ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

Сегаля Льва Анатольевича

по делу №А60-15385/2017

г. Екатеринбург

2019 г.

ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА

об уголовной ответственности за заведомо ложное заключение
и отказ от дачи заключения

Мне, Сегалю Льву Анатольевичу, разъяснены права и обязанности эксперта, предусмотренные ст. 55, 82, 83, 84, 85, 86, 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст. 16, 17 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 Уголовного кодекса РФ предупрежден.

_____

(личная подпись эксперта)

21.11.2018 г.

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. Время и место проведения экспертизы

Экспертиза проводилась с 21 ноября 2018 г. по 29 января 2019г. Начата 21 ноября 2018 года в 10 часов, окончена 29 января 2019 года в 14 часов.

Экспертиза производилась на базе независимой оценочной фирмы ООО «Оценка и экспертиза собственности» в г. Екатеринбурге.

1.2. Основание производства судебной экспертизы

Копия Определения Арбитражного суда Свердловской области от 15.11.2018 г. о назначении экспертизы, приостановлении производства по обособленному спору и о назначении судебного заседания для разрешения вопроса о возобновлении производства по обособленному спору и рассмотрении требований по существу по делу № А60-15385/2017

1.3. Сведения об экспертном учреждении

ООО «Оценка и экспертиза собственности»
Место нахождения: 620027, г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, 9-33.
тел./факс (343) 354-18-71
e-mail: oes@ocenka.org .

Гражданская ответственность профессиональной деятельности по договору страхования ответственности юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор, застрахована на сумму 50 000 000 рублей. Полис № Д-56650010-50-2-001403-17 от 17.12.2017 г. ПАО СК «Росгострах», срок действия договора **с 20.12.2017 г. по 19.12.2018 г.**

Гражданская ответственность профессиональной деятельности по договору страхования ответственности юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор, застрахована на сумму 50 000 000 рублей. Полис № Д-56607080-50-2-000068-18 от 09.11.2018г. ПАО СК «Росгострах», срок действия договора **с 20.12.2018 г. по 19.12.2019 г.**

1.4. Сведения об эксперте

Эксперт Сегаль Лев Анатольевич

Кандидат экономических наук

Член НП Финансово-экономических судебных экспертов (НП ФЭСэ) (Свидетельство о членстве № 025 от 15.09.2011 г.)

Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Свидетельство №0014068 от 18.07.2013 г.).

Сертифицированный Российским обществом оценщиков оценщик бизнеса

Сертифицированный Российским обществом оценщиков оценщик недвижимости

Член экспертного совета Российского общества оценщиков.

Гражданская ответственность оценщика/эксперта застрахована на сумму 30 000 000 рублей, в соответствии со Страховым полисом оценщика Д-566007040-50-2-000158-18 от 24 января 2018 г. (срок действия договора: **с 26.02.2018-25.02.2019 г**., страховщик: ПАО СК «Росгосстрах»).

Место работы: ООО «Оценка и экспертиза собственности», г. Екатеринбург.

Данные о документах, подтверждающих квалификацию эксперта:

1. Уральский государственный технический университет г. Екатеринбург – 2000 г., диплом серия БВС № 0923623, выдан 22.06.2000г. регистрационный № 155355, специальность: инженер «Автоматизированные системы обработки информации и управления».

2. Уральский государственный технический университет г. Екатеринбург - 2000г, диплом серия БВС № 0923661, выдан 09.11.2000г., регистрационный № 155975, специальность: экономист «Информационные системы в экономике».

4. Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова г. Москва –

2001г., диплом ПП № 409138, рег. № 2005-1Д, выдан 28.04.2001г., специализация: оценка стоимости предприятий (бизнеса).

5. Государственное образовательное учреждение Высшего профессионально образования Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации. Диплом о дополнительном (к высшему) образовании – МВА 013132, рег. № 2058 МВА-АХН, от 28 февраля 2006 г.

6. Международная академия оценки и консалтинга г. Москва – 2004г., свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», № 203 от 13.02.2004г.

7. Международная академия оценки и консалтинга г. Москва – 2007г., свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», №763 от 01.03.07 г.

8. Международная академия оценки и консалтинга г. Москва – 2009г., свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», №1275 от 10.11.09 г.

9. Международная академия оценки и консалтинга г. Москва – 2012г., свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», свидетельство о повышении квалификации № 1986 от 21.12.2012 г.

10. Российская академия правосудия; свидетельство о повышении квалификации по программе «Финансово-экономическая судебная экспертиза,», № 30-а от 2010 г.

11. Московский государственный юридический университет им. О. Е. Кутафина (МГЮА). Диплом о профессиональной переподготовке по специальности «Судебная финансово-экономическая экспертиза» с присвоением квалификации «Судебный эксперт». Рег № ППСЭ048/2014 от 2014 года.

12. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 000928-1 от 24 ноября 2017 г.; срок действия аттестата с 24.11.2017 – 24.11.2020 г.; бланк № 001597-КА1.

Специальность: оценка стоимости предприятий (бизнеса).

Стаж работы: общий стаж работы по специальности составляет с 1998 г. – 20 лет.

Ученая степень: кандидат экономических наук.

Занимаемая должность: заместитель директора ООО «Оценка и экспертиза собственности».

1.5. Вопросы, поставленные перед Экспертом

Какова рыночная стоимость земельного участка площадью 8871 кв.м., земли особо охраняемых территорий и объектов, адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть, кадастровый номер 66:25:2702001:34, номер государственной регистрации 66-66/019-66/019/662/2015-2122/2, ограничение в виде частного сервитута?

Какова рыночная стоимость здания спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть, инвентарный номер 168/38/63-05?

Какова рыночная стоимость здания, литер А, общей площадью 206,6 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть, 2 км. автодороги, подъезд к р.п.В.Сысерть, кадастровый номер 66:25:0000000:4351?

Какова рыночная стоимость земельного участка, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – садоводство, площадь – 434 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, кадастровый (или условный номер) 66:41:0108080:18?

Какова рыночная стоимость дома; назначение – жилое, площадь 171,55 кв.м., этажность – 2, адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, кадастровый (или условный номер) 66:41:0108080:28?

Какова рыночная стоимость гостевого дома; назначение – жилое, площадь 185,62 кв.м., этажность – 2, адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, кадастровый (или условный номер) 66:41:0108080:27?

1.6. Исходные данные

Материалы дела № А60-15385/2017:

- копия Определения арбитражного суда Свердловской области от 15.11.2018г. о назначении экспертизы, приостановлении производства по обособленному спору и о назначении судебного заседания для разрешения вопроса о возобновлении производства по обособленному спору и рассмотрении требований по существу по делу № А60-15385/2017;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, от 31.05.2017г.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права 66 АЖ №100966 от 04.10.2013г., земельный участок площадью 8871 кв.м.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права 66 АЖ №100965 от 04.10.2013г., здание площадью 206,6 кв.м.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права 66 АЕ №990892 от 10.07.2013г., земельный участок площадью 434 кв.м.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права 66 АЕ №990891 от 10.07.2013г., дом площадью 171,55 кв.м.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права 66 АЕ №990893 от 10.07.2013г., дом площадью 185,62 кв.м.;
- копия технического паспорта здания площадью 584,4 кв.м., распложенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее пос.В.Сысерть, подготовленного 31.07.2018г.;
- копия технического паспорта на здание спального корпуса площадью 596 кв.м., распложенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее пос.В.Сысерть, составленного по состоянию на 25.06.2014г.;
- копия технического плана здания площадью 171,55 кв.м., распложенного по адресу: Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, составленного по состоянию на 17.08.2015г.;
- копия технического плана здания площадью 185,62 кв.м., распложенного по адресу: Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, составленного по состоянию на 17.08.2015г.;
- копия градостроительного плана земельного участка №66341000-2174 с кадастровым номером 66:25:2702001:34, утвержденного постановлением администрации Сысертского городского округа, от 17.06.2015г. №1559.;
- копия кадастрового паспорта земельного участка площадью 8871 кв.м., №66/301/12-419567 от 26.12.2012г;
- копия постановления администрации Сысертского городского округа №1559 от 17.06.2015г. об утверждении градостроительного плана земельного участка, распложенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее пос.В.Сысерть, с кадастровым номером 66:25:2702001:34.

Использованные нормативные документы и литература:

- Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (с изменениями и дополнениями) / Справочно-правовая система «Консультант Плюс», http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=287003 (дата обращения 21.11.2018г.);
- Федеральный закон от 31.05.2001 г. № 73-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» / Справочно-правовая система «Консультант Плюс», http://base.garant.ru/12123142/ (дата обращения 21.11.2018г.);

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» / Справочно-правовая система «Консультант Плюс», http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=221376 (дата обращения 21.11.2018г.);
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002г. № 568-р;
- Климович Л.П. Научные основы современной судебной экономической экспертизы / Монография. – М., Проспект, 2014. – 144 с.

Источники рыночной информации, используемой в исследовании:

- официальный интернет-ресурс Министерства экономики и территориального развития Свердловской области, http://economy.midural.ru/ (дата обращения 05.12.2018г.);
- информационно-аналитические сайты.

Ссылка на интернет-страницу: www.upn.ru, e1.ru/, www.avito.ru/, www.domofond.ru/, https://sysert-nedv.com/

1.7. Документы, представленные на судебную оценочную экспертизу

Определение арбитражного суда Свердловской области от 15.11.2018г. о назначении экспертизы, приостановлении производства по обособленному спору и о назначении судебного заседания для разрешения вопроса о возобновлении производства по обособленному спору и рассмотрении требований по существу по делу № А60-15385/2017, на 8-ми листах.

Копия материалов обособленного спора (копии из дела №А60-15385/2017), содержащие, в том числе, следующие копии документов:

- свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ №100966 от 04.10.2013г. на 1-ом листе;
- свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ №100965 от 04.10.2013г. на 1-ом листе;
- свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №990892 от 10.07.2013г. на 1-ом листе;
- свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №990891 от 10.07.2013г. на 1-ом листе;
- свидетельство о государственной регистрации права 66 АЕ №990893 от 10.07.2013г. на 1-ом листе.

Копия определения об удовлетворении заявления эксперта и продлении срока экспертизы от 14.12.2018г., на 6-и листах.

Копия технического плана здания площадью 171,55 кв.м., распложенного по адресу: Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, на 15-и листах.

Копия технического плана здания площадью 185,62 кв.м., распложенного по адресу: Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, на 14-и листах.

Копия технического паспорта на здание спального корпуса площадью 596 кв.м., распложенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее пос.В.Сысерть, на 17-и листах.

Копия постановления администрации Сысертского городского округа №1559 от 17.06.2015г. об утверждении градостроительного плана земельного участка, распложенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее пос.В.Сысерть, с кадастровым номером 66:25:2702001:34, на 1-и листе.

Копия градостроительного плана земельного участка №66341000-2174 с кадастровым номером 66:25:2702001:34, утвержденного постановлением администрации Сысертского городского округа, от 17.06.2015г. №1559., на 6-и листах.

Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, от 31.05.2017г., на 5-и листах.

Копия технического паспорта здания площадью 584,4 кв.м., распложенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее пос.В.Сысерть, подготовленного 31.07.2018г., на 13-и листах.

Копия кадастрового паспорта земельного участка площадью 8871 кв.м., №66/301/12-419567 от 26.12.2012г, на 4-х листах.

Указанные документы предоставлены Арбитражным судом Свердловской области (письма от 15.11.2018г. № А60-15385/2017, от 14.12.2018г. № А60-15385/2017).

1.8. Сведения о заявленных экспертом ходатайствах, результаты их рассмотрения. Сведения об участниках процесса, присутствующих при производстве судебной экспертизы

В рамках проведения экспертизы были заявлены ходатайства в арбитражный суд Свердловской области судье А.С.Чинилову, дело №60-15385/2017 от 15.11.2018г., от директора ООО «Оценка и экспертиза собственности» Лалетиной Л.С., от 23.11.2018г. № 93 и от 10.01.2019г. № 3 о предоставлении информации для проведения судебной экспертизы:

1. На какую дату (день, месяц, год) должен быть произведен расчет рыночной стоимости объектов недвижимости, указанных в деле №60-15385/2017 от 15.11.2018г.?
2. С целью корректного расчета рыночной стоимости объектов недвижимости необходимы следующие документы:

   2.1.Кадастровый паспорт земельного участка площадью 8871 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть, кадастровый номер 66:25:2702001:34.

   2.2.Выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на здание спального корпуса площадью 596 кв.м., литер Б, инвентарный номер 168/38/63-05, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть.

   2.3.Технический паспорт строения – здание спального корпуса площадью 596 кв.м., литер Б, инвентарный номер 168/38/63-05, расположенное по адресу: Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть.

   2.4.Технический паспорт строения – здание площадью 206,6 кв.м., литер А, расположенное по адресу: Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть, 2 км. автодороги, подъезд к р.п. В.Сысерть, кадастровый номер 66:25:0000000:4351.

   2.5.Кадастровый паспорт земельного участка площадью 434 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, кадастровый номер 66:41:0108080:18.

   2.6.Технический паспорт строения – дом площадью 171,55 кв.м., кадастровый (или условный) номер 66:41:0108080:28, расположенный по адресу: Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34

   2.7.Технический паспорт строения – дом площадью 185,62 кв.м., кадастровый (или условный) номер 66:41:0108080:27, расположенный по адресу: Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34
3. В соответствии с копией выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, от 31.05.2017г., на земельный участок площадью 8871 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть, кадастровый номер 66:25:2702001:34, установлено обременение объекта недвижимости – частный сервитут.

Просим предоставить соглашение о сервитуте в отношении исследуемого участка, в котором можно установить сведения о сторонах соглашения, о целях и задачах установления сервитута на земельном участке, о пределах «действия» сервитута.

4. На здание спального корпуса, литер Б, расположенное по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее пос.В.Сысерть, отсутствуют документы, устанавливающие права собственности на объект недвижимости, содержится разная информация о размере площади здания.

В соответствии с информацией из технического паспорта на здание, составленного по состоянию на 25.06.2014г., площадь объекта недвижимости составляет 596 кв.м.

В соответствии с информацией из технического паспорта здания, подготовленного 31.07.2018г., площадь объекта недвижимости составляет 584,4 кв.м.

Изменение площади здания до 584,4 кв.м. произошло за счет отсутствия технического помещения №16 (на поэтажном плане 1 этажа) размером 11,6 кв.м. (596-11,6).

Просим уточнить площадь здания спального корпуса, литер Б.

5. Объекты исследования, расположенные по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее пос.В.Сысерть, обеспечены централизованными наружными инженерными коммуникациями: канализацией, электричеством.

   Объекты исследования, расположенные по адресу: Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, обеспечены централизованными наружными инженерными коммуникациями: электричеством.

Просим предоставить документы, подтверждающие присоединение к указанным инженерным коммуникациям.

При проведении настоящей экспертизы участники процесса не присутствовали.

Фотографии объектов исследования сделаны Экспертом самостоятельно 26.12.2018 г. в присутствии представителей сторон.

2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Исследовательская часть настоящего Заключения эксперта представлена в настоящей главе, представляет собой процесс определения стоимости в соответствии с методологией и стандартами оценки, принятыми в РФ.

При составлении Заключения эксперта учитывались требования нормативных документов, указанных в п. 1.6 настоящего Заключения эксперта, а также требования федеральных стандартов оценки в части, не противоречащей требованиям Федерального закона от 31.05.2001 г. № 73-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (всех документов – без учета требований к составлению отчета об оценке как документа):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

2.1. Описание процесса оценки объекта исследования в части применения подхода (подходов) к оценке, обоснование выбора используемых подходов и методов в рамках каждого из применяемых подходов, с приведением расчетов

2.1.1. Основные понятия и термины

Поскольку при проведении настоящей экспертизы Эксперт привлечен, как специалист в области оценки стоимости имущества и прав на него, в данном случае понятия «объект исследования» и «объект оценки» идентичны.

Предметом настоящей экспертизы является рыночная стоимость объектов исследования, указанных ниже «Объекты исследования», по состоянию на 01.01.2019г.

Объекты исследования.

1.Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти:

- земельный участка площадью 8871 кв.м., КН 66:25:2702001:34;
- здание спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м., ИН 168/38/63-05;
-здание, литер А, общей площадью 206,6 кв.м., КН 66:25:0000000:4351.

2. Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34:

- земельный участок площадью 434 кв.м., КН 66:41:0108080:18;
- жилой дом площадью 171,55 кв.м, КН 66:41:0108080:28;
- гостевой дом площадью 185,62 кв.м., КН 66:41:0108080:27.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного экспертом согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО-1, от 20.05.2015 N 297, п.6, Гл.2).

В соответствии со Федеральными стандартами оценки ФСО № 1 в практике оценочной деятельности используют следующие подходы:

затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;

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;

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

Метод определения стоимости – способ расчета стоимости объектов исследования в рамках одного из подходов определения стоимости.

Наиболее эффективное использование – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО-7, от 25.09.2014г. №611).

Рыночная стоимость, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», это наиболее вероятная цена, по которой объект исследования может быть отчужден на дату определения стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект исследования, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект исследования представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект исследования и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект исследования выражен в денежной форме.

Аналог объекта – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам оцениваемому объекту другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях или из цен предложения на рынке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость 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.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки Экспертом в процессе оценки.

2.1.2. Последовательность определения стоимости Объектов исследования

При проведении экспертизы могут быть использованы (при наличии оснований для этого) затратный, сравнительный и доходный подходы к определению стоимости оцениваемого объекта. Эксперт вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к определению стоимости конкретные методы.

На основе полученных в рамках каждого из подходов результатов определяется итоговая величина стоимости объекта исследования.

Ниже будет приведено описание обобщенных алгоритмов расчета стоимости объекта исследования в рамках каждого из подходов.

Следует заметить, что нижеприведенные классические процедуры могут по необходимости быть изменены в процессе определения стоимости объекта исследования. Это делается в целях разрешения проблем, присущих российскому рынку недвижимости.

2.1.2.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО №1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО №1).

При применении затратного подхода согласно п. 24 ФСО №7 оценщик (Эксперт) учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью, обладает рядом специфических особенностей, которые необходимо учитывать в процессе оценки ее стоимости:

1. Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.
2. Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда.
3. В сельском хозяйстве земля является главным средством производства. Здесь она выступает не только как место, где осуществляется производственный процесс, но и как предмет и орудие труда.
4. Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обусловливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования.
5. Неизнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи, с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений. Плодородие земли определяется органической частью почвы. Чем больше органического вещества поступает в почву, тем продуктивнее земля. В тоже время при нерациональном использовании она утрачивает качество «вечного» средства производства и быстро теряет свою производительную способность.
6. Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаема), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы.
7. Земля в отличие от других средств производства и объектов недвижимости обладает плодородием, что позволяет в массовом порядке производить сельскохозяйственную и иную продукцию.

К стоимости земельных участков не применимы понятия физического и функционального износа и амортизации в отличие от стоимости улучшений, которая в конце срока их эксплуатации равна нулю или может иметь отрицательное значение.

При оценке права собственности на анализируемый земельный участок площадью 8871 кв.м. (Кадастровый номер 66:25:2702001:34), затратный подход, по вышеперечисленным причинам, не применяется.

