в 27 км от Петрозаводска

Уникальная природа, лес прямо на участке и озеро в 2х минутах от Вас.

Все коммуникации разведены по дому – электричество, водоснабжение, канализация, теплые полы

4 спальни , большой зал перетекающий в кухню.

Банный комплекс (бассейн, сауна с дровяной печью, зона отдыха , 2 душевые кабины)

Дом подходит круглогодичного проживания, территория облагорожена. По соседству лес и чистое озеро.

Имеется скважина 60м. Также в 3х минутах ходьбы бьет чистый родник.

ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА! БЕЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ!

№ 3482021970 · 11 сентября в 09:14 · 809 просмотров (+38 сегодня)

Пожаловаться

25 700 000 ₽

110 633 ₽ за м²

или предложите свою цену

В ипотеку от 258 660 ₽/мес.

Посмотреть скидки



8 911 410-47-26

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Экологический вклад -5 кг CO₂

Аналоги земельных участков

Аналог №1

https://www.avito.ru/kareliya_shuya/zemelnye_uchastki/uchastok_88sot_izhs_3181654095

avito.ru/kareliya_shuya/zemelnye_uchastki/uchastok_88sot_izhs_3181654095

Участок 8,8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

2 990 000 ₽

339 773 ₽ за сотку

8 911 050-39-27

Андрей

Агентство

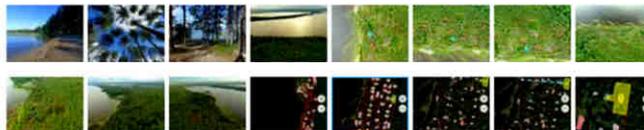
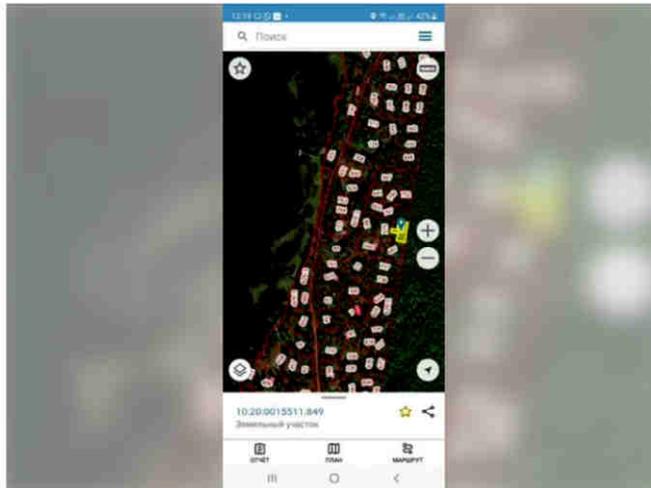
На Авито с марта 2012

Завершено 300 объявлений



14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



avito.ru/kareliya_shuya/zemelnye_uchastki/uchastok_88sot_izhs_3181654095

Расположение

Республика Карелия, Прионежский р-н, Шуйское сельское поселение, д. Шуйская Чула, дачный массив Укшезеро

[Скрыть карту](#)



2 990 000 Р

339 773 Р за сотку

8 911 050-39-27

Андрей

Агентство

На Авито с марта 2012

Завершено 300 объявлений



14 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

avito.ru/kareliya_shuya/zemelnye_uchastki/uchastok_88sot_izhs_3181654095

Описание

Продам земельный участок в отличном месте недалеко от города для строительства индивидуального жилого дома.

✓ Кадастровый номер: 10:20:0015511:849

✓ Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

✓ Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства. Территориальная зона - Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

✓ Расстояние до города 26 км

✓ Круглогодичный подъезд

✓ До берега озера 150 метров

✓ Рядом пляж

✓ На участке сосновый бор

✓ Участок сухой, на возвышенности.

✓ Любая форма оплаты: наличные, ипотека.