Здание спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м. (Инвентарный номер 168/38/63-05) не закончено строительством, в помещениях требуется проведение строительно-отделочных работ и в дальнейшем ввод объекта в эксплуатацию, поэтому затратный подход наиболее уместен при определении рыночной стоимости уникальных объектов или объектов недвижимости, не завершенных строительством. Затратный подход применялся для оценки исследуемого объекта недвижимости.

Здание, литер А, общей площадью 206,6 кв.м. (Кадастровый номер 66:25:0000000:4351) можно использовать для проживания посетителей только в летний период времени, т.к. комнаты не благоустроены, отсутствует отопление, а переносные теплоносители для нагрева воздуха в помещениях от электричества приведут к ощутимому росту затрат по содержанию первого этажа и мансарды деревянного здания, что не рентабельно для бизнеса. По перечисленным причинам затратный подход к исследуемому объекту не применялся.

При оценке права собственности на анализируемый земельный участок площадью 434 кв.м. (Кадастровый номер 66:41:0108080:18), затратный подход, по вышеперечисленным причинам, не применялся.

Осведомленный покупатель никогда не заплатит за объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение домовладения, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому строению. Требования к проведению оценки банка ВТБ по использованию подходов и методов оценки рыночной стоимости индивидуальных домов: оценка стоимости объектов капитального строительства должна производиться без применения затратного и доходного подходов.

Затратный подход к оценке индивидуального жилого дома площадью 171,55 кв.м, (Кадастровый номер 66:41:0108080:28) и гостевого дома площадью 185,62 кв.м. (Кадастровый номер 66:41:0108080:27) не применялся, поскольку не отображает рыночной ситуации в сегменте индивидуальной жилой недвижимости, и может привести к заметному искажению результатов оценки.

2.1.2.2. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО №1).

При применении доходного подхода согласно п.23 ФСО №7 оценщик (Эксперт) учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Метод прямой капитализации. В рамках метода прямой капитализации может рассчитываться как доход от сдачи в аренду объекта недвижимости на условиях, сложившихся на рынке.

Расчет стоимости условно незастроенного земельного участка, исходя из прогнозируемых денежных потоков, которые принесут собственнику участка построенные на нем объекты недвижимости (что является сутью методов остатка и предполагаемого использования), неизбежно будет содержать множество допущений, а, следовательно, значительную погрешность в стоимости объекта недвижимости.

Метод капитализации дохода на анализируемый земельный участок площадью 8871 кв.м. (Кадастровый номер 66:25:2702001:34) не применялся, т.к. у эксперта отсутствуют необходимые данные для реализации указанного метода.

Метод капитализации дохода на здание спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м. (Инвентарный номер 168/38/63-05), требующих значительных капитальных вложений в их ремонт, не применялся.

Метод капитализации дохода на здание, литер А, общей площадью 206,6 кв.м. (Кадастровый номер 66:25:0000000:4351) применялся, т.к. объект готов к эксплуатации, а фактическое использование соответствует его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации дохода на анализируемый земельный участок площадью 434 кв.м. (Кадастровый номер 66:41:0108080:18) не применялся, т.к. у эксперта отсутствуют необходимые данные для реализации указанного метода.

Рынок индивидуального домовладения находится в тени, размер цены сделки купли-продажи не прозрачен, поэтому определить соответствующего рынку годовой доход и ставку капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту, не представляется возможным. Подтверждение этому требование к проведению оценки банка ВТБ по использованию подходов и методов оценки рыночной стоимости индивидуальных домов: оценка стоимости объектов капитального строительства должна производиться без применения затратного и доходного подходов. Доходный подход к оценке индивидуального жилого дома площадью 171,55 кв.м, (Кадастровый номер 66:41:0108080:28) и гостевого дома площадью 185,62 кв.м. (Кадастровый номер 66:41:0108080:27) не применялся.

Метод дисконтирования денежных потоков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Применение данного метода основано на предположении, что земельный участок может быть застроен объектами, приносящими доход. Применение данного метода не целесообразно в связи с ограниченностью рынка аренды, на основе которого осуществляется расчет стоимости объекта недвижимости.

По мнению Эксперта, данный метод, наиболее подходит для незастроенных земельных участков при наличии разрешения на строительство и согласованных проектов. Данный метод, может быть также эффективен в районах типовой застройки, например, многоэтажной жилой, когда характеристики такой застройки достаточно хорошо известны, а вероятность их реализации достаточно высока. Метод не используется.

Метод капитализации по расчетным моделям. По мнению Эксперта, данный метод наиболее подходит для застроенных земельных участков, для которых соблюдается условие их наиболее эффективного использования. Данный метод построен на предположении о возможности разделения денежного потока от единого объекта недвижимости на две части: денежный поток на улучшения земельного участка и денежный поток на земельный участок. Метод требует точного определения стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка, прогноз изменения стоимости данных улучшений в период наиболее вероятного владения объектом недвижимости, величины операционных издержек, коэффициентов капитализации для улучшений земельного участка и самого земельного участка. Следовательно, данный метод будет содержать достаточно много допущений, и итоговый результат будет иметь сильную зависимость от используемых предположений и задаваемых параметров. По вышеуказанным причинам, метод не используется.

2.1.2.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами; (Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297).

Методы сравнительного подхода:

- метод сравнения продаж (метод количественных корректировок);
- метод выделения;
- метод распределения;

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 (п. 13 ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости согласно п. 22 ФСО №7 оценщик (эксперт) учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

– условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

– условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

– условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

– вид использования и (или) зонирование;

– местоположение объекта;

– физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

– экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

– наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

– другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.02 № 568-р, при сравнительном подходе применяются:

– метод сравнения продаж;

– метод выделения;

– метод распределения.

Метод выделения и распределения применяются при оценке только застроенных земельных участков. *Метод сравнения продаж* (*метод количественных корректировок)* можно применить как для застроенных, так и для свободных от застройки земельных участков. Условие применения этого метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемому. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за данную конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Объект анализируются не в процентах или денежных единицах, а по соотношению сравниваемых характеристик с объектами исследования.

При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Сравнительный подход для здания спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м. (Инвентарный номер 168/38/63-05) и для здания, литер А, общей площадью 206,6 кв.м. (Инвентарный номер 66:25:0000000:4351), не применялся из-за отсутствия на рынке специализированной недвижимости, расположенной в рекреационной зоне, аналогичной оцениваемым объектам исследования по местоположению, конструктивным параметрам и характеристикам, для соблюдения принципов существенности и обоснованности.

Сравнительный подход для земельного участка площадью 8871 кв.м. (Кадастровый номер 66:25:2702001:34), земельного участка площадью 434 кв.м. (Кадастровый номер 66:41:0108080:18), индивидуального жилого дома площадью 171,55 кв.м, (Кадастровый номер 66:41:0108080:28) и гостевого дома площадью 185,62 кв.м. (Кадастровый номер 66:41:0108080:27) применялся вследствие присутствия на рынке адекватного числа объектов, аналогичных оцениваемым объектам исследования. Для соблюдения принципов существенности и обоснованности, наиболее приемлемым методом расчета объектов исследования в рамках сравнительного подхода являются метод сравнения аналогов, что наиболее корректно отражает текущую рыночную ситуацию и ликвидность объектов недвижимости.

2.2. Описание объектов исследования

2.2.1. Описание района расположения объектов исследования

Принятые сокращения: КН – кадастровый номер; ГО – городской округ; СНТ – садовое некоммерческое товарищество; СОШ – средняя общеобразовательная школа; ИН - инвентарный номер.

Объекты исследования расположены по двум адресам:

1. Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти.

Перечень объектов исследования, расположенных по указанному адресу:

- земельный участка площадью 8871 кв.м., КН 66:25:2702001:34;
- здание спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м., ИН 168/38/63-05;
- здание, литер А, общей площадью 206,6 кв.м., КН 66:25:0000000:4351.

2. Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, КН 66:41:0108080:18.

Перечень объектов исследования, расположенных по указанному адресу:

- земельный участок площадью 434 кв.м., КН 66:41:0108080:18;
- жилой дом площадью 171,55 кв.м, КН 66:41:0108080:28;
- гостевой дом площадью 185,62 кв.м., КН 66:41:0108080:27.

Описание местоположения объектов исследования, расположенных по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти

Краткое описание Сысертского ГО

Поселок Верхняя Сысерть входит в состав территории Сысертского ГО.

Сысертский ГО расположен на юге Свердловской области. Фактически является пригородом г.Екатеринбурга, имеет с ним северную границу, южную границу - с Каслинским районом Челябинской области, западную границу - с Полевским ГО, восточную границу – с Белоярским и Каменским городскими округами.

Расположение объектов исследования на карте Свердловской области:

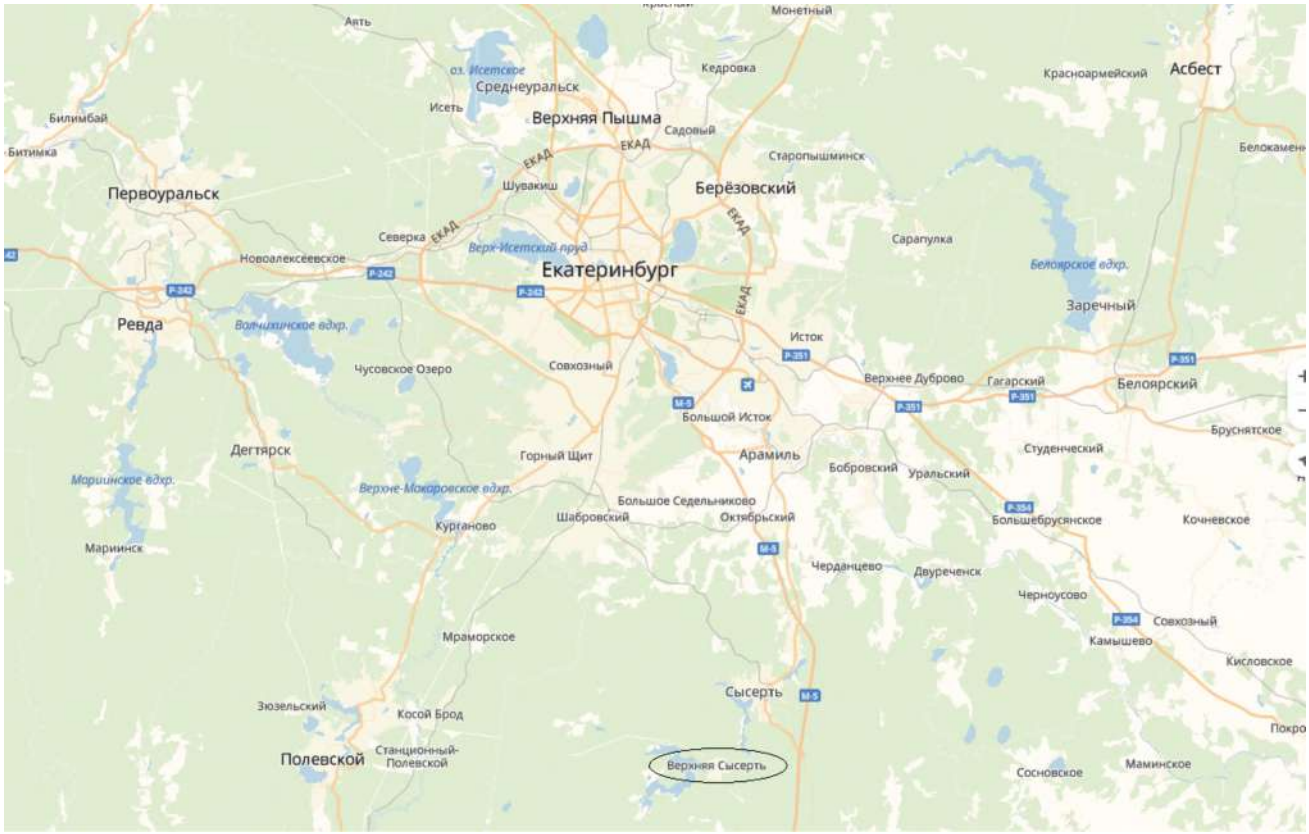


Рис 2.1. Расположение объектов исследования на Свердловской области

Транспортное сообщение населенных пунктов округа с г. Екатеринбургом обеспечивается федеральными автотрассами М-5 «Екатеринбург-Челябинск», Р-351 «Екатеринбург-Тюмень».

Транспортное обслуживание округа характеризуются единой маршрутной сетью пассажирского транспорта. Пассажирские перевозки транспортом общего пользования на территории Сысертского ГО осуществляются МУП «Сысертское автотранспортное предприятие».

Генеральный план Сысертского ГО предусматривает:

- формирование жилищного строительства на территории округа 2-х макроэкономических зон: Центральная зона и Северная зона;
- ликвидация двух населенных пунктов, включение одного населенного пункта в границы города Сысерть, образование двух новых населенных пунктов;

В Сысертском городском округе в 2013 году создано муниципальное казенное учреждение физической культуры и спорта «Центр развития физической культуры, спорта, туризма и молодежной политики». Деятельность учреждения будет направлена на реализацию подпрограммы «Развитие туризма в Сысертском городском округе». В результате выполнения мероприятий подпрограммы предполагается существенное развитие, повышение качества туристских услуг, а также будет решена задача продвижения туристского продукта Сысертского ГО на российском и федеральном рынке.

Сысертский ГО один из благополучных в экологическом отношении территорий Свердловской области с хорошо сохранившейся природой и традиционной культурой местного населения. Благодаря этому в районе имеются большие перспективы для развития этнографического, сельского, экологического, оздоровительного и рекреационного туризма.

Сысертский ГО располагает огромным потенциалом для развития многих видов туризма. Из них, наиболее приоритетными, определяемыми потребительским спросом, являются:

-рекреационный туризм (туризм с целью развлечений и отдыха – отдых на воде, отдых на селе, рыбалка и охота);

-культурно-исторический (познавательный) туризм;

-автомобильный туризм (автотуризм);

-этнографический и событийный виды туризма;
-экологический туризм природоохранной направленности;
-спортивный и экстремальный виды туризма;
-оздоровительный туризм и другие виды туризма.

Краткое описание В.Сысерти

Инфраструктура, тип застройки в районе расположения объектов исследования:

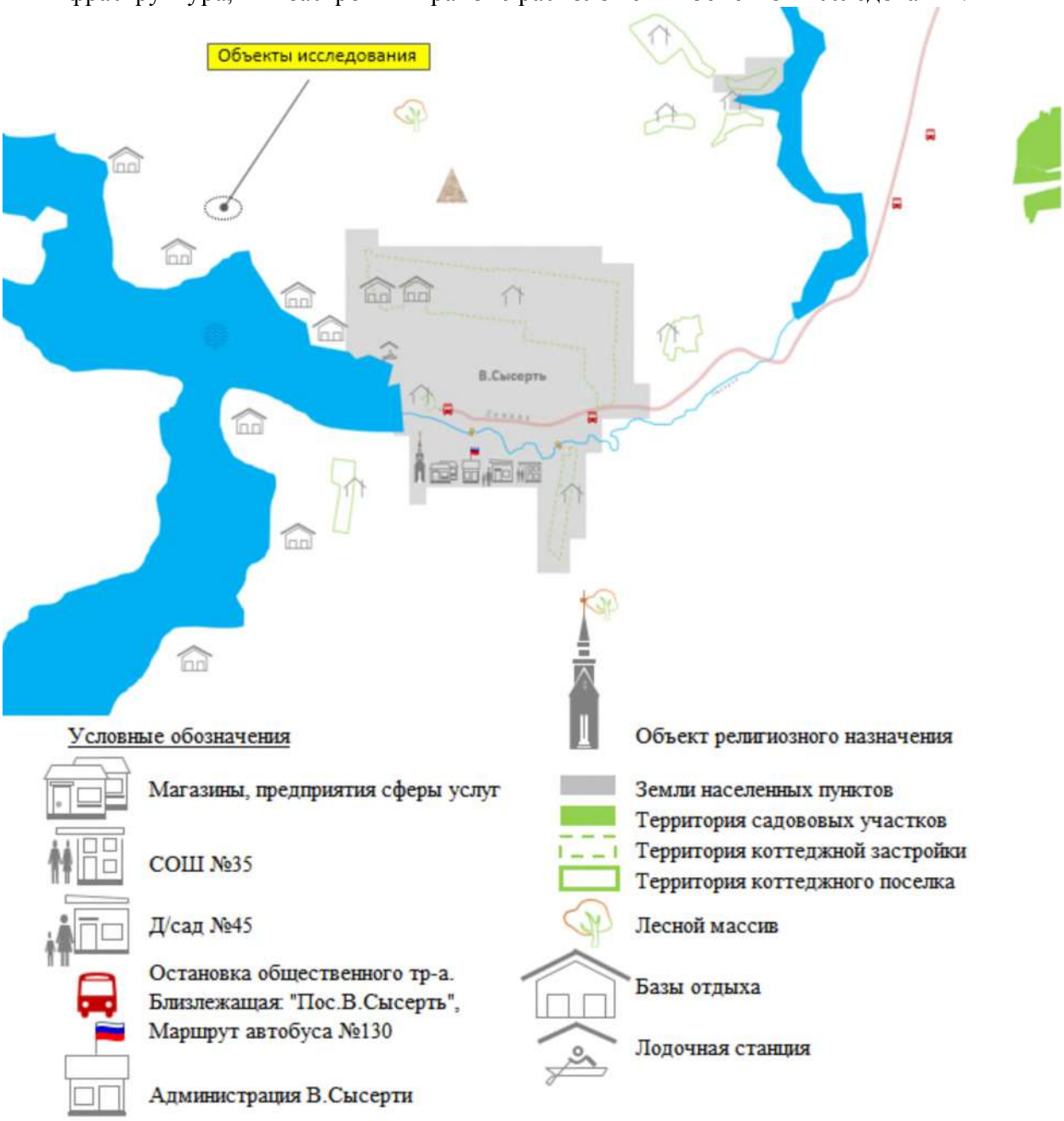


Рис.2.2. Инфраструктура, территория застройки. Схема подготовлена экспертом

Поселок Верхняя Сысерть расположен на берегу пруда на реке Сысерть (бассейн Оби) в 54 км к юго-востоку от Екатеринбурга и в 10 км от районного центра — города Сысерть.

Администрации посёлка подчинён посёлок Луч.

Территория В.Сысерти обеспечена общественным транспортом: автобус. Автомобильная дорога: Екатеринбург — Сысерть.

Развитие поселка в части строительства коттеджей происходит в северном направлении – в границах улиц Березовая-Строителей-Северная-Озерный переулок.

В границах населенного пункта отсутствуют резервы для жилищно–гражданского строительства, о чем отмечено в «Положении о территориальном планировании» поселка Верхняя Сысерть.

Достопримечательности: Рагозинская часовня (Точная копия часовни, построенной в первой половине XIX века); Верхнесысертский пруд, образованный в 1849 году (Сохранилась старая плотина).

Объекты социально-бытового обслуживания населения. Детский сад на 35 мест, общеобразовательная школа на 150 мест, магазины продовольственных (площадь 191 кв.м.) и непродовольственных товаров (площадь 86 кв.м.).

В Верхней Сысерти и вокруг неё расположено большое количество баз отдыха, профилакторий, что свидетельствует о высокой инвестиционной привлекательности поселка.

Вывод. Социальная инфраструктура в пос.Верхней Сысерти по уровню развитости на хорошем уровне.

Краткое описание локального местоположения Объектов исследования

Локальное местоположение Объектов исследования:

Рис.2.3. Локальное местоположение Объектов исследования

Объекты исследования расположены на северо-западе от В.Сысерти.

Формат недвижимости в месте расположения: базы отдыха, детский лагерь, санаторий-профилакторий.

Подъезд к объектам исследования возможен. Дорога асфальтированная.

В месте расположения Объектов исследования наблюдается низкий уровень пешеходного потока и автомобильного трафика.

Централизованные инженерные коммуникации - энергоснабжение, канализация; автономные – водоснабжение (скважина).

Территория объектов исследования по периметру закрыта металлическим забором. Въезд ограничен воротами.

Территория частично благоустроена (парковка на 4 машины), проезд по территории асфальтированный.

На территории деревья.

Хорошая визуализация Объектов исследования со стороны улицы.

Экологическое состояние окружающей среды в зоне расположения объектов исследования

1.Воздушное пространство.

Расположение воздушных коридоров над территорией населенного пункта оказывает заметное влияние на экологическую ситуацию в исследуемом районе.

Преобладающее среднегодовое направление ветра –западное и южное. Это означает, что наибольшую опасность представляют источники загрязнения, расположенные на западе и на юге от объектов. Наименее опасны источники загрязнения, расположенные на севере и востоке.

В результате проведенного экспертом исследования (визуальное обследование) было заключено, что общее состояние зеленых зон возле объектов исследования можно расценить как хорошее. Экологическое состояние в исследуемом районе можно также оценить, как благоприятное (отсутствие мусора и запылённости).

2.Шумовое загрязнение.

Шумовое загрязнение (или акустическое загрязнение) – это раздражающий шум антропогенного происхождения, который нарушает жизнедеятельность живых организмов и человека.

По данным исследования Московского государственного университета имени М.В.Ломоносова «Экологическая оценка состояния лесопарков и скверов г.Екатеринбурга в зимнее время», Москва, 2015г., замеренный уровень шумового загрязнения в лесопарках центральной исторической части Екатеринбурга составляет в среднем 53,1 дБ, в крупнейших лесопарках в границах ЕКАД – 41,8 дБ. В соответствии с ГОСТом 12.1.036-81 «ШУМ. Допустимые уровни в жилых и общественных зданиях», этот уровень шумового загрязнения приемлем.

Важными источниками шумового загрязнения являются промышленные предприятия и автомобильный транспорт.

В зоне расположения объекта оценки, на дату проведения исследования, уровень шумового загрязнения от автотранспорта отсутствует. Техногенные и микробиологическое загрязнения не оказывают негативного влияния на экологическое состояние исследуемой территории.

Полагается, что экологическое состояние в зоне расположения объектов исследования, отличное. Объекты, нарушающие экологию местности, отсутствуют.

Зоны с особыми условиями использования территории, рекреационные зоны

Объекты исследования расположены на территории под объект рекреационного назначения (базы отдыха).

Окружающая территория - особо охраняемая природная территория областного назначения "Природный парк "Бажовские места".

Ограничение: Режим пользования землями (земельными участками), расположенными в границах особо охраняемой природной территории "Природный парк "Бажовские места" осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Свердловской области от 02.04.2007 года" 275-ПП "Об организации особо охраняемой природной территории областного значения "Природный парк "Бажовские места", а также Положением об особо охраняемой природной территории "Природный парк "Бажовские места" в действующих редакциях.

Зоны с особыми условиями использования территории:

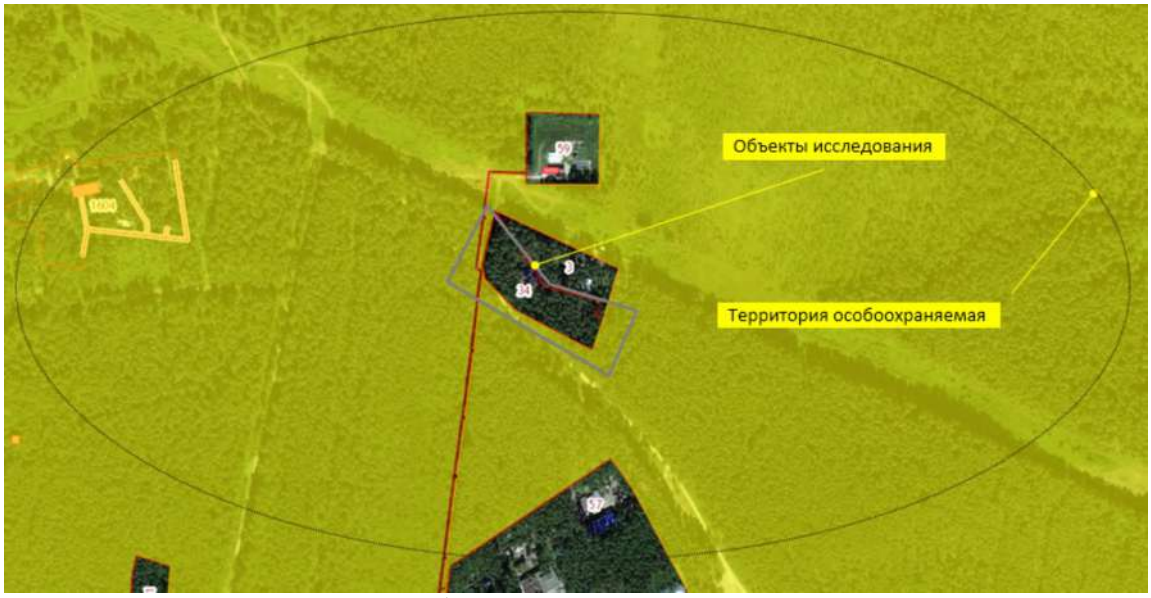


Рис.2.4. Зоны с особыми условиями использования территории
(Данные из публичной кадастровой карты. Ссылка на интернет-страницу:
https://pkk5.rosreestr.ru/#x=7007625.516305859&y=7816142.418590961&z=7&app=search&opened=1)

Градостроительная ценность территории расположения объекта оценки

С уровнем инфраструктурной и общей градостроительной освоенности территории связан такой показатель, как градостроительная ценность территории — количественная оценка степени соответствия территории (земельных участков) общественным запросам и требованиям к ее состоянию и использованию, которую с помощью балльного эквивалента ранжируют на высокую, среднюю и низкую. Балльный показатель рассчитывают по совокупности разнообразных характеристик территории:

-положение относительно центров, транспортных и инженерных, природно- и техногенноопасных объектов;

-градостроительная освоенность; состояние строительной недвижимости;

-пригодность для строительства; функциональная привлекательность;

-экологическое состояние; состав и качество природных ископаемых.

При этом учитывают регламенты разрешенных видов использования территории.

Градостроительная ценность территории (земельного участка) в существенной мере определяет продажную цену земельных участков и иной недвижимости на загородной недвижимости. С градостроительной ценностью территории связана ее инвестиционная привлекательность.

Описание близлежащей застройки

Интерес покупателя к исследуемому сегменту рынка в В.Сысерти подтверждается достаточным количеством баз отдыха, санатория, профилакторий.

Инфраструктура

Объекты исследования обеспечены основными инженерными коммуникациями, наличием социальных объектов в шаговой доступности (магазины, школа, детский сад).

Удобное расположение относительно основных автомобильных магистралей области позволяет оперативно перемещаться в близлежащие населенные пункты с развитой инфраструктурой.

Шаговая доступность до остановок общественного транспорта: автобус.

Рекреационные объекты

Близость к природно-рекреационным ресурсам, расположенные в шаговой доступности: Верхнесысертский пруд, окружение– лесной массив.

Вывод.

Месторасположение объектов исследования характеризуется достаточной степенью развитости социальной инфраструктуры, хорошей экологией, близостью к основным автомобильным развязкам области, высокой престижностью направления.

В Верхней Сысерти и вокруг поселка расположено не менее девяти баз отдыха, профилакторий, что свидетельствует о высокой инвестиционной привлекательности территории.

Градостроительная ценность территории расположения объекта оценки принимается на уровне выше среднего значения, по пятибалльной оценочной шкале, 4 ед.

Фотографии местоположения Объектов исследования, сделанные Экспертом в ходе осмотра 26.12.2018 г., представлены в приложении 2.

Описание местоположения объектов исследования, расположенных по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, КН 66:41:0108080:18

Расположение объектов исследования на карте Свердловской области:

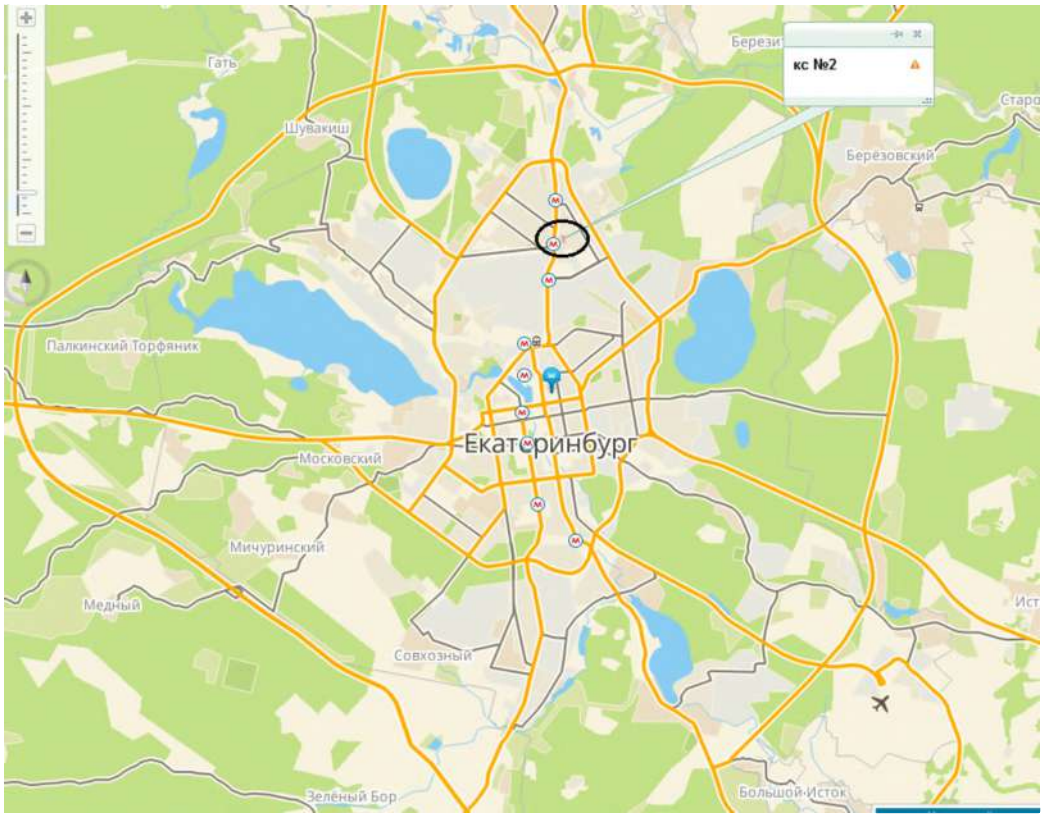


Рис 2.5. Расположение объектов исследования на Свердловской области

Краткое описание Екатеринбурга

Екатеринбург – главный административный, культурный, научно-образовательный центр Уральского региона, наделённый статусом центра Уральского федерального округа.

Екатеринбург третий по масштабу транспортный узел в Российской Федерации (после таких городов как Москва и Санкт-Петербург). Сходятся 7 магистральных ж/д линий, 6 федеральных автотрасс, международный аэропорт.

Численность населения столицы Урала по состоянию на 1 января 2017 года составляла 1501000 чел. (Информационный портал Екатеринбурга, ссылка на интернет-страницу: http://www.ekburg.ru/aboutcity/population/).

Административное деление. В целях организации управления муниципальное образование «город Екатеринбург» делится на 7 административных районов. Особенностью территориаль-

ного деления можно назвать то, что исторический центр города поделён между пятью административными районами (кроме Чкаловского и Орджоникидзевского).

В банковском секторе Екатеринбурга насчитывается более 90 банковских организаций, 19 из них местных.

Инфраструктура. Екатеринбург можно назвать одним из крупнейших финансовых центров России, а также деловых центров, в нем сконцентрированы офисы транснациональных корпораций, а также представительства иностранных компаний, имеется большое количество региональных и федеральных финансово-кредитных организаций.

Практически все виды городского транспорта имеются в городе Екатеринбург: это и метрополитен, трамвайная сеть, автобусная и троллейбусная сеть маршрутов, такси.

Краткое описание микрорайона Эльмаш

Объекты исследования территориально находятся на территории Екатеринбурга (Орджоникидзевский район), в микрорайоне Эльмаш, находящийся на северо-востоке города, восточнее проспекта Космонавтов.

Социальная инфраструктура Эльмаша хорошо развита. Городские больницы №23, №26, детские больницы №31, №39. Спорткомплексы «Калининец» и «Энергия». В районе много школ, детских садов, Уральский Электромеханический и Технологический техникумы, Уральский Юридический институт МВД России и Пединститут, кинотеатры «Заря», «Родина». Развлекательные центры ДК Лаврова, ДК УЭТМ, кафе, рестораны.

Торговля на Эльмаше на высоком уровне: крупные торговые центры «Мегамарт», «Монетка», «Таганская 51», Меховой магазин «Зимушка», алкомаркет «Магнум», продуктовые магазины «Купец», «Кировский», «Пятерочка». Мини – рынок «Белка», рынок «Эльмашевский», авто-центр «Глазурит», авто центр ГАЗ.

Транспорт хорошо развит. Трамвай, троллейбус, автобус, маршрутное такси. Станции метро расположены на границе Эльмаша и Уралмаша на проспекте Космонавтов. Метро является большим преимуществом, в «час пик» можно добраться до Центра за 15 мин.

На территории района расположено несколько парков. Калиновские разрезы (место отдыха жителей Екатеринбурга) и Калиновский лесопарк, подходящее место для прогулок и занятий спортом, озеро Калиновка.

Краткое описание локального местоположения Объектов исследования

Объекты исследования находятся в микрорайоне Эльмаш, в зоне высокой деловой активности. В радиусе 300-400 м. располагаются отдел полиции, средние общеобразовательные школы, детские сады, различные кружки и секции для детей, фитнес-клубы, оздоровительные комплексы, магазины, банкоматы.

Транспортная доступность до объекта исследования высокая. Примерно в 5 мин пешком от объектов исследования расположены остановки общественно транспорта. Наземный транспорт – 27 маршрутов (автобусы, троллейбусы, трамваи), подземный – остановка метро Уралмаш.

Формат недвижимости в месте расположения: многоквартирные дома, садовые товарищества.

Подъезд к объектам исследования возможен. Дорога асфальтированная.

В месте расположения Объектов исследования наблюдается низкий уровень пешеходного потока.

Централизованные инженерные коммуникации в садовом товариществе – энергоснабжение.

Территория объектов исследования со стороны улицы закрыта металлическим забором. Въезд на участок со стороны улицы отдельный - ограничен воротами, и общий.

Территория благоустроена (парковка на 2 машины), плитка, кустарники.

Хорошая визуализация Объектов исследования со стороны улицы.

Месторасположение объектов исследования в границах жилого квартала

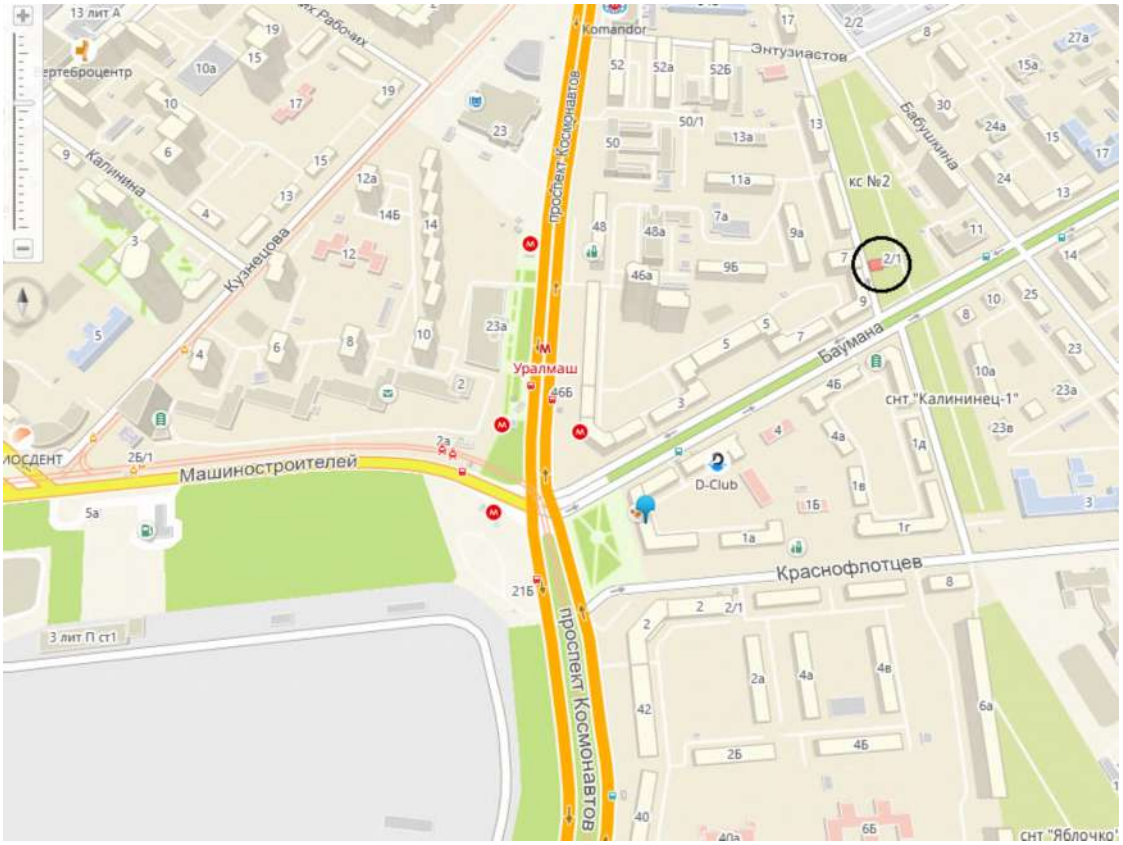


Рис.2.6. Месторасположение объектов исследования в границах жилого квартала

Вывод. Инфраструктура в зоне расположения объектов исследования по уровню развитости на высоком уровне.

<u>Экологическое состояние окружающей среды в зоне расположения объектов исследования</u>

1.Воздушное пространство.

Екатеринбург относится к числу городов с наибольшим уровнем загрязнения атмосферного воздуха. Главная роль в этом, как и в других крупных городах, принадлежит автотранспорту, насыщающему воздух отработавшими газами. Выбросы промышленных предприятий оказывают меньшее влияние.