2 990 000 Р

339 773 Р за сотку

8 911 050-39-27

Андрей

Агентство

На Авито с марта 2012

Завершено 300 объявлений



14 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 3181654095 · 21 августа в 14:08 · 1252 просмотра (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

150 м до озера (3я линия) (источник: [https://egrp365.org/map/?kadnum= 10:20:0015511:849](https://egrp365.org/map/?kadnum=10:20:0015511:849))
Вид права: собственность. Площадь 875 кв.м.
(источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>)

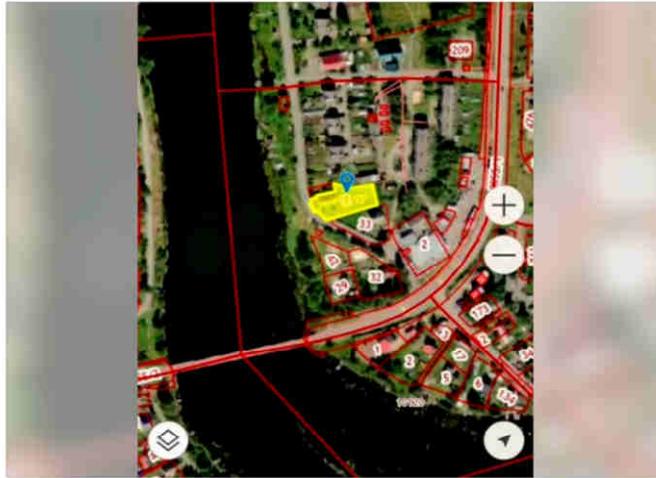
Аналог №2

https://www.avito.ru/kareliya_shuya/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_izhs_3367408626

avito.ru/kareliya_shuya/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_izhs_3367408626

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



4 999 999 Р

250 000 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 981 400-67-08

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

КарелпоисковиК

Агентство
На Авито с августа 2013
Завершено 23 объявления



7 объявлений пользователя

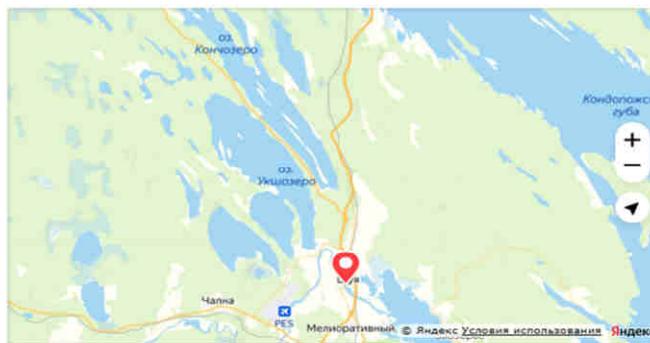
[Подписаться на продавца](#)

avito.ru/kareliya_shuya/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_izhs_3367408626

Расположение

Республика Карелия, Прионежский р-н, Шуйское сельское поселение, пос. Шуя, Школьная ул., 3А

[Скрыть карту](#)



Описание

Участок с домом из бревна, не гнилой! на первой береговой линии от реки Шуя, между домом и рекой внутренняя дорога посёлка. Раньше на берегу у этого дома стояла баня. Участок у реки перед домом можно взять в аренду для благоустройства и поставить там, допустим беседку, гараж для лодки и тд ... можем помочь подготовить документы.

Фасадная линия 50 м

Природный ГАЗ

Рядом магнит, мини рынок, администрация, школа, садик.

До Петрозаводска 5 км

10:20:0010117:3

4 999 999 Р

250 000 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 981 400-67-08

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

КарелпоисковиК

Агентство
На Авито с августа 2013
Завершено 23 объявления



7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Василий

№ 3367408626 · сегодня в 13:22 · 266 просмотров (+10 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Берег р. Шуя (источник: <https://egrp365.org/map/?kadnum=10:20:0015511:849>)

Вид права: собственность. Площадь 1760 кв.м.

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

Аналог №3

<https://xn--80aafmncowhr9cp5b.xn--p1ai/app/analogues/landPlots> (платный ресурс)

АрхивОценщика

АрхивОценщика.рф
сделай оценку

Участок, 13 сот.

Адрес: Карелия респ., Прионежский район, Шуйское сплос, Косалма / д.Косалма,5

Координаты объекта: ("lat": 62.023486, "lon": 34.121958)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	1300	Газ	нет
Электричество	да		

Дополнительно

Дата объявления	16.06.2023	Тип предложения	Продажа
Дата предложения	17.06.2023	Статус земли	ИЖС
Категория	некоммерческий участок	Пользователь	Шах Шуюноров
Источник	ЦИАН	ID пользователя	101956665
ID на источнике	285865359	URL	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/285865359/