Экологическое состояние в исследуемом районе можно также оценить, как удовлетворительное (отсутствие мусора и сильной запылённости из-за достаточной удаленности от основной магистрали города – проспект Космонавтов).

2.Шумовое загрязнение.

В зоне расположения объекта оценки, на дату проведения исследования, уровень шумового загрязнения от автотранспорта низкий. Буфером шумового загрязнения от автотранспорта, проходящих по пр.Космонавтов, являются многоэтажные дома, расположенные между проспектом и объектами исследования. Улица Баумана отмечена невысоким уровня автомобильного потока, тем более объекты исследования находятся в 40м. от указанной улицы, а шумовой барьер от проходящих машин обеспечивают два земельных участка с домами и деревьями, расположенных ближе к дороге.

Полагается, что экологическое состояние в зоне расположения объекта оценки, удовлетворительное. Объекты, ощутимо нарушающие экологию местности, отсутствуют. Техногенные и микробиологическое загрязнения не оказывают заметного негативного влияния на экологическое состояние исследуемой территории.

<u>Зоны с особыми условиями использования территории, рекреационные зоны</u>

Объекты исследования расположены на территории для ведения садоводства.

Окружающая территория ввиде строений и сооружений: садовые участки с жилыми домами, многоквартирные дома, линия электропередачи.

Ограничение: содержание ограничений использования объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями - в соответствие с п.11 - п. 14 Постановления Совета министров СССР №255 от 26.03.1984г. "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт": запрещается производить какие-либо действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей.

Территория воздушной линии электропередачи, на дату визуального обследования территории, отключена.

В соответствии с копией свидетельства о государственной регистрации права 66 АЕ №990892 от 10.07.2013г. на земельный участок площадью 434 кв.м., ограничения (обременения) объекта недвижимости не зарегистрировано.

Градостроительная ценность территории расположения объекта оценки

Описание близлежащей застройки

Интерес покупателя к исследуемому сегменту рынка в городской черте подтверждается достаточным количеством садовых товариществ, застроенных или продолжающей застройкой индивидуальными жилыми благоустроенными домами.

Инфраструктура

Объекты исследования обеспечены основными инженерными коммуникациями, наличием социальных объектов в шаговой доступности (магазины, школа, детский сад).

Удобное расположение относительно основных автомобильных магистралей области позволяет оперативно перемещаться в близлежащие районы Екатеринбурга и особенно в центральную ее часть на метро.

Шаговая доступность до остановок общественного транспорта: автобусы, трамваи, троллейбусы.

Рекреационные объекты

Близость к природно-рекреационным ресурсам, расположенным в шаговой доступности: парк «Эльмашевский», парк «Калининец», летний парк «Уралмаш».

Вывод.

Месторасположение объектов исследования характеризуется достаточной степенью развитости социальной инфраструктуры, удовлетворительной экологией, близостью к основным автомобильным развязкам области, хорошей престижностью направления и локального местоположения.

Градостроительная ценность территории расположения объекта оценки принимается на уровне выше среднего значения, по пятибалльной оценочной шкале, 4 ед.

Фотографии местоположения Объектов исследования, сделанные Экспертом в ходе осмотра 26.12.2018 г., представлены в приложении 2.

2.2.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов исследования, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки

Все количественные и качественные характеристики Объекта исследования были установлены на основании материалов дела №60-15385/2017 от 15.11.2018г., предоставленных арбитражным судом Свердловской области.

Копии документов, справок, фотографий объекта оценки представлены в Приложении к экспертному заключению.

Описание окружения и объектов исследования, расположенных по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти:

Таблица 1.

Наименование	Описание, параметры
Земельный участок	
Местонахождение	Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти
Кадастровый номер земельного участка	66:25:2702001:34
Площадь участка, кв.м.	8871
Совпадение площади земельного участка, указанной в технической документации, с правоподтверждающей документацией	Совпадает
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Разрешенное использование участка	Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов
Вид права на земельный участок	Собственность
Правообладатель	Делян Наталья Евгеньевна
Ограничения и обременения на объект недвижимости	- ипотека в силу закона; номер государственной регистрации 66-66-19/664/2013-317; -частный сервитут; номер государственной регистрации 66-66/019-66/019/662/2015-2122/2. Допущение. В силу отсутствия информации о сервитуте в отношении исследуемого участка, в соответствии ГК РФ (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019), полагается, что собственник участка, обремененного частным сервитутом, достиг соглашения с соседним участком, с кадастровым номером 66:25:2702001:3, о правилах проезда и прохода через исследуемый участок, что никак не сказывается на рыночной стоимости объекта исследования
Форма участка	Неправильной, ломанной прямоугольной формы, вытянутой с северо-запада на юго-восток
Улучшения на земельном участке	Участок частично благоустроен Форма участка позволяет эффективно спроектировать территорию в целях наилучшего приспособления к потребностям отдыхающих: зоны отдыха, беседки, здания, прогулочные дорожки Дополнительные улучшения ввиде строений: беседки в количестве двух единиц Участок обеспечен централизованными коммуникациями: электричество, канализация; автономными – водоснабжение (скважина). На участке проложен электрический кабель способом траншейной прокладки труб. Подготовлены точки подключения бытовых электроприборов в летних беседках с целью улучшения организации досуга посетителей базы. На участке деревья, кустарники, по периметру огорожен металлическим забором, обеспечен асфальтированной автомобильной дорогой и парковкой, что обеспечивает удобства проезда по территории и парковки не менее 8 машин
Здание спального корпуса, литер Б	
Местонахождение	Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти
Расположение здания в границах земельного участка	Находится в границах земельного участка
Площадь, кв.м.	596,0

Наименование	Описание, параметры
Совпадение площади дома, указанной в технической документации от 2014г. и от 2018г.	Общая площадь не совпадает В соответствии с информацией из технического паспорта на здание, составленного по состоянию на 25.06.2014г., площадь объекта недвижимости составляет 596 кв.м. В соответствии с информацией из технического паспорта здания, подготовленного 31.07.2018г., площадь объекта недвижимости составляет 584,4 кв.м. Изменение площади здания до 584,4 кв.м. произошло за счет отсутствия технического помещения №16 (на поэтажном плане 1 этажа) размером 11,6 кв.м. (596-11,6). Расчетная площадь здания спального корпуса, литер Б, принимается в соответствии с материалами дела №60-15385/2017 от 15.11.2018г. – 596,0 кв.м.
Назначение	Для отдыха
Инвентарный номер	168/38/63-05
Год постройки	2014
Количество этажей.	3
Конструктивные элементы здания	Фундаменты: бурозабивные сваи Стены и их наружная отделка: твинблоки с внутренними стенами Перегородки: гипсокартон по деревянному каркасу. Перекрытия чердачное, междуэтажное: деревянное отепленное. Крыша: металлочерепица по деревянной обрешетке.
Проемы оконные, дверные и другие элементы	Проемы оконные: пластиковые. Проемы дверные: входная дверь в здание – пластиковая, стекло; межкомнатные двери отсутствуют Междуэтажные лестницы деревянные
Отделка помещений	Полы – фанера, без отделки, лаги. Стены – штукатурка, обои, без отделки. Потолок – штукатура, без отделки.
Инженерные коммуникации в здании	Объект недвижимости оборудован инженерными коммуникациями: 1.Энергоснабжение централизованное. Дом подключен к электросети 2.Отопление. Приборы отопления отсутствуют. Возможно подключение переносных теплоносителей для нагрева воздуха в помещениях от электричества. 3.Водоснабжение от локальной скважины. Дом оборудован скважиной. 4. Канализация централизованная. Дом оборудован канализацией. Санитарное оборудование отсутствует Документы, подтверждающие присоединение к внешним инженерным коммуникациям, не предоставлены
Физический износ здания	10% (расчет в табл.23)
Функциональное назначение помещений	Комнаты, холл, коридор, санитарный узел, вспомогательные
Вид права на здание	Здание не оформлено ни на каком виде права, имущественно-правовые отношения на объект недвижимости не установлены
Ограничения и обременения на объект недвижимости	Не установлено
Здание, литер А	

Наименование	Описание, параметры
Местонахождение	Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти
Расположение здания в границах земельного участка	Находится в границах земельного участка
Площадь, кв.м.	206,6
Совпадение площади дома, указанной в технической документации, с правоподтверждающей документацией	Техническая документация не предоставлена
Назначение	Для отдыха
Кадастровый номер	66:25:0000000:4351
Год постройки	Техническая документация не предоставлена
Количество этажей.	1 плюс мансарда
Конструктивные элементы здания	Цоколь: кирпич. Стены и их наружная отделка: дерево Перегородки: дерево. Перекрытие чердачное, междуэтажное: деревянное отепленное. Крыша: асбоцементный лист по деревянной обрешетке.
Проемы оконные, дверные и другие элементы	Проемы оконные: дерево Проемы дверные: дерево Междуэтажная лестница: дерево
Отделка помещений	Полы – доска, линолеум, древесноволокнистые плиты, окрашены Стены – вагонка, древесноволокнистые плиты, окрашены Потолок – вагонка, древесноволокнистые плиты, окрашены
Инженерные коммуникации в здании	Объект недвижимости оборудован инженерными коммуникациями: 1.Энергоснабжение централизованное. Дом подключен к электросети 2.Отопление. Приборы отопления отсутствуют. 3.Водоснабжение отсутствует. Возможно подключение переносных теплоносителей для нагрева воздуха в помещениях от электричества. Санитарный узел: установлен унитаз, сливной бачок, водоотведение выведено наружу. Документы, подтверждающие присоединение к внешним инженерным коммуникациям, не предоставлены
Физический износ здания	29,6% (расчет в табл.23)
Функциональное назначение помещений	Комнаты, холл, коридор, санитарный узел, вспомогательные
Вид права на здание	Собственность
Правообладатель	Делян Наталья Евгеньевна
Ограничения и обременения на объект недвижимости	Ипотека в силу закона; номер государственной регистрации 66-66-19/664/2013-314.
Функциональное назначение помещений	Комнаты, коридор, кухня, вспомогательные
Окружение	
Типичное использование окружающей территории	Базы отдыха
Социальная инфраструктура	Хороший уровень развитости
Рекреационная инфраструктура	Лесной массив, Верхнесысертский пруд
Уличное освещение	Отсутствует
Наличие объектов, нарушающих экологию местности	Отсутствуют

Наименование	Описание, параметры
Уровень шума	Низкий
Интенсивность движения транспорта в зоне застройки	Низкая
Подъездные пути к участку	Твердое покрытие. В зимний период дороги чистят от снега
Подъездные пути к зоне застройки	Твердое покрытие. В зимний период дороги чистят от снега
Транспортная доступность	Достаточная - на общественном и индивидуальном автомобильном транспорте. Остановка общественного транспорта примерно ы 3 км. Удобный выезд в другие населенные пункты области

Описание окружения и объектов исследования, расположенных по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34:

Таблица 2.

Наименование	Описание, параметры
Земельный участок	
Местонахождение	Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34
Кадастровый номер земельного участка	66:41:0108080:18
Площадь участка, кв.м.	434
Совпадение площади земельного участка, указанной в технической документации, с правоподтверждающей документацией	Совпадает
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование участка	Садоводство
Вид права на земельный участок	Собственность
Правообладатель	Делян Наталья Евгеньевна
Ограничения и обременения на объект недвижимости	- ипотека в силу закона; номер государственной регистрации 66-66-01/304/2013-216; - ипотека; номер государственной регистрации 66-66-01/455/2013-611; - запрет; номер государственной регистрации 66:41:0108080:18-66/001/2017-1
Форма участка	прямоугольная
Улучшения на земельном участке	Участок благоустроен Дополнительные улучшения ввиде строений отсутствуют Участок обеспечен централизованными коммуникациями: электричество; автономными – канализация (выгреб), водоснабжение (скважина). Участок по периметру со стороны улицы огорожен металлическим забором, со стороны территории садового товарищества – деревянным забором. Вход на участок отдельный со стороны улицы и садового товарищества. Отдельный заезд на машине со стороны улицы. Участок обеспечен автомобильной парковкой на 2 автомобиля. Покрытие (замощение) участка – плитка (керамогранит).
Жилой дом площадью 171,55	
Местонахождение	Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», уч.№34
Расположение здания в границах земельного участка	Находится в границах земельного участка

Наименование	Описание, параметры
Площадь, кв.м.	171,55
Совпадение площади дома, указанной в технической документации, с правоподтверждающей документацией	Общая площадь не совпадает В соответствии с информацией из свидетельства о государственной регистрации права 66 АЕ №990891 от 10.07.2013г., из технического плана здания на 17.08.2015г., площадь дома составляет 171,55 кв.м. В соответствии с информацией из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, от 31.05.2017г., площадь дома составляет 171,6 кв.м. Расчетная площадь жилого дома принимается в соответствии с материалами дела №60-15385/2017 от 15.11.2018г. – 171,55 кв.м.
Назначение	Жилое
Кадастровый номер	66:41:0108080:28
Год завершения строительства	2013
Количество этажей.	1 этаж плюс мансарда
Конструктивные элементы здания	Цоколь: бетон. Стены и их наружная отделка: мелкие бетонные блоки, сайдинг. Междуэтажное: деревянное отепленное. Крыша: металлочерепица по деревянной обрешетке.
Проемы оконные, дверные и другие элементы	Проемы оконные: пластиковые. Проемы дверные: входная дверь в здание – металл, дерево; межкомнатные двери - дерево Междуэтажные лестницы деревянные
Отделка помещений	Полы – ламинат, керамическая плитка; бетон – подпол, техническое помещение. Стены – обои, пластиковые панели. Потолок – гипсокартон, окрашен
Инженерные коммуникации в здании	Объект недвижимости оборудован инженерными коммуникациями: 1.Энергоснабжение централизованное. Дом подключен к электросети 2.Отопление. Электрические конвекторы. 3.Водоснабжение от локальной скважины. Дом оборудован скважиной. 4. Канализация локальная. Дом оборудован канализацией. 6.Техническое помещение на 1 этаже приспособлено для газового баллона. Санитарные узлы на 1 этаже - 2 ед., в мансарде – 1 ед. Документы, подтверждающие присоединение к внешним инженерным коммуникациям, не предоставлены
Физический износ здания	*5%
Функциональное назначение помещений	Комнаты, гостиная, коридор, санитарный узел, вспомогательные
Особенности планировки помещений здания	1.Здание имеет два локальных входа, что позволяет автономное проживание двух семей. 2.Наличие террасы является продолжением дома, дополнительным местом отдыха в летний период времени.

Наименование	Описание, параметры
	3.Подвал площадью 11,25 кв.м. обеспечивает сохранность продуктов зимой, как заготовок, так и свежих овощей. 4.Наличие технического помещения с отдельным входом.
Вид права на здание	Собственность
Ограничения и обременения на объект недвижимости	-ипотека в силу закона; номер государственной регистрации 66-66-01/304/2013-212; - ипотека; номер государственной регистрации 66-66-01/455/2013-611; - запрет; номер государственной регистрации 66:41:0108080:28-66/001/2017-1.
Гостевой дом площадью 185,62 кв.м.	
Местонахождение	Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», уч.№34
Расположение здания в границах земельного участка	Находится в границах земельного участка
Площадь, кв.м.	185,62
Совпадение площади дома, указанной в технической документации, с правоподтверждающей документацией	Общая площадь не совпадает В соответствии с информацией из свидетельства о государственной регистрации права 66 АЕ №990893 от 10.07.2013г., из технического плана на 17.08.2015г., площадь дома составляет 185,62 кв.м. В соответствии с информацией из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, от 31.05.2017г., площадь дома составляет 185,6 кв.м. Расчетная площадь гостевого дома принимается в соответствии с материалами дела №60-15385/2017 от 15.11.2018г. – 185,62 кв.м.
Назначение	Жилое
Кадастровый номер	66:41:0108080:27
Год завершения строительства	2013
Количество этажей.	1 этаж плюс мансарда
Конструктивные элементы здания	Цоколь: бетон. Стены и их наружная отделка: мелкие бетонные блоки, сайдинг. Междуэтажное: деревянное отепленное. Крыша: металлочерепица по деревянной обрешетке.
Проемы оконные, дверные и другие элементы	Проемы оконные: пластиковые. Проемы дверные: входная дверь в здание – пластик, стекло; межкомнатные двери - дерево Междуэтажные лестницы деревянные
Отделка помещений	Полы – ламинат, керамическая плитка Стены – обои, керамическая плитка, пластиковые панели Потолок – гипсокартон, окрашен
Инженерные коммуникации в здании	Объект недвижимости оборудован инженерными коммуникациями: 1.Энергоснабжение централизованное. Дом подключен к электросети 2.Отопление. Электрические конвекторы. 3.Водоснабжение от локальной скважины. Дом оборудован скважиной. 4. Канализация локальная. Дом оборудован канализацией.

Наименование	Описание, параметры
	6.Техническое помещение на 1 этаже приспособлено для газового баллона. Санитарные узлы на 1 этаже, в мансарде в количестве 7 единиц Документы, подтверждающие присоединение к внешним инженерным коммуникациям, не предоставлены
Физический износ здания	*5%
Функциональное назначение помещений	Комнаты, холл на 1 и в мансарде, коридор, санитарные узлы, вспомогательные
Особенности планировки помещений здания	1.Наличие террасы является продолжением дома, дополнительным местом отдыха в летний период времени. 2.Здание по планировке помещений можно использовать под гостевой дом
Вид права на здание	Собственность
Ограничения и обременения на объект недвижимости	- ипотека в силу закона; номер государственной регистрации 66-66-01/304/2013-214; - ипотека; номер государственной регистрации 66-66-01/455/2013-611; - запрет; номер государственной регистрации 66:41:0108080:27-66/001/2017-1.
Окружение	
Типичное использование окружающей территории	Многоквартирные дома, индивидуальные жилые дома
Социальная инфраструктура	Хороша развита
Рекреационная инфраструктура	Высокий уровень развитости
Уличное освещение	Есть
Безопасность объекта	Видеофиксация
Наличие объектов, нарушающих экологию местности	Отсутствуют
Уровень шума	Заметный
Интенсивность движения транспорта в зоне застройки	Низкая
Подъездные пути к участку	Асфальт. В зимний период дороги чистят от снега
Подъездные пути к зоне застройки	Твердое покрытие. В зимний период дороги чистят от снега
Транспортная доступность	Достаточная - на общественном и индивидуальном автомобильном транспорте. Остановка общественного транспорта примерно ы 3 км. Удобный выезд в другие населенные пункты области

*На основании обработанных Оценщиками данных о техническом состоянии жилых зданий класса конструктивных систем КС-1а, 3 группы капитальности, построенных в 2013г, следует, что их физический износ к 01.01.2019г. составил 5%. Физический износ принимается равным 5%.

Определение износа проведено по остаточному сроку жизни здания: 2018г.-2013г. = 5 лет

Нормативный срок службы здания – 100 лет. Расчет: 100 - 5 = 95; 5 / 100 = 5%

2.3. Определение наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Согласно Федеральному стандарту № 7 «Оценка недвижимости» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО-7).

В процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии:

Физическая возможность – физическая возможность строительства и эксплуатации объекта с целью наиболее эффективного использования на рассматриваемом участке.

Юридическая разрешенность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Финансовая оправданность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта, способный обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования участка (как и мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен участок.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений эксперта, сделанных на основе его аналитических навыков и, тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на этапы:

1) Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего объекта. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
2) На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.
3) На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
4) На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнения неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) >0.
5) Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.
6) На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью.

Изначально важно отметить, что рассмотрение варианта наиболее эффективного использования земельных участков всегда связано с такими понятиями, как:

- принадлежность к той или иной категории земель;
- установленный законодательством порядок, условия и предел использования земель для конкретных целей (целевое назначение);
- разрешенное функциональное использование, определяемой принадлежностью к той или иной территориальной зоне;
- градостроительные регламенты.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:
- назначение и разрешенное функциональное использование объекта недвижимости;
- перспективы развития района, в котором расположен объект недвижимости;
- ожидаемые изменения на рынке коммерческой недвижимости;
- текущее использование объекта недвижимости и др.

Определение наиболее эффективного использования объектов (далее – НЭИ) недвижимости проводится в следующей последовательности:

этап 1 – определение НЭИ участка земли как условно свободного от улучшений (незастроенного земельного участка);

этап 2 – определение НЭИ участка земли с существующими улучшениями (застроенного земельного участка).

Анализ использования земельного участка как условно свободного позволяет определить стратегию застройки и тип зданий (улучшений), строительство которых на оцениваемом земельном участке имеет наибольшую отдачу. Сравнение характеристик существующей застройки с полученными результатами определяет соответствие улучшений требованиям рынка и, следовательно, полезность улучшений для инвестора.

Анализ использования земельного участка с существующим улучшением (при их наличии) позволяет выбрать вариант дальнейшей эксплуатации недвижимости (реконструкцию, перепрофилирование, расширение), его результаты обычно используются в расчетах, проводимых в рамках доходного подхода.

1.Перечень объектов исследования, расположенных по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти:
- земельный участка площадью 8871 кв.м., КН 66:25:2702001:34;
- здание спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м., ИН 168/38/63-05;
-здание, литер А, общей площадью 206,6 кв.м., КН 66:25:0000000:4351.

Загородные базы отдыха в Свердловской области предоставляют прекрасную возможность отдохнуть недалеко от крупного города, с обеспечением личной безопасности и комфортного пребывания посетителей, в близи природно-рекреационных ресурсов, расположенных в шаговой доступности.

Оцениваемый земельный участок под зданиями относится к особо охраняемым территориям и объектам, с разрешенным использованием - для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов.

Здание спального корпуса площадью 596 кв.м. и здание общей площадью 206,6 кв.м. по планировке помещений можно использовать под загородную гостиничную недвижимость.

Принимая во внимание вид категории земель и вид разрешенного использования земельного участка, учитывая планировку помещений зданий, которые можно использовать для проживания и отдыха большого количества людей, наиболее эффективное использование объектов исследования – под базу отдыха. Расчет рыночной стоимости объектов исследования производился для указанного использования недвижимости, как наилучшего.

2. Перечень объектов исследования, расположенных по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, КН 66:41:0108080:18:
- земельный участок площадью 434 кв.м., КН 66:41:0108080:18;
- жилой дом площадью 171,55 кв.м, КН 66:41:0108080:28;
- гостевой дом площадью 185,62 кв.м., КН 66:41:0108080:27.

Жилой дом площадью 171,55 кв.м. по планировке помещений представляет собой индивидуальный жилой дом, который можно использовать под жилье, под гостевой дом.

Гостевой дом площадью 185,62 кв.м. по планировке помещений представляет собой жилой дом, который можно использовать под жилье, под гостевой дом.

Гостевой дом – понятие, широко используемое в сфере туризма России, близкое к гостинице. В отличие от гостиницы, гостевой дом обладает набором параметров, которые делают условия проживания в нём приближёнными к домашним (интернет-страница: https://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/1295762).

Этажность и площадь гостевых домов, количество комнат, номеров никак не регламентируется. В основном, это двух- или трёхэтажные здания. Свободная территория гостевого дома всегда довольно мала, так как основную её часть занимает само домовладение.

Главная цель, которую преследуют владельцы сдаваемого в аренду жилья – получение прибыли за счёт минимизации затрат, как на содержание самого домовладения, так и на обслуживание его постояльцев. Статус гостевого дома не требует применения по отношению к домовладению норм и правил, распространяющихся на гостиницы. Так, например, не требуется присваивать и согласовывать с контролирующими органами гостиничный класс (звёздность), не прописаны санитарно-эпидемиологические нормы, следовательно, нет и соответствующих требований, налоговые платежи гостевых домов производятся по меньшим ставкам по сравнению с гостиницами.

Наиболее эффективное использование дома площадью 171,55 кв.м. – под жилье, дом площадью 185,62 кв.м. – под гостевой дом. Расчет рыночной стоимости объектов исследования производился для указанного использования недвижимости, как наилучшего.

Земельный участок площадью 434 кв.м. относится к землям населенного пункта, с разрешенным использованием – под садоводство. Расчет рыночной стоимости объекта исследования проводился для указанного использования недвижимости, как наилучшего.

2.2.3. Правовое положение объектов исследования

Объектом исследования (оценки) в рамках настоящего Заключения эксперта являются следующие объекты недвижимости:

1.Земельный участок площадью 434 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, кадастровый номер 66:41:0108080:18.

Вид права: собственность. Дата и номер государственной регистрации права: 08.07.2013г., 66-66-01/304/2013-215. Правообладатель Делян Наталья Евгеньевна, 19.02.1973г. рождения, паспорт серии 65 12 №453459, выданного 18.04.2002г. ОУФМС России по Орджоникидзевскому району в Свердловской области.

Ограничение права и обременение объекта недвижимости:

- ипотека в силу закона; номер государственной регистрации - 66-66-01/304/2013-216;
- ипотека; номер государственной регистрации - 66-66-01/455/2013-611;
- запрет; номер государственной регистрации – 66:41:0108080:18-66/001/2017-1.

2.Дом площадью 185,62 кв.м., кадастровый (или условный) номер 66:41:0108080:27, расположенный по адресу: Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34.

Вид права: собственность. Дата и номер государственной регистрации права: 08.07.2013г., 66-66-01/304/2013-213. Правообладатель Делян Наталья Евгеньевна, 19.02.1973г. рождения, паспорт серии 65 12 №453459, выданного 18.04.2002г. ОУФМС России по Орджоникидзевскому району в Свердловской области.

Ограничение права и обременение объекта недвижимости:

- ипотека в силу закона; номер государственной регистрации - 66-66-01/304/2013-214;
- ипотека; номер государственной регистрации - 66-66-01/455/2013-611;
- запрет; номер государственной регистрации – 66:41:0108080:27-66/001/2017-1.

3.Дом площадью 171,55 кв.м., кадастровый (или условный) номер 66:41:0108080:28, расположенный по адресу: Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34

Вид права: собственность. Дата и номер государственной регистрации права: 08.07.2013г., 66-66-01/304/2013-211. Вид права: собственность. Дата и номер государственной регистрации права: 08.07.2013г., 66-66-01/304/2013-213. Правообладатель Делян Наталья Евгеньевна,

19.02.1973г. рождения, паспорт серии 65 12 №453459, выданного 18.04.2002г. ОУФМС России по Орджоникидзевскому району в Свердловской области.

Ограничение права и обременение объекта недвижимости:

- ипотека в силу закона; номер государственной регистрации - 66-66-01/304/2013-212;
- ипотека; номер государственной регистрации - 66-66-01/455/2013-611;
- запрет; номер государственной регистрации – 66:41:0108080:28-66/001/2017-1.

4. Земельный участок площадью 8871 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть, кадастровый номер 66:25:2702001:34.

Вид права: собственность. Дата и номер государственной регистрации права: 04.10.2013г., 66-66-19/664/2013-316. Правообладатель Делян Наталья Евгеньевна, 19.02.1973г. рождения, паспорт серии 65 12 №453459, выданного 18.04.2002г. ОУФМС России по Орджоникидзевскому району в Свердловской области.

Ограничение права и обременение объекта недвижимости:

- ипотека в силу закона; номер государственной регистрации - 66-66-19/664/2013-317;
-частный сервитут; номер государственной регистрации - 66-66/019-66/019/662/2015-2122/2.

5.Здание площадью 206,6 кв.м., литер А, расположенное по адресу: Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть, 2 км. автодороги, подъезд к р.п. В.Сысерть, кадастровый номер 66:25:0000000:4351.

Вид права: собственность. Дата и номер государственной регистрации права: 04.10.2013г., 66-66-19/664/2013-313. Правообладатель Делян Наталья Евгеньевна, 19.02.1973г. рождения, паспорт серии 65 12 №453459, выданного 18.04.2002г. ОУФМС России по Орджоникидзевскому району в Свердловской области.

Ограничение права и обременение объекта недвижимости: ипотека в силу закона; номер государственной регистрации - 66-66-19/664/2013-314.

6.Здание спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть, инвентарный номер 168/38/63-05.

Здание спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м. не оформлено ни на каком виде права, имущественно-правовые отношения на объект недвижимости не установлены.

Рыночная стоимость объектов исследования определялась для права собственности на объекты недвижимости при допущении об отсутствии ограничений (обременений) и прав третьих лиц.

2.4. Определение сегмента рынка объектов исследования

Здания площадью 596 кв.м., и 206,6 кв.м., расположенные на земельном участке площадью 8871 кв.м. по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти, можно отнести к классу качества "Эконом", в соответствии с классификатором качества Ко-Инвест.

Оптимальный размер площади земельного участка, вид разрешенного использования земельного участка (для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов.), являются типичной коммерческой недвижимости, расположенной в рекреационной зоне,

Сегмент рынка, к которому принадлежат объекты исследования, рынок загородного отдыха – база отдыха, класса качества зданий «Эконом».

Дом площадью 171,55 кв.м. и 185,62 кв.м., расположенные на земельном участке площадью 434 кв.м. по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, представляют собой благоустроенные индивидуальные жилые дома, расположенные в садовом товариществе.

Оптимальная площадь коттеджей, небольшая площадь земельного участка, вид разрешенного использования земельного участка (под садоводство), статус дома (жилой дом), является типичной индивидуальной благоустроенной коттеджной жилой недвижимостью класса «эконом».

Сегмент рынка, к которому принадлежат объекты исследования, рынок индивидуальной жилой недвижимости класса «эконом».

2.5. Анализ рынка недвижимости и ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объектов исследования

2.5.1. Социально-экономическое положение Свердловской области

Промышленность. Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе-октябре 2018г. составил 108,8% к уровню января-октября 2017г.

Сельское хозяйство. Индекс производства продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-октябре 2018 года в действующих ценах составил 66,4 млрд. рублей, или 101,1% к уровню января-октября 2017 года в сопоставимых ценах.

Строительство. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-октябре 2018 года составил 145,7 млрд. рублей, или 115,8% к уровню января-октября 2017 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство. По данным Свердловскстата, в январе-октябре 2018 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1232,1 тыс. кв. метров, или 88,7% к уровню января-октября 2017 года. Индивидуальными застройщиками построено 53,5% введенного жилья (659,2 тыс. кв. метров), что 108,7% к уровню января-октября 2017 года.

Автомобильный транспорт. Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-октябре 2018 года составил 3200,7 млн. тонно-км, что в сопоставимых ценах на 21,0% выше уровня соответствующего периода 2017 года. Объем грузовых перевозок автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-октябре 2018 года составил 26,5 млн. тонн грузов, что на 1,6% выше уровня соответствующего периода предыдущего года

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе–октябре 2018 года составил, по данным Свердловскстата, 912,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,1% к уровню соответствующего периода 2017 года. Оборот общественного питания в январе–октябре 2018 года сложился в сумме 42,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103,0% к уровню соответствующего периода 2017 года.

Заработная плата. В январе-сентябре 2018 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 36760,1 рубля (109,4% к январю-сентябрю 2017 года)

2.5.2. Рынок индивидуальной жилой недвижимости в Екатеринбурге и его окрестностях

<u>Динамика стоимости предложений продажи на коттеджную недвижимость</u>

Самые дорогие предложения располагаются по Чусовскому тракту, где сосредоточены дорогие коттеджные поселки. При этом предложение по московскому тракту не вполне стабильное и однородное. Тюменское и Полевское - массовые направления, на них приходится около 50% предложений земли в коттеджных поселках. Большое число проектов, расположенных здесь, находится на начальных стадиях и имеет низкий уровень выполненных работ по инженерной подготовке и благоустройству.

Челябинский, Серовский, Старопышминский тракты традиционно имеют ограниченное и разнородное предложение. Вывод на рынок нескольких проектов на этих территориях се-рьезно корректирует средний показатель стоимости коттеджной недвижимости.

Средняя стоимость 1 кв.м. индивидуального жилого дома в Екатеринбурге и его окрестностях в 2018г., по данным информационно-аналитического агентства «Domofond.ru», составляла

34 457 руб., что на 0,9% выше относительно 2017г. Изменение стоимости незначительное, в пределах статистической погрешности.

Средняя стоимость 1 кв.м. индивидуального дома в Екатеринбурге и его окрестностях:

Рис.2.7. Средняя стоимость 1 кв.м. индивидуального дома в Екатеринбурге и его окрестностях

<u>Тренд изменения стоимости предложений продажи домовладений в Екатеринбурге</u>

Тренд изменения стоимости предложений продажи домовладений в Екатеринбурге и его окрестностях показывает положительную динамику, что свидетельствует о стабильности в рассматриваемом сегменте рынка.

Динамика изменения стоимости индивидуальной жилой недвижимости в Екатеринбурге и его окрестностях по данным информационно-аналитического агентства «Domofond.ru»:

Площадь домов. кв.м.	Периоды (год, месяц)				Графики
	2015 / 2014	2016 / 2015	2017 / 2016	2018 / 2017	
Все дома	-1,0%	1,0%	4,0%	1,0%	
< 75	-1,0%	-1,0%	8,0%	0,0%	
75-100	-6,0%	4,0%	3,0%	-1,0%	
150-250	-2,0%	2,0%	6,0%	7,0%	
> 250	3,0%	3,0%	0,0%	10,0%	

Рис.2.8. Динамика изменения стоимости индивидуальной жилой недвижимости в Екатеринбурге и его окрестностях, в %

Средняя стоимость продажи индивидуальных домовладений площадью дома 150-250 кв.м. с 2016г. по 2018г. показывает постоянный рост.

Стоимость предложений продажи коттеджей площадью 150-250 кв.м. в 2018г. составляла в среднем 6 976 210 руб.

<u>Вывод о состоянии рынка индивидуального домовладения, тенденции рынка и перспективы его развития в 2019г</u>**:**

Рынок загородной недвижимости в Екатеринбурге и его окрестностях в 2019г. не станет по-настоящему массовым. Доминирующей тенденцией рынка останется качественная стагнация, наблюдающаяся на фоне управленческой безынициативности девелоперов.

Среди прочих текущих тенденций развития рынка можно отметить:

- повышение конкуренции;
- развитие домовладений с размером земельных участков в 6-8 соток;
- высокой ликвидностью обладают индивидуальные дома площадью до 150 кв.м.;
- поиск девелоперами экономичных концептуальных и маркетинговых способов выделиться среди объектов-конкурентов и привлечь к себе покупателей;
- расширение географии застройки домовладений, имеющих пониженные диверсифицированные риски;
- перспективное направление по развитию территории Екатеринбурга в плане строительства – населенные пункты, расположенные на юге от Екатеринбурга;
- стоимость домовладений, расположенных в городской черте, до ЕКАДа, не зависит от года

постройки здания, от вида разрешенного использования земельного участка площадью до 6 соток (под индивидуальное жилищное строительство или под садоводство).

2.5.3. Анализ рынка гостиничной недвижимости в Екатеринбурге и окрестностях

Структура рынка

Распределение гостиниц в окрестностях Екатеринбурга:

46% - базы отдыха и загородные отели, расположенные в радиусе от 30 до полусотни километров от Екатеринбургской кольцевой автомобильной дороги (ЕКАД).

38% – в 10-30 километрах от ЕКАД.

16% – на расстоянии до 10 км.

Ключевые параметры качественных загородных гостиниц:

1.Благоприятное географическое положение - живописное и экологически чистое место.

2.Высокое качество услуг проживания и питания, развитость инфраструктуры.

3.Широкий спектр дополнительных услуг досуга и развлечений, в том числе, оздоровительные и спортивно-развлекательные.

Сегмент загородных гостиниц развит слабо. По данным консалтинговой компании «Урал-Гермес», требованиям, которые предъявляются к современным гостиницам, соответствует около 30% загородных объектов. Поэтому в связи с высокой конкурентной обстановкой на гостиничном рынке Екатеринбурга перспективным сегментом может стать именно сегмент загородных гостиничных объектов. Информация: «Expert Development» (http://www.expert-d.ru/press/analytics/_aview_b18963).

География расположения гостиниц в Екатеринбурге до ЕКАДа:

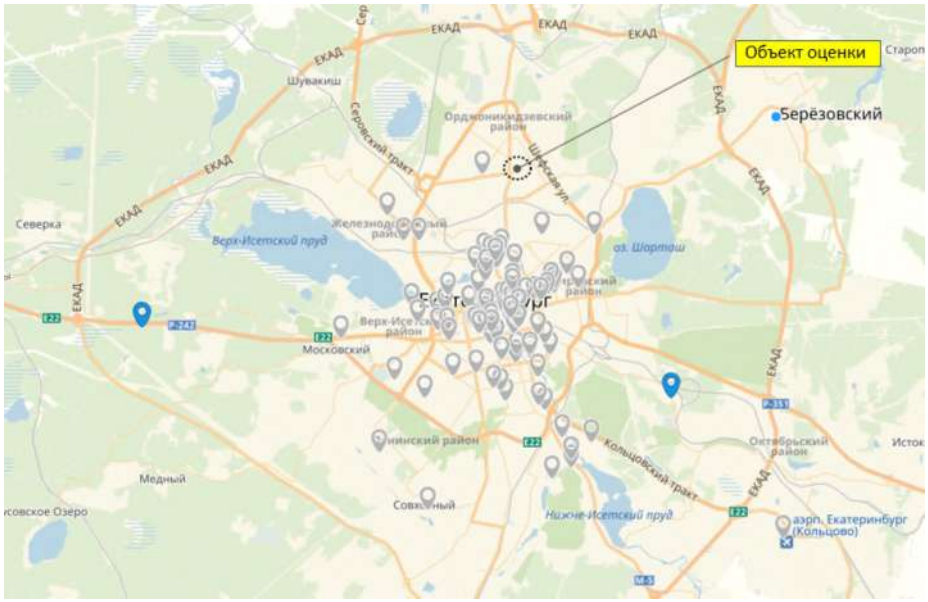


Рис.2.9. География расположения гостиниц в Екатеринбурге. Ссылка на интернет-странницу: https://www.101hotels.ru/main/cities/ekaterinburg/country_hotels

По данным модератора рынка гостиничных услуг ООО "101 Отель", в Екатеринбурге 185 гостиниц, в Свердловской области – 292 гостиницы.