О предложении

Площадь: 1300 кв.м

Цена: 3 999 999R

Компания "Недвижимость Инвестиции" предлагает Вашему вниманию: эксклюзивный земельный участок на берегу живописного озера - Кончезеро. Участок находится в Прионежском районе Республики Карелия, д. Косалма, в 40 км от города Петрозаводска, берегу озера Кончезеро. Деревня Косалма расположена в чрезвычайно живописной местности, на "косе" между двух озер Кончезеро и Укшезером, соединенных между собой протокой, всё это способствует спокойному и расслабленному отдыху вдали от шума и суеты большого города. Территория уникальна по красоте и местоположению. Это отличный вариант для создания и развития бизнеса: турбазы, база отдыха и т.д. Либо для строительства собственного поместья-усадьбы на берегу живописного озера. На участок имеется заезд с правой стороны, есть возможность организации второго подъезда с левой стороны территории. Территория имеет высокий туристический и рекреационный потенциал. Круглогодичный асфальтированный подъезд к участку по новой, недавно отремонтированной трассе. Категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ИЖС. Площадь участка: 13 соток. Электричество: есть. Кадастровый номер: 10:20:0010302:182. По трассе: г. Петрозаводск - 40 км. Водопад Кивач - 50 км. Вулкан Гирвас - 50 км. Санаторий Марциальные воды - 20 км. Долина Зайцев - 13 км. Гора Сампо - 1 км. Все это и многое другое мы с радостью расскажем Вам лично! Принимаем любую форму оплаты, работаем со всеми видами сертификатов. Звоните! О нас: Оказываем профессиональные услуги на рынке недвижимости России и Карелии с августа 2012 года. 100% ГАРАНТИЯ ЛУЧШЕЙ ЦЕНЫ !! ПРЯМАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА !! НИ КАКИХ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ КОМИССИЙ !! Арт. 41845163

Компания "Недвижимость Инвестиции" предлагает Вашему вниманию: эксклюзивный земельный участок на берегу живописного озера - Кончезеро. Участок находится в Прионежском районе Республики Карелия, д. Косалма, в 40 км от города Петрозаводска, берегу озера Кончезеро. Деревня Косалма расположена в чрезвычайно живописной местности, на "косе" между двух озер Кончезеро и Укшезером, соединенных между собой протокой, всё это способствует спокойному и расслабленному отдыху вдали от шума и суеты большого города. Территория уникальна по красоте и местоположению. Это отличный вариант для создания и развития бизнеса: турбазы, база отдыха и т.д. Либо для строительства собственного поместья-усадьбы на берегу живописного озера. На участок имеется заезд с правой стороны, есть возможность организации второго подъезда с левой стороны территории. Территория имеет высокий туристический и рекреационный потенциал. Круглогодичный асфальтированный подъезд к участку по новой, недавно отремонтированной трассе. Категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ИЖС. Площадь участка: 13 соток. Электричество: есть. Кадастровый номер: 10:20:0010302:182. По трассе: г. Петрозаводск - 40 км. Водопад Кивач - 50 км. Вулкан Гирвас - 50 км. Санаторий Марциальные воды - 20 км. Долина Зайцев - 13 км. Гора Сампо - 1 км. Арт. 41845163

Берег оз Кончезеро (источник: [https://egrp365.org/map/?kadnum= 10:20:0015511:849](https://egrp365.org/map/?kadnum=10:20:0015511:849))

Вид права: собственность. Площадь 1265 кв.м.

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

Аналог №4

<https://xn--80aafmncowhr9cp5b.xn--p1ai/app/analogues/landPlots> (платный ресурс)

АрхивОценщика

АрхивОценщика.рф
сделай оценку

Участок, 11 сот.

Адрес: Карелия респ., Прионежский район, Шуйское с/пос, Шуйская Чупа, д.Шуйская Чупа, д.Шуйское дачный массив

Координаты объекта: ("lat": 61.949739, "lon": 34.198441)

Кадастровый номер участка: 10:20:0015511:423

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	1100	Газ	нет
Вода	нет	Канализация	нет
Электричество	да		

Дополнительно

Дата объявления	06.07.2022	Тип предложения	Продажа
Дата предложения	13.04.2023	Статус земли	ИЖС
Категория	некоммерческий участок	Вид разрешенного использования	Для индивидуальной жилой застройки
Источник	ЦИАН	ID пользователя	62577032
ID на источнике	239358280	URL	https://petrozavodsk.cian.ru/sale/suburban/239358280/