Основная дол гостиниц сосредоточена в центре и 1 ценовом поясе Екатеринбурга (ценовые пояса по классификации районов УПН).

Базы отдыха в В.Сысерти

География расположения действующих баз отдыха в районе В.Сысерти:

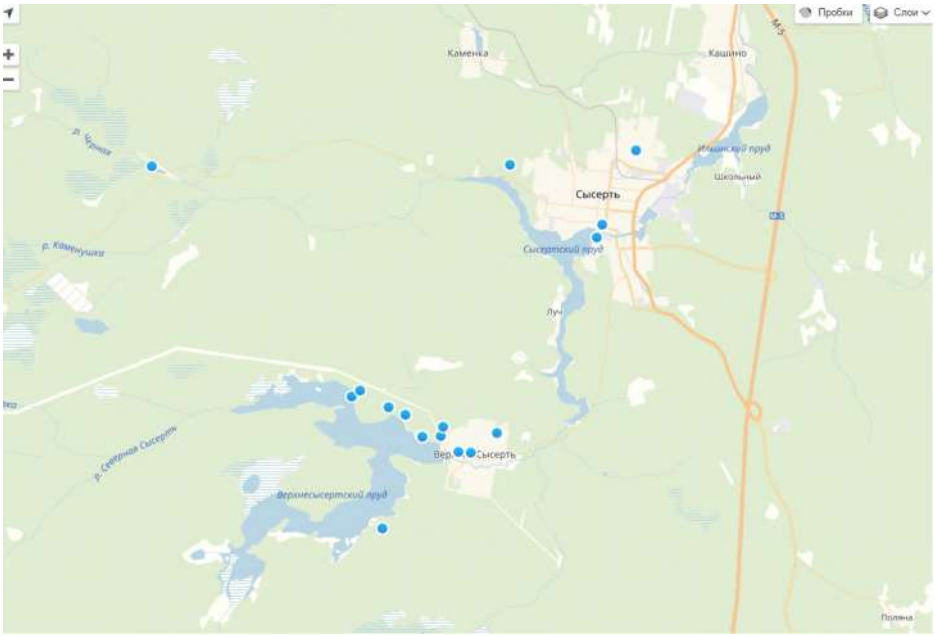


Рис.2.10. География расположения баз отдыха в районе В.Сысерти

В Верхней Сысерти и вокруг неё расположено большое количество баз отдыха, что свидетельствует о высокой инвестиционной привлекательности населенного пункта из-за наличия рекреационных зон рядом с поселком.

Спрос на гостиничную недвижимость

Источник информации: «Деловой квартал», главный деловой журнал в шести крупнейших городах-миллионниках России. Интернет-страница: http://ekb.dk.ru/news/62-za-god-skladv-gostinitsy-restorany-v-gorode-stremitelno-desheveyut-i-nikomu-ne-nuzhny-237115653

Динамика спроса на типы недвижимости по информации от «Делового квартала»:

Таблица 3.

№ п/п	Тип коммерческой недвижимости	Изменение спроса, 2018 / 2017 гг
1.	Помещение общественного питания	-55%
2.	**Гостиница**	**152%**
3.	Торговое помещение	1%
4.	Помещение свободного назначения	-13%
5.	Складское помещение	-45%
6.	Производственное помещение	-17%
7.	Офисное помещение	23%

Интерес покупателей к объектам коммерческой недвижимости упал в среднем на 32% за год. Спрос вырос ощутимо на **гостиницы** (на 152%), а заметнее всего снизился — на помещения общественного питания (на 55%).

2.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости сегмента рынка, к которому принадлежат исследуемые объекты. Выбор аналогов

В соответствии с пп.В, п.22, гл.7, ФСО-7, при проведении оценки должны быть описаны объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных эксперту объектов-аналогов должно быть обосновано.

Выбор аналогов для расчета стоимости методом сравнения продаж земельного участка площадью 8871 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти

В результате проведенного экспертом мониторинга было выявлено пять предложений продажи земельных участков рассматриваемого сегмента рынка.

Краткое описание объектов в табл.4. Скриншоты предложений продаж представлены в приложении 1 «Скриншоты предложений продажи земельных участков».

Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов) для расчета рыночной стоимости объекта исследования:

- окрестности Верхней Сысерти пос., Сысерти г, Кадниково д, вдали от крупных автомобильных трасс;
- категория земель - земли особо охраняемых территорий и объектов; разрешенное использование - для размещения иных объектов (территорий) рекреационного назначения.

В результате проведенного анализа земельных участков, предлагаемых на продажу, для расчета рыночной стоимости земельного участка выбраны аналоги под номерами 2,3,4 (табл.4).

Расчет рыночной стоимости земельного участка проводился с допущением об отсутствии строений на земельном участке.

Выбор аналогов для расчета методом сравнения продаж земельного участка площадью 434 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34

В результате проведенного экспертом мониторинга было выявлено восемь предложений продажи земельных участков рассматриваемого сегмента рынка.

Краткое описание объектов в табл.5. Скриншоты предложений продаж представлены в приложении 1 «Скриншоты предложений продажи земельных участков».

Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов) для расчета рыночной стоимости объекта исследования:

- Екатеринбург город, жилые районы Эльмаш, Уралмаш, шаговая доступность от территории многоквартирных домов с хорошо развитой социальной инфраструктурой;
- категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование – под садоводство.

В результате проведенного анализа земельных участков, предлагаемых на продажу, для расчета рыночной стоимости земельного участка выбраны аналоги под №№ 1,2,3,7 (табл.5).

Расчет рыночной стоимости земельного участка проводился с допущением об отсутствии строений на земельном участке.

Выбор аналогов для расчета методом сравнения продаж жилого дом площадью 171,55 кв.м. и гостевого дома площадью 185,62 кв.м., расположенных по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34

В результате проведенного экспертом мониторинга было выявлено восемь предложений продажи домовладений рассматриваемого сегмента рынка.

Краткое описание объектов в табл.6. Скриншоты предложений продаж представлены в приложении 1 «Скриншоты предложений продаж домовладений».

Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов) для расчета рыночной стоимости объекта исследования:

- Екатеринбург город, 2-ой ценовой пояс (классификация районов города, принятая риелторским информационным центром Уральской палатой недвижимости) жилые районы Эльмаш, Уралмаш);
- шаговая доступность до территории многоквартирных домов с хорошо развитой социальной инфраструктурой;
- площадь индивидуального дома в границах диапазона 100-200 кв.м., этажностью не менее и не более 2-х уровней;
- наличие в доме инженерных коммуникаций, как электроэнергия, отопление, канализация, водоснабжение.

В результате проведенного анализа земельных участков, предлагаемых на продажу, для расчета рыночной стоимости земельного участка выбраны аналоги под №№ 3,6,7,8 (табл.6).

Выбор аналогов для расчета стоимости доходным подходом здания, литер А, общей площадью 206,6 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти

В результате проведенного экспертом мониторинга было выявлено четыре предложения аренды деревянных домов, расположенных на территории баз отдыха в окрестностях города Сысерти, пос.В.Сысерти, с.Кашино,

Краткое описание объектов представлено в табл.7.

Скриншоты предложений аренды представлены в приложении 1 «Скриншоты предложений аренды деревянных домов, расположенных на территории баз отдыха».

Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов) для расчета арендной платы для объекта исследования:

- окрестности Верхней Сысерти поселок, Сысерти город, Кашино село, вдали от крупных автомобильных трасс;
- разрешенное использование - для размещения иных объектов (территорий) рекреационного назначения.

В результате проведенного анализа исследуемого сегмента рынка недвижимости, были подобраны аналоги, предлагаемые в аренду, под номерами 2,3,4 (табл.7).

Предложения продаж объектов недвижимости, относящихся к сегменту рынка, к которому принадлежит исследуемый земельный участок площадью 8871 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти

Таблица 4.

Местоположение	Краткое описание участка		Стоимо
	S, соток	Категория земель, разрешенное использование, инженерные коммуникации, улучшения	Руб.
Объект №1. Свердловская область, Сысертский район, с.Патруши, рядом с АЗС Лукойл	200,00	Категория земель: земли лесного фонда. Разрешенное использование: для размещения иных объектов (территорий) рекреационного назначения. Расположен рядом с автомобильной трассой, Челябинский тракт. Улучшения отсутствуют. Рельеф холмистый, форма участка - вытянутый, неправильной формы прямоугольник. Участок не благоустроен. Объект в аренде	10 000 000
Объект №2. Свердловская область, Сысертский район, г.Сысерть, КН 66:25:2702001:0301	450,00	Категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов. Разрешенное использование: для размещения иных объектов (территорий) рекреационного назначения. Окружение: лесной массив, пруд. Улучшения отсутствуют. Рельеф ровный, участок неправильной, приближенной к прямоугольнику, формы. Участок не благоустроен. Объект в собственности	40 000 000
Объект №3. Свердловская область, Сысертский район, г.Сысерть, КН 66:25:2901014:505	41,51	Категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов. Разрешенное использование: для размещения иных объектов (территорий) рекреационного назначения. Окружение: лесной массив, пруд. Улучшения отсутствуют. Рельеф ровный, участок неправильной, приближенной к прямоугольнику, формы. Участок не благоустроен. Объект в собственности	3 500 000
Объект №4. Свердловская область, Сысертский район, на юго-западе от д.Кадниково, КН 66:25:1325019:3	101,56	Категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов. Разрешенное использование: для размещения иных объектов (территорий) рекреационного назначения. Окружение: лесной массив, река. Улучшения отсутствуют. Рельеф ровный, участок неправильной, приближенной к прямоугольнику, формы. Участок не благоустроен. Объект в собственности	5 500 000
Объект №5. Свердловская область, Сысертский район, с.Кадниково, южная часть села, КН 66:25:2501004:458	500,00	Категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов. Разрешенное использование: для организации спортивной площадки. Улучшения отсутствуют. Рельеф ровный, участок неправильной, приближенной к прямоугольнику, формы. Участок не благоустроен. Объект в долгосрочной аренде	35 000 000

Предложения продаж объектов недвижимости, относящихся к сегменту рынка, к которому принадлежит исследуемый земельный участок площадью 434 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34

Таблица 5.

Местоположение	Краткое описание участка		Стоимо
	S, соток	Категория земель, разрешенное использование, инженерные коммуникации, улучшения	Руб.
Объект №1. Свердловская область, Екатеринбург г, СТ №33 (Садовод)	5,50	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: садоводство. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение ввиде строений: дом площадью 20 кв.м. Рельеф ровный, форма участка - прямоугольник. Участок благоустроен. Объект в собственности.	1 100 000
Объект №2. Свердловская область, Екатеринбург г, СТ 3 (Садовод)	5,50	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: садоводство. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение ввиде строений: дом площадью 15,5 кв.м. Рельеф ровный, форма участка - прямоугольник. Участок благоустроен. Объект в собственности.	1 370 000

Местоположение	Краткое описание участка		Стоимо
	S, соток	Категория земель, разрешенное использование, инженерные коммуникации, улучшения	Руб.
Объект №3. Свердловская область, Екатеринбург г, СТ 1 (Садовод)	4,45	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: садоводство. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение ввиде строений: дом 20 кв.м., баня 15 кв.м. Рельеф ровный, форма участка - прямоугольник. Участок благоустроен. Объект в собственности.	900 000
Объект №4. Свердловская область, Екатеринбург г, СТ 39 (Садовод)	4,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: садоводство. Электричество (ц) рядом с участком. отсутствуют Рельеф ровный, форма участка - прямоугольник. Участок благоустроен. Объект в собственности.	300 000
Объект №5. Свердловская область, Екатеринбург г, СТ 14 (Садовод)	3,26	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: садоводство. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение: дом площадью 30кв.м., баня 40 кв.м. Рельеф ровный, форма участка - прямоугольник. Участок благоустроен. Объект в собственности.	1 700 000
Объект №6. Свердловская область, Екатеринбург г, СТ 14 (Садовод)	5,00	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: садоводство. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение: дом площадью 30 кв.м. Рельеф ровный, форма участка - прямоугольник. Участок благоустроен. Объект в собственности.	800 000
Объект №7. Свердловская область, Екатеринбург г, СТ №4 (Садовод)	3,35	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: садоводство. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение: дом площадью 25 кв.м. Рельеф ровный, форма участка - прямоугольник. Участок благоустроен. Объект в собственности.	800 000
Объект №8. Свердловская область, СТ 2 "Уралэлектротяжмаш"	2,30	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: садоводство. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение: строение площадью 8 кв.м. Рельеф ровный, форма участка - прямоугольник. Участок благоустроен. Объект в собственности.	690 000

Предложения продаж объектов недвижимости, относящихся к сегменту рынка, к которому принадлежат жилой дом площадью 171,55 кв.м. и гостевой дом площадью 185,62 кв.м., расположенные по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34

Таблица 6.

Местоположение	Характеристика объекта				
	Этажность	S дома, кв.м.	S зем.уч. соток	Описание	Ру
Объект №1. Свердловская область, Екатеринбург г, Уралмаш мкр, Республиканская улица, д.14а	2	185,00	6,00	Год постройки дома: 2015. Материал стен: бетон, облицовка - кирпич. Инженерные коммуникации: Ц- электричество, канализация, газ; А - отопление (газ), водоснабжение. Дополнительные улучшения на участке: отсутствуют. Земельный участок благоустроен. Уровень отделки помещений: чистовая. Право на объект: собственность.	16 50
Объект №2. Свердловская область, Екатеринбург г, Эльмаш мкр, СТ 4 (ТМЗ)	1+М	130,00	5,00	Год постройки дома: 2017. Материал стен: ячеистый бетон, облицовка - штукатурка. Инженерные коммуникации: Ц- электричество; А - отопление (э), водоснабжение, канализация. Дополнительные улучшения на участке: отсутствуют. Земельный участок благоустроен. Уровень отделки помещений: под чистовую. Право на объект: собственность.	6 20
Объект №3. Свердловская область, Екатеринбург г, Эльмаш мкр, СТ "Учитель"	2	135,00	3,30	Год постройки дома: 2017. Материал стен: ячеистый бетон, облицовка - без отделки. Инженерные коммуникации: Ц- электричество; А - отопление (э), водоснабжение, канализация. Дополнительные улучшения на участке ввиде строений: старый дом 42 кв.м. Земельный участок не благоустроен. Уровень отделки помещений: чистовая. Право на объект: собственность.	5 80

Местоположение	Характеристика объекта				
	Этажность	S дома, кв.м.	S зем.уч. соток	Описание	Ру
Объект №4. Свердловская область, Екатеринбург г, Эльмаш мкр, СТ №4 (ТМЗ)	1+М	150,00	5,00	Год постройки дома: 2017. Материал стен: ячеистый бетон, облицовка - штукатурка. Инженерные коммуникации: Ц- электричество; А - отопление (э), водоснабжение, канализация. Дополнительные улучшения на участке: отсутствуют. Земельный участок не благоустроен. Уровень отделки помещений: под чистовую. Право на объект: собственность.	3 70
Объект №5. Свердловская область, Екатеринбург г, Эльмаш мкр, СТ "Калининец 4"	1+М	154,00	5,00	Фактический возраст дома: не менее 2 лет. дом представляет собой коробку, без окон, без инженерных коммуникаций. Материал стен: ячеистый бетон. Дополнительные улучшения на участке: сарай. Земельный участок не благоустроен. Уровень отделки помещений: без отделки. Право на объект: собственность.	2 95
Объект №6. Свердловская область, Екатеринбург г, Уралмаш мкр, СТ №33	1+М	100,00	4,50	Фактический возраст дома: не менее 5 лет. Материал стен: ячеистый бетон, облицовка фасада - штукатурка. Инженерные коммуникации: Ц- электричество, А - отопление (электричество), водоснабжение, канализация. Дополнительные улучшения на участке: гараж 40 кв.м. Земельный участок благоустроен. Уровень отделки помещений: чистовая отделка. Право на объект: собственность.	5 24
Объект №7. Свердловская область, Екатеринбург г, Уралмаш мкр, Ярославского улица, 62б	1+М	100,00	5,15	Фактический возраст дома: не менее 10 лет. Материал стен: ячеистый бетон, фасад - штукатурка. Инженерные коммуникации: Ц- электричество, газ, А - отопление (электричество), канализация (выгреб), водоснабжение (скважина). Дополнительные улучшения на участке: гараж 33,6 кв.м. Земельный участок благоустроен. Уровень отделки помещений: чистовая отделка. Право на объект: собственность.	5 75
Объект №8. Свердловская область, Екатеринбург г, Эльмаш мкр, СТ 4 (ТМЗ)	1+М	134,00	5,00	Год постройки дома: 2017. Материал стен: ячеистый бетон, облицовка - штукатурка. Инженерные коммуникации: Ц- электричество; А - отопление (э), водоснабжение, канализация. Дополнительные улучшения на участке ввиде строений отсутствуют. Земельный участок не благоустроен. Уровень отделки помещений: чистовая. Право на объект: собственность.	4 80

Предложения аренды объектов, относящихся к сегменту рынка, к которому принадлежит здание, литер А, общей площадью 206,6 кв.м., расположенное по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти

Таблица 7.