О предложении

Площадь: 1100 кв.м

Цена: 2 500 000R / 2 273R кв. м

Продается земельный участок 11, 3 сотки в живописном, престижном месте Шуйская Чупа, 38 км от города Петрозаводска по федеральной трассе. Экологически чистое место, в окружении сосновых лесов - отличный выбор для строительства загородного дома. Вторая береговая линия с выходом на озеро Укшезеро. Озеро со своим северным, сдержанным пейзажем - великолепное место для рыбалки и отдыха. Вода чистая, прозрачность достаточно высока. 14 островов украшают общую экосистему озера и привлекательны для проведения пикников, сбора грибов и ягод. Участок сухой, рельеф ровный. Кадастровый номер 10:20:0015511:423. Категория земель: земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: для строительства индивидуального жилого дома. Транспорная доступность, уникальная природа, 5 минут на авто до д. Шупа, где есть магазины, кафе, аптека и пр. Индивидуальный подход к каждому покупателю. Звоните!

Продается земельный участок 11, 3 сотки в живописном, престижном месте Шуйская Чупа. 28 км от города Петрозаводска по федеральной трассе. Экологически чистое место, в окружении сосновых лесов - отличный выбор для строительства загородного дома. **Вторая береговая линия** с выходом на озеро Укшезеро. Озеро со своим северным, сдержанным пейзажем - великолепное место для рыбалки и отдыха. Вода чистая, прозрачность достаточно высока. 14 островов украшают общую экосистему озера и привлекательны для проведения пикников, сбора грибов и ягод. Участок сухой, рельеф ровный. Кадастровый номер 10:20:0015511:423. Категория земель: земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: для строительства индивидуального жилого дома. Транспорная доступность, уникальная природа, 5 минут на авто до д. Шупа, где есть магазины, кафе, аптека и пр. Индивидуальный подход к каждому покупателю. Звоните!

индивидуального жилого дома. Транспортная доступность, уникальная природа, 5 минут на авто до д. Шуя, где есть магазины, кафе, аптека и пр. Индивидуальный подход к каждому покупателю. Звоните!

2я линия

Вид права: собственность. Площадь 1133 кв.м.

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

Аналоги автостоянки

Аналог №1

https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15m_3602107462

[avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15m_3602107462](https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15m_3602107462)

Машиноместо, 15 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

1 390 000 Р
или предложите свою цену

8 911 050-80-07

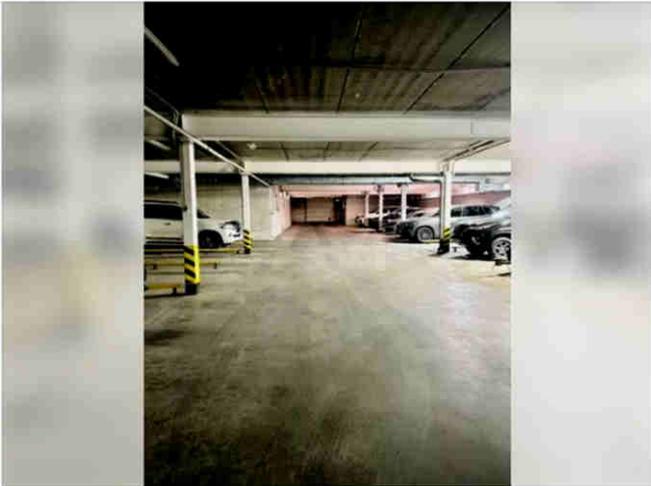
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Ирина
Агентство
На Авито с августа 2018
Завершено 18 объявлений
Реквизиты проверены



[avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15m_3602107462](https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15m_3602107462)

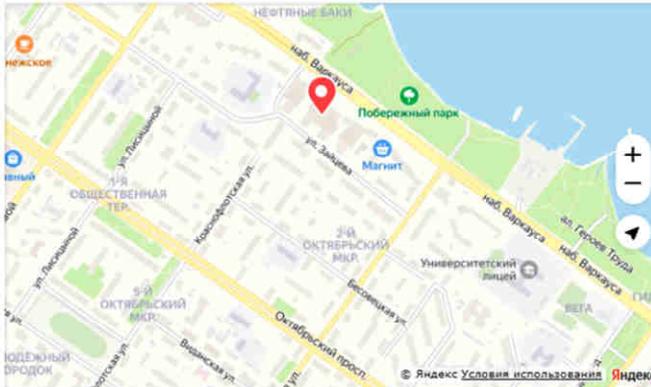
О гараже

Площадь: 15 м² | Охрана: Да
Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Республика Карелия, Петрозаводский г.о., Петрозаводск, наб. Варкауса, 27А
р-н Октябрьский

Скрыть карту ^



1 390 000 Р
или предложите свою цену

8 911 050-80-07

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Ирина
Агентство
На Авито с августа 2018
Завершено 18 объявлений
Реквизиты проверены

avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15m_3602107462

Описание

Освободите себя от рутины! Выходите из дома и садитесь в чистый автомобиль!