Наименование		Характеристики здания		Стоимость аренды, руб. / сутки / здание		Кол-во дней в году	
Адрес	Краткое описание	Этажность дома	Кол-во мест, ед.	Выходные, праздничные	Будни	Выходные, праздничные	Будни
1	2	3	4	5	6	7	8
Объект №1. Свердловская область, Сысерть г, БО "Лебяжье"	Дом деревянный. На территории базы отдыха деревья, беседки. В шаговой доступности пруд. Оснащение коттеджа: кровати на 6 человек, комната отдыха с мягкой мебелью, спутниковое телевидение, кухонный гарнитур, холодильник, санитарный узел.	1	6	6 000	4 500	118	247
Объект №2. Свердловская область, Кашино с, БО "Сова"	Дом деревянный. На территории базы отдыха деревья, беседки. В шаговой доступности пруд. Оснащение коттеджа: 5 спален, каминный зал, баня, санитарный узел, мансарда, спутниковое телевидение.	1	10-20	11 000	11 000	118	247

Объект №3. Свердловская область, В.Сысерть пос, БО "Белый парус"	Дом деревянный. На территории базы отдыха деревья, беседки. В шаговой доступности пруд, окружение - лес. Оснащение коттеджа: спальни, санитарный узел. На территории есть детская площадка.	2	11	15 000	11 000	118	247
Объект №4. Свердловская область, В.Сысерть п., БО дача "Уралочка"	Дом деревянный. На территории базы отдыха деревья, беседки. В шаговой доступности пруд. Оснащение коттеджа: 8 комнат, санитарный узел, спутниковое телевидение.	2	16	14 080	11 520	118	247

В 2019г. 365 дней, в т.ч. 118 - праздничные и выходные, 247 - рабочие дни

Алгоритм расчета стоимости аренды:

1.Стоимость аренды в год, руб./здание – (столб.5*7)+(столб.6*8)

2.Стоимость аренды в сутки, руб./здание – ((столб.9/(столб.7+8))

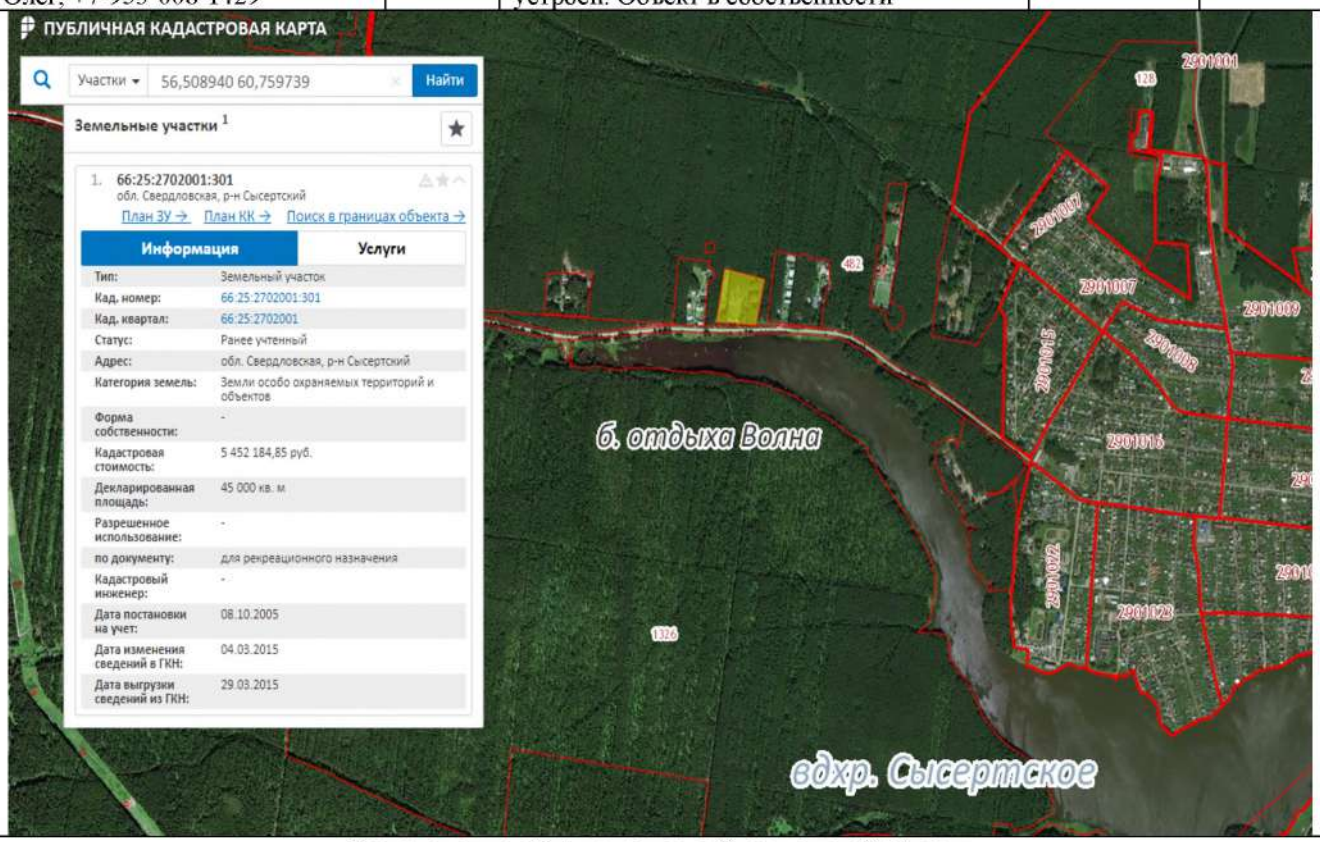
2.7. Расчет рыночной стоимости объектов исследования

2.7.1. Расчет рыночной стоимости объектов исследования в рамках сравнительного подхода

Идентификация объектов-аналогов, используемых в расчетах стоимости объекта исследования - земельного участка площадью 8871 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти, кадастровый номер участка 66:25:2702001:34

Таблица 8.

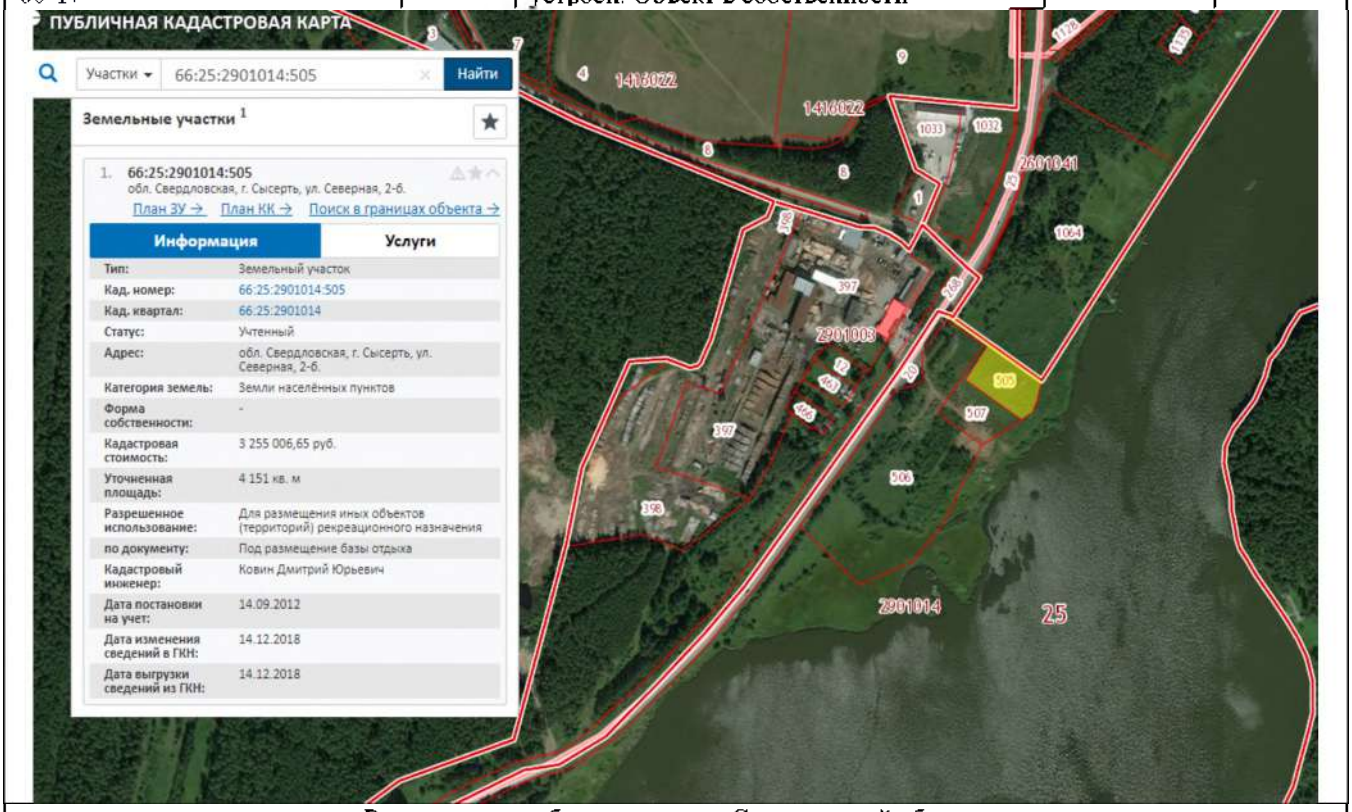
Местоположение. Источник информации	Характеристика и параметры участка		Стоимость	
	S сот.	Описание объекта	Руб.	Руб/ сотка
Аналог 1. Свердловская область, Сысертский район, г.Сысерть, КН 66:25:2702001:0301 Ссылка на интернет-страницу: https://land.e1.ru/view/18009251/ Олег, +7-953-008-1429	450,00	Категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов. Разрешенное использование: для размещения иных объектов (территорий) рекреационного назначения. Окружение: лесной массив, пруд. Улучшения отсутствуют. Рельеф ровный, участок неправильной, приближенной к прямоугольнику, формы. Участок не благоустроен. Объект в собственности	40 000 000	88 889



Расположение объекта на карте Свердловской области

Таблица 9.

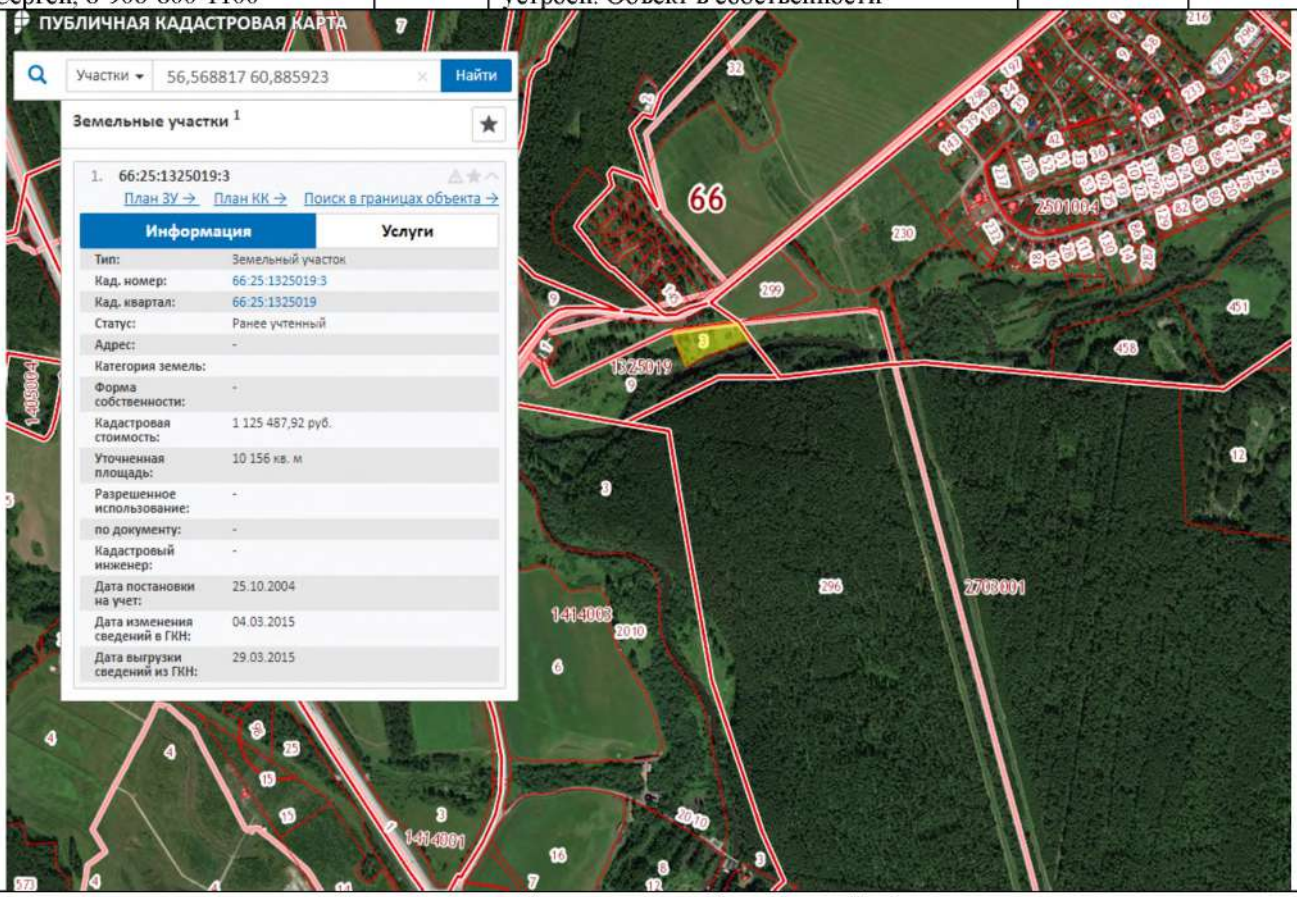
Местоположение. Источник информации	Характеристика и параметры участка		Стоимость	
	S сот.	Описание объекта	Руб.	Руб/ сотка
Аналог 2. Свердловская область, Сысертский район. г.Сысерть. КН 66:25:2901014:505 Ссылка на интернет-страницу: https://land.e1.ru/view/19025752/ Ольга Алексеевна, +7 922 117-00-17	41.51	Категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов. Разрешенное использование: для размещения иных объектов (территорий) рекреационного назначения. Окружение: лесной массив, пруд. Улучшения отсутствуют. Рельеф ровный, участок неправильной, приближенной к прямоугольнику, формы. Участок не благоустроен. Объект в собственности	3 500 000	84 317



Расположение объекта на карте Свердловской области

Таблица 10.

Местоположение. Источник информации	Характеристика и параметры участка		Стоимость	
	S сот.	Описание объекта	Руб.	Руб/ сотка
Аналог 3. Свердловская область, Сысертский район, на юго-западе от д.Кадниково, КН 66:25:1325019:3 Ссылка на интернет-страницу: https://sysert-nedv.com/bereg/407/ Сергей, 8-906-800-1100	101,56	Категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов. Разрешенное использование: для размещения иных объектов (территорий) рекреационного назначения. Окружение: лесной массив, река. Улучшения отсутствуют. Рельеф ровный, участок неправильной, приближенной к прямоугольнику, формы. Участок не благоустроен. Объект в собственности	5 500 000	54 155



Расположение объекта на карте Свердловской области

Расчет стоимости земельного участка площадью 8871 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти, кадастровый номер участка 66:25:2702001:34

Таблица 11.

№ п/п	Характеристика элементов сравнения	Объект Исследования	Аналог 1	Аналог 2
1	**Адрес**	Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка Верхней Сысерти, КН 66:25:2702001:34	Свердловская область, Сысертский район, г.Сысерть, КН 66:25:2702001:0301	Свердловская о Сысертский р г.Сысерт КН 66:25:2901
	1.1. Площадь участка, кв. м	8 871	45 000,00	4 151,00
	1.2. Стоимость, руб.		40 000 000	3 500 000
	1.3. Стоимость, руб.кв.м.		889	843
2	**2. Передаваемые права**	собственность	аналогично ОИ	аналогично
	2.1. Корректировка, ед.		1,0	1,0
	2.2. Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (п.1.3*п.2.1)		889	843
3	**3.. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**	За счет собственных средств	аналогично ОИ	аналогично
	3.1. Корректировка, %		0,0%	0,0%
	3.2. Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. п.2.3*(1+ п.3.1)		889	843
4	**4. Условия продажи (торг)**	Рыночные	Рыночные	Рыночны
	4.1. Корректировка, %		-35,00%	-35,00%
	4.2. Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. п.3.3*(1+п.4.1)		578	548
	5. Условия рынка			
5	5.1. Дата предложения	Дата оценки: 01.01.2019г.	2019г., декабрь	2019г., декабрь
	5.2. Корректировка, ед		1,00	1,00
	5.3. Корректировка, руб. (п.4.2*п.5.2)-(п.4.2)		0	0
6	**6. Категория земель / разрешенное использование**	ЗООТиО / РН	аналогично ОИ	аналогично
	6.1. Корректировка, ед		1,00	1,00
	6.2. Корректировка, руб. (п.4.3*п.6.1)-(п.4.2)		0	0
7	**7. Местоположение, транспортная доступность, объекты рекреации**	Водные объекты, лесной массив, хорошая транспортная доступность	аналогично ОИ	аналогично
	7.1. Корректировка, ед.		1,00	1,00
	7.2. Корректировка, руб (п.4.2*п.7.1)-(п.4.2)		0	0
8	**8. Улучшения ввиде строений**	Допущение: отсутствуют	аналогично ОИ	аналогично
	8.1. Корректировка, руб./кв.м.		0	0
	8.2. Корректировка, руб (п.4.2-п.8.1) – (п.4.2)		0	0
9	**9.Благоустройство земельного участка**	Не благоустроен	аналогично ОИ	аналогично
	9.1. Корректировка, ед..		1,00	1,00
	9.2. Корректировка, руб (п.4.2*п.9.1)-(п.4.2)		0	0
10	**10. Физические характеристики объекта**			
	10.1. Масштаб объекта (площадь участка), кв.м.	8 871	45 000	4 151
	10.2. Корректировка, ед.		1,24	1,00

№ п/п	Характеристика элементов сравнения	Объект Исследования	Аналог 1	Аналог 2
	10.3. Корректировка, руб (п.4.2*п.10.2)-(п.4.2)		139	0
11	**11. Форма участка, рельеф местности**	Участок неправильной, приближенной к прямоугольнику, формы; уклон местности менее 20%	аналогично ОИ	аналогично
	11.1. Корректировка, ед.		1,00	1,00
	11.2. Корректировка, руб (п.4.2*п.11.1)-(п.4.2)		0	0
12	**12. Инженерные коммуникации**	Э,К,В на участке	Э на участке;В,К отсутствуют	Э,В,К отсутст
	12.1. Корректировка, ед		1,16	1,37
	12.2. Корректировка, руб (п.4.2*п.12.1)-(п.4.2)		92	203
13	**13. Дорожная инфраструктура, ограждение**	Проезд по территории с организованным парковочным пространством, ограждение участка	отличается от ОИ	отличается от
	13.1. Корректировка, руб./кв.м.		1,19	1,19
	13.2. Корректировка, руб (п.4.2*п.13.1)-п.4.2)		110	104
14	14.1. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	аналогично ОИ	аналогично
	14.2. Корректировка, руб.		0	0
15	Итого, корректировка по элементам 2-ой группы, руб. (п.5.3+ п.6.2+п.7.2+ п.8.2+ п.9.1+п.10.3 +п.11.2 +п.12.2+13.2+14.2)		341	307
16	Стоимость объекта оценки, п.4.2+п.15		919	855
17	Количество поправок		4	3
18	Вес объекту сравнения, ед.		3/10	2/5
19	Средневзвешенное удельное значение аналога, руб/кв.м. (п.16*п.18)		276	342
20	**Средневзвешенное значение стоимости объекта, руб. / кв.м.** (∑ п.19)	**808,0**		
21	**Стоимость объекта, руб.**	**7 167 768**		

Принятые сокращения: ЗООТиО - земли особо охраняемых территорий и объектов; РН - рекреационного назначения; ОИ – объект исследования; Э – электроэнергия; К – канализация; В – водоснабжение.

Сопоставление и введение поправок

Следует отметить, что прямых аналогов оцениваемому объекту, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось, поэтому в расчете стоимости одного квадратного метра объекта оценки делаются необходимые поправки.

При корректировке стоимости (цены предложения) объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Вид права на земельный участок

Вид права на земельный участок у аналогов и объекта исследования, собственность. Поправка не применялась.

Условия продажи

Условия продажи для объектов-аналогов и объекта исследования одинаковы – рыночные, поэтому корректировка для данной поправки не применялась.

Поправка на уторгование (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения).

При заключении сделок купли-продажи обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование» (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения).

Какую именно сумму продавец участка будет согласен уступить в процессе согласования сделки купли-продажи? Если предложение ликвидно и правильно сформировано по цене, то покупателю вряд ли стоит рассчитывать существенную скидку.