В осенне-зимний период каждое утро становится настоящим испытанием для автовладельцев. Прогрев машины, очистка от пыли с дороги, снега и льда – все это раздражает и вызывает стресс.

Кто хочет начинать свой день с негативных эмоций, стоя на морозе и скребя лед с окон?

Персональное машиноместо в закрытом паркинге – решение всех проблем! Покупая парковку, вы можете быть уверены, что каждое утро вас будет ждать автомобиль в том состоянии, в котором он был припаркован вечером. Ваше время и комфорт – это то, что действительно имеет значение.

Три аргумента, которые вас убедят:

■ Экономия времени:

Свобода от утренней рутины.

Гарантированное место, избегая поиска парковки.

🚗 Сохранность автомобиля:

Защита от погодных условий.

Отсутствие риска аварии, угона и кражи.

😊 Комфорт и уверенность:

Постоянная температура в паркинге позволит не прогревать двигатель.

Быстрый доступ в парковку прямо из вашего дома

Купите личное машиноместо в паркинге и наслаждайтесь прекрасным утром без лишних хлопот 🏡

№ 3602107462 - сегодня в 10:13 - 124 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

1 390 000 ₽

или предложите свою цену

8 911 050-80-07

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ирина

Агентство

На Авито с августа 2018

Завершено 18 объявлений

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Аналог №2

https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19m_2707980198

avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19m_2707980198

Машиноместо, 19 м²

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку



1 750 000 ₽

или предложите свою цену

8 981 404-20-41

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Влад

Частное лицо

На Авито с марта 2011

Документы проверены

Экологический вклад -154000 кг CO₂



[avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19m_2707980198](https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19m_2707980198)

О гараже

Площадь: 19 м² Охрана: Да
 Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Республика Карелия, Петрозаводск, набережная Варкауса, 27А
 р-н Октябрьский [Скрыть карту ^](#)



Описание

Продам машиноместо площадью 19,6 м.
 Сквозной проезд.
 Видеонаблюдение , охрана , продажа от собственника.

№ 2707980198 · 12 сентября в 20:24 · 473 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

1 750 000 Р
или предложите свою цену

8 981 404-20-41

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Влад
 Частное лицо
 На Авито с марта 2011
 Документы проверены
 Экологический вклад -154000 кг CO₂

8 объявлений пользователя
 Подписаться на продавца

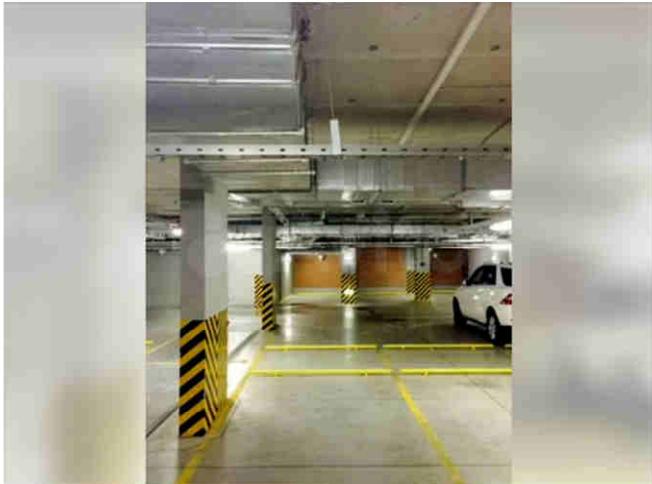
Аналог №3

https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14m_2647894847

[avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14m_2647894847](https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14m_2647894847)

Машиноместо, 14 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



2 000 000 Р
или предложите свою цену

8 911 053-75-01

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

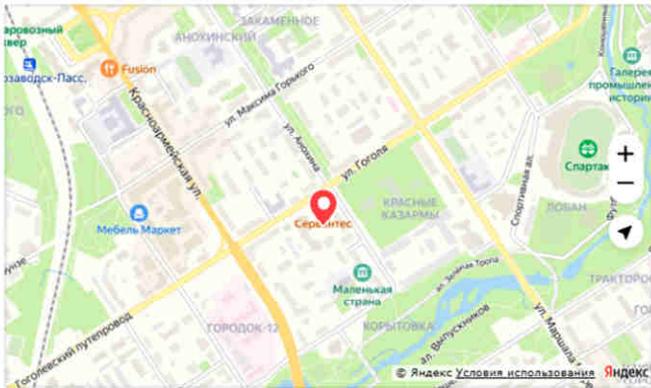
Ещё продаёте? Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Роман
 Частное лицо

avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14m_2647894847

Расположение

Республика Карелия, Петрозаводский г.о., Петрозаводск, ул. Анохина, 5
р-н Центр [Скрыть карту ^](#)



Описание

Продам машиноместо в подземном паркинге анохина 5, корп 3. Собственник.

№ 2647894847 · 20 августа в 09:33 · 568 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

2 000 000 ₽
или предложите свою цену

8 911 053-75-01

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Роман
Частное лицо
На Авито с сентября 2018
Завершено 67 объявлений
Документы проверены
Экологический вклад -27 кг CO₂

8 объявлений пользователя

Аналог №4

https://www.avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_3222892157

avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_3222892157

Гараж

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



600 000 ₽

или предложите свою цену

8 981 404-45-81

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Александр
Агентство

avito.ru/petrozavodsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_3222892157

О гараже

Тип гаража: Кирпичный Охрана: Да

600 000 Р
или предложите свою цену

8 981 404-45-81

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Расположение

Республика Карелия, Петрозаводский г.о., Петрозаводск,
Лососинская ул., 4
р-н Центр



Скрыть карту ^

Описание

Кладовка 7 метров. ЖК Smart. Покраска стен и пола. Потолок натяжной. Доп.свет. Электрика на две розетки и отдельный внутренний выключатель. Интернет, охрана. Вентиляция, в том числе принудительная.

№ 3222892157 · 8 сентября в 09:43 · 408 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Аналог №5

https://www.avito.ru/petrozavodsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_7.5_m_3417729383

avito.ru/petrozavodsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_7.5_m_3417729383

Склад, 7.5 м²

♡ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

1 300 000 Р ▾
173 333 Р за м²

8 981 404-53-23

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

АН PRO-Недвижимость
Компания
На Авито с ноября 2010 🏠
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо




avito.ru/petrozavodsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_7.5_m_3417729383

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 7.5 м²
Этаж: подвальный

Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

1 300 000 Р ▾

173 333 Р за м²

8 981 404-53-23

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Расположение

Республика Карелия, Петрозаводский г.о., Петрозаводск, ул. Антикайнена, 45
р-н Центр

Скрыть карту ^



Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН PRO-Недвижимость
Компания
На Авито с ноября 2010
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Мария

Описание

Предлагается к покупке кладовое помещение, в самом центре города. На полу-керамогранит, качественная система хранения, модули. В собственности.

avito.ru/petrozavodsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_7.5_m_3417729383

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом

Парковка: в здании

1 300 000 Р ▾

173 333 Р за м²

8 981 404-53-23

№ 3417729383 · 24 августа в 22:12 · 178 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

ДОКУМЕНТЫ ЭКСПЕРТА



АССОЦИАЦИЯ СУДЭКСПЕРТОВ

ПРЕМЬЕР

СЕРТИФИКАТ

настоящим Сертификатом подтверждается, что

**Дунцов
Андрей Олегович**

26 августа 2016 г. в г. Калининграде
прошёл (-ла) обучение Ассоциации Судэкспертов ПРЕМЬЕР
по направлению «Судебная экспертиза»
в форме семинара по теме:

**«Судебно-экспертная деятельность:
особенности нормативно-правового
обеспечения в РФ, участие специалиста
по оценке имущества в судопроизводстве»**

В результате участия в семинаре были сформированы базовые
компетенции, необходимые для участия в проведении судебных
экспертиз по определению стоимости объектов.

*Председатель
Правления Ассоциации*



В.М. Круглякова



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2232085854

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (17105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный в.тер.г., Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710043520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «15» августа 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Дунцов Андрей Олегович 185030, г. Петрозаводск, ул. Станционная, д. 28-а, кв. 34 Паспорт серия 8618 № 290635 Выдан 25.02.2019г. МВД по Республике Карелия, к.п. 100-002
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 29.09.2022г. по 24 часа 00 минут 28.09.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 29.09.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	14 500 (Четырнадцать тысяч пятьсот) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2232085854 от 15.08.2022г. - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