Аналоги, как и объект исследования, земли особо охраняемых территорий, которые можно использовать под размещение иных объектов (территорий) рекреационного назначения.

Корректировка на уторгование предложения принимается на уровне среднего для земельных участков рассматриваемого сегмента рынка, равная минус 35,0% (0,20+0,50/2).

Аналитическая справка от АНО «Риэлторский информационный центр» о типичном диапазоне размера дисконта в результате торга на рынке недвижимости Свердловской области представлена в приложении 1 «Справочная информация».

Корректировка на «дату выставления в продажу»

Дата оценки: 01.01.2019г. Аналоги выставлены в продажу на открытый рынок в декабре 2018г.

Поправка не применялась.

Категория земель, разрешенное использование

Категория земель и вид разрешенного использования аналогов, как и объекта исследования, земли особо охраняемых территорий и объектов, для рекреационного назначения. Поправка не применялась.

Местоположение

Аналоги 1,2,3 расположены в окрестностях г.Сысерти, д.Кадниково, вдали от крупных автомобильных трасс, с хорошей транспортной доступностью до участка. Водные объекты, лесной массив расположены в шаговой доступности. Местоположение аналогов соответствует объекту исследования. Поправка не применялась.

Улучшения ввиде строений

Расчет стоимости оцениваемого земельного участка принимается с допущением об отсутствии строений не нем. Аналоги без строений на участке. Поправка не применялась.

Благоустройство земельного участка

Земельные участки аналогов, как и оцениваемый, не благоустроены. Поправка не применялась

Масштаб объекта (площадь участка)

Корректировка на площадь земельных участков учитывает различие в стоимости 1 кв.м. участков разной площади. Участок меньшей площади продается, как правило, по более высокой цене. Размер корректировки рассчитан на основе Справочника оценщика недвижимости – 2017, для земельных участков под объекты рекреации:

Земельные участки подобъекты рекреации					
Площадь, га		аналог			
		<1	1-3	3-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,07	1,19	1,24
	1-3	0,94	1,00	1,12	1,16
	3-10	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,86	0,96	1,00

Рис.2.11. Матрица коэффициентов корректировок на масштаб

Скриншот коэффициентов корректировки из указанного справочника на масштаб объекта для земельных участков под объекты рекреации представлен в приложении 1.

Аналог 2, как и оцениваемый объект, меньше 1 га. Поправка не применялась.

Аналоги 1,3 больше 10га, что отличает их от оцениваемого объекта исследования по размеру площади участка.

Поправка на масштаб объекта (площадь участка) составит
для аналога 1 составит минус 139 руб/кв.м. (578*1,24) – 578)
для аналога 3 составит минус 84 руб/кв.м. (352*1,24) – 352)

Форма участка, рельеф местности

Земельные участки угловой, узкой и длинной формы обладают низкой ликвидностью.

Земельные участки прямоугольной, квадратной формы обладают высокой ликвидностью.

Характеристика узких и длинных участков: соседние дома и участки будут на весьма близком расстоянии от такого дома и участка, несколько ограничен и выбор проектов для таких участков.

Характеристика угловых участков: удобны для размещения и постройки ограждений и ворот, чаще всего располагаются вдоль проезжей части, не рекомендуется сажать деревья со стороны дороги, т.к. на них будет оседать неприятная дорожная пыль.

Характеристика участков прямоугольной, квадратной формы: участок является самым удачным и для выбора проекта, и для строительства дома, легко продумать ландшафтный дизайн и организовать садовую часть.

Участок аналогов и оцениваемого объекта неправильной, приближенной к прямоугольнику, формы; уклон местности менее 20%.

Поправка на форму участка, рельеф местности не применялась.

Инженерные коммуникации

Обеспеченность участка определенным видом инженерных коммуникаций означает, что они заведены на участок, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.

На оцениваемом участке централизованные коммуникации: электричество (своя мини трансформаторная подстанция) и канализация, водоснабжение – скважина.

Допущение: собственник земельного участка обладает необходимыми документами, подтверждающими присоединение к централизованным инженерным коммуникациям.

Территория аналогов 2,3 без инженерных коммуникаций, аналога 1 обеспечена централизованными коммуникациями – электричеством, своя трансформаторная подстанция.

Размер корректировки рассчитан на основе Справочника оценщика недвижимости – 2017, для земельных участков под объекты рекреации:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,16	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,18

Рис.2.12. Коэффициенты корректировок на инженерные Коммуникации

Скан коэффициентов корректировки из указанного справочника на инженерные коммуникации представлен в приложении 1.

Поправка на отсутствие у аналога 1 канализации и водоснабжения, составит 1,16 ед., у аналогов 3 – энергоснабжения, канализации и водоснабжения – 1,37 ед. (1,16*1,18).

Поправка на инженерные коммуникации составит
для аналога 1 составит минус 92 руб/кв.м. (578*1,16) – 578)
для аналога 2 составит минус 203 руб/кв.м. (548*1,37) – 548)
для аналога 3 составит минус 130 руб/кв.м. (352*1,37) – 352)

Дорожная инфраструктура, ограждение земельного участка

Земельные участки аналогов без дорожной инфраструктуры и ограждения земельного участка, что отличает их от объекта исследования по рассматриваемому параметру. На оцениваемом исследуемом объекте металлическое ограждение по периметру участка, асфальтированная дорога с организованным парковочным пространством.

Поправка на отсутствие у аналогов забора и асфальтированной дороги, составит 1,1877 (1,11*1,07) или с учетом округления, 1,19ед.

Поправка на дорожную инфраструктуру и ограждение земельного участка составит
для аналога 1 составит минус 110 руб/кв.м. (578*1,19) – 578)
для аналога 2 составит минус 104 руб/кв.м. (548*1,19) – 548)
для аналога 3 составит минус 67 руб/кв.м. (352*1,19) – 352)

Информация по уровню корректировок на благоустройство земельного участка использовалась из данных, предоставленных Ассоциацией «СтатРиелт»:

№	Земельные участки (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
	при наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,10	1,17	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,05	1,18	1,11
4	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью, - **Для участков производственного и складского назначения**	1,09	1,16	1,12
5	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,12	1,25	1,18
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, досчатым или листовым)	1,05	1,10	1,07
7	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,02	1,06	1,04

Рис.2.13. Коэффициенты корректировок на инфраструктуру на участке

Скан коэффициентов от Ассоциации «СтатРиелт» о наличии или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры представлен в приложении 1 «Справочная информация».

Вес объекту сравнения

В соответствии с количеством поправок,

к аналогам **1,3** (по 4 поправки) применяется весовой коэффициент 3/10 доли, к каждому объекту.

к аналогу 2 (3 поправки) применяется весовой коэффициент 2/5 доли.

Расчет итоговой стоимости объекта исследования

Рыночная стоимость земельного участка площадью 8 871 кв.м. на праве собственности, по состоянию на дату оценки, составляет 808,0 руб/кв.м. или 7 167 768 (808,0*8 871) руб.

Вывод

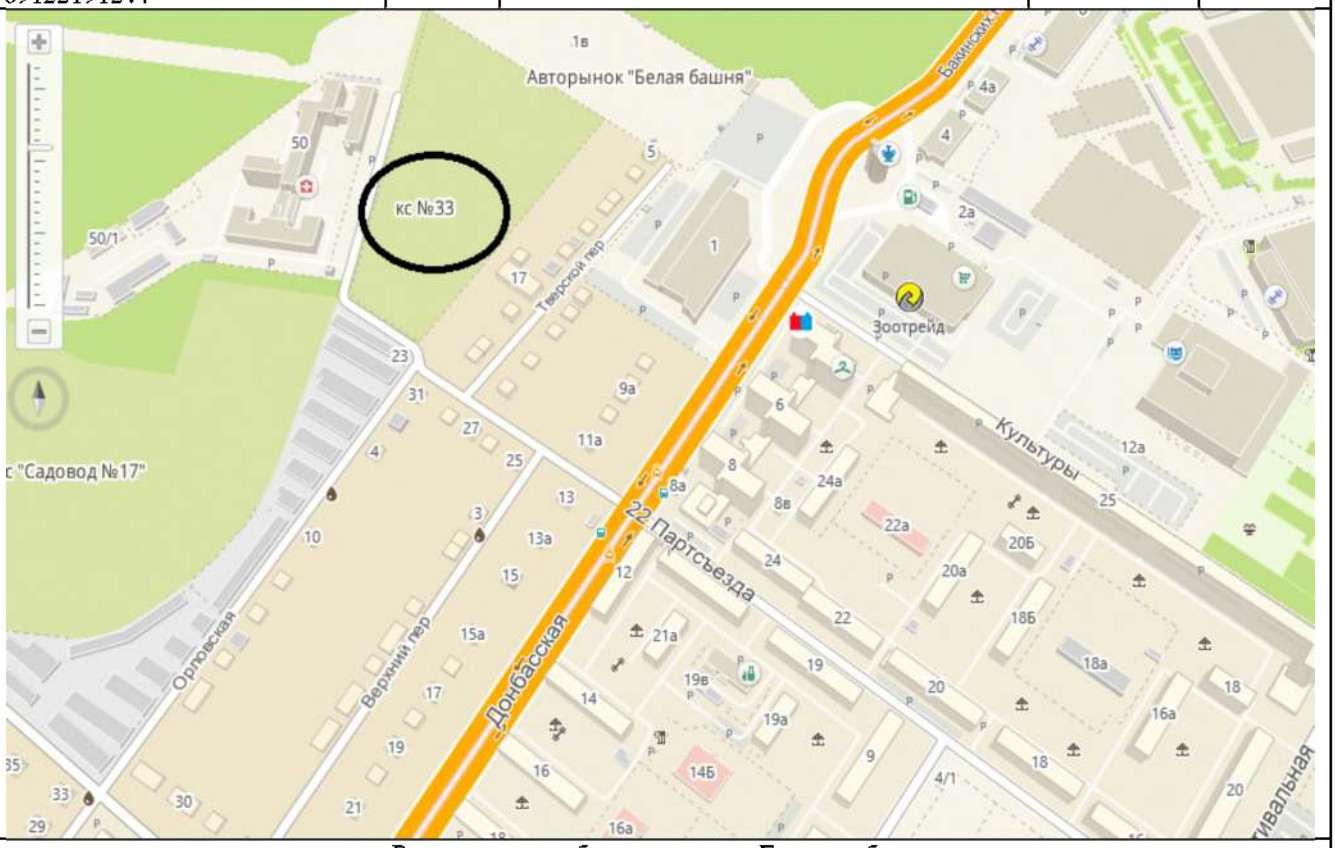
Рыночная стоимость земельного участка площадью 8 871 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти, кадастровый номер участка 66:25:2702001:34, составляет 7 167 768 руб., или с учетом округления, **7 167 800** рублей.

Идентификация объектов-аналогов, используемых в расчетах стоимости объекта исследования – земельного участка площадью 434 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34

Принятые сокращения: ЗНП – земли населенных пунктов; СТ – садовое товарищество; АН – агентство недвижимости; Г – город; САД – садоводство

Таблица 12.

Местоположение. Источник информации	Характеристика и параметры участка		Стоимость	
	S сот.	Описание объекта	Руб.	Руб/ сотка
Аналог 1. Свердловская область, Екатеринбург г. СТ №33 (Садовод) Ссылка на интернет-страницу: https://upn.ru/realty_land_sale_info/30174560-146.htm АН Недвижимость Урала, 89122191244	5.50	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: садоводство. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение ввиде строений: дом площадью 20 кв.м. Рельеф ровный, форма участка - прямоугольник. Участок благоустроен. Объект в собственности.	1 100 000	200 000

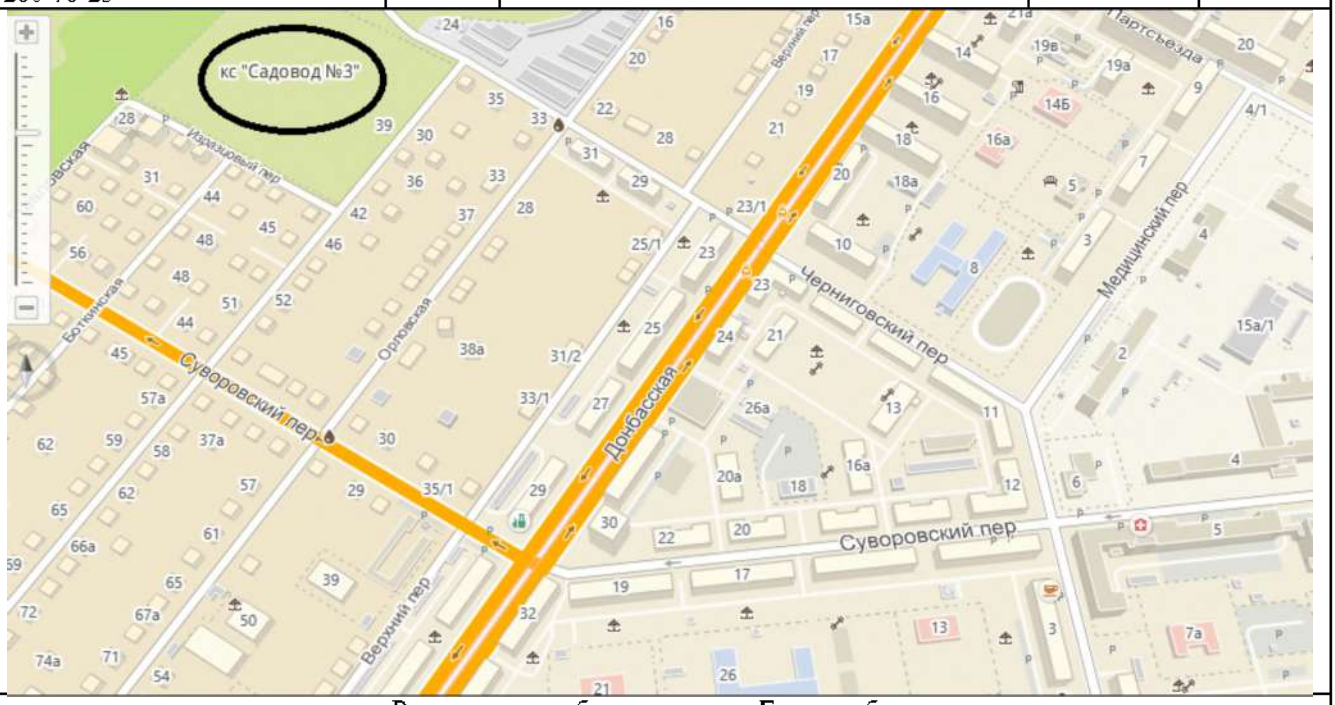


Расположение объекта на карте Екатеринбурга

Таблица 13.

Местоположение. Источник информации	Характеристика и параметры участка		Стоимость	
	S сот.	Описание объекта	Руб.	Руб/ сотка
Аналог 2. Свердловская область, Екатеринбург г. СТ 3 (Садовод) Ссылка на интернет-страницу:	5.50	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: садоводство. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение ввиде строений: дом площадью 15.5 кв.м. Рельеф ровный, форма участка - прямоугольник.	1 370 000	249 091

Местоположение. Источник информации	Характеристика и параметры участка		Стоимость	
	S сот.	Описание объекта	Руб.	Руб/ сотка
https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/20107840-2554.htm АН БЭСТ Уралмаш, 8 (343) 200-70-23		Участок благоустроен. Объект в собственности.		

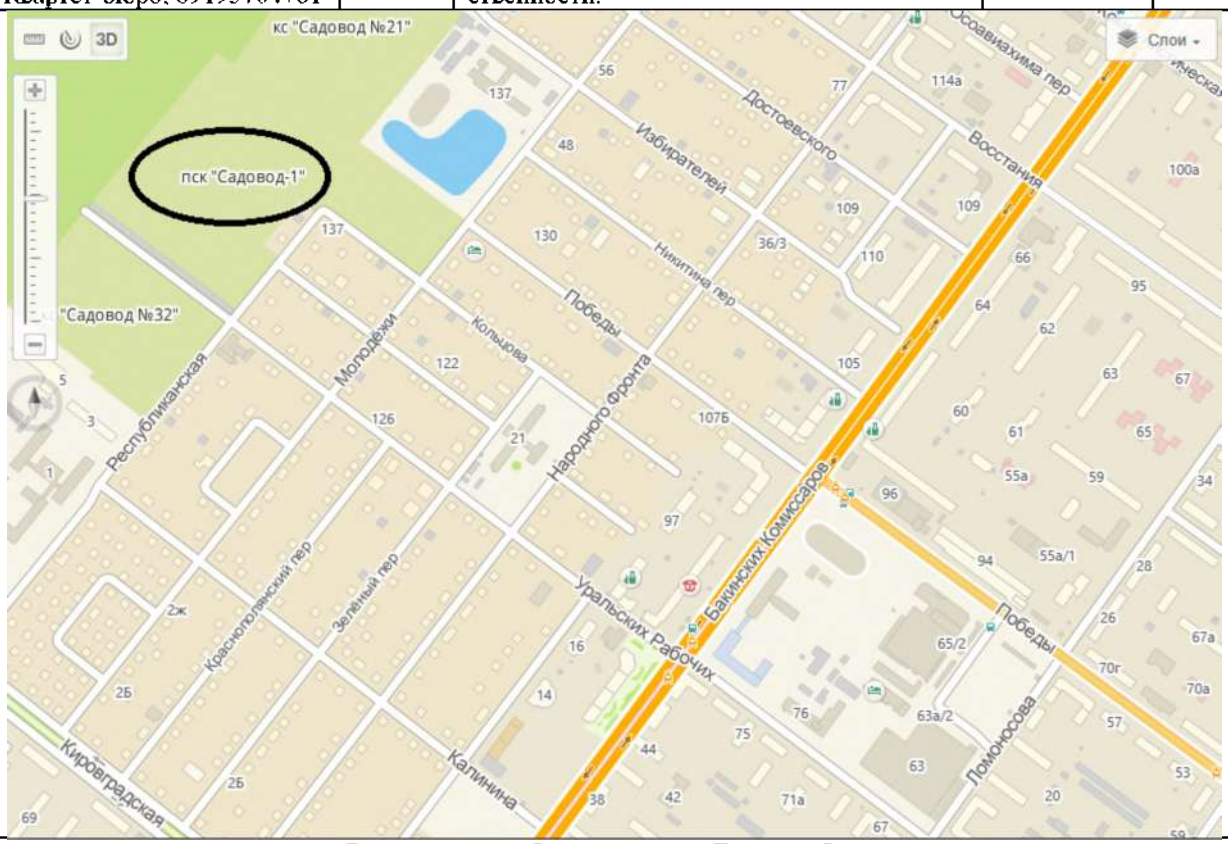


Расположение объекта на карте Екатеринбурга

Таблица 14.

Местоположение. Источник информации	Характеристика и параметры участка		Стоимость	
	S сот.	Описание объекта	Руб.	Руб/ сотка
Аналог 3. Свердловская область. Екатеринбург г. СТ 1 (Садовод) Ссылка на интернет-страницу:	4,45	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: садоводство. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение ввиде строений: дом 20 кв.м., баня 15 кв.м. Ре-	900 000	202 247

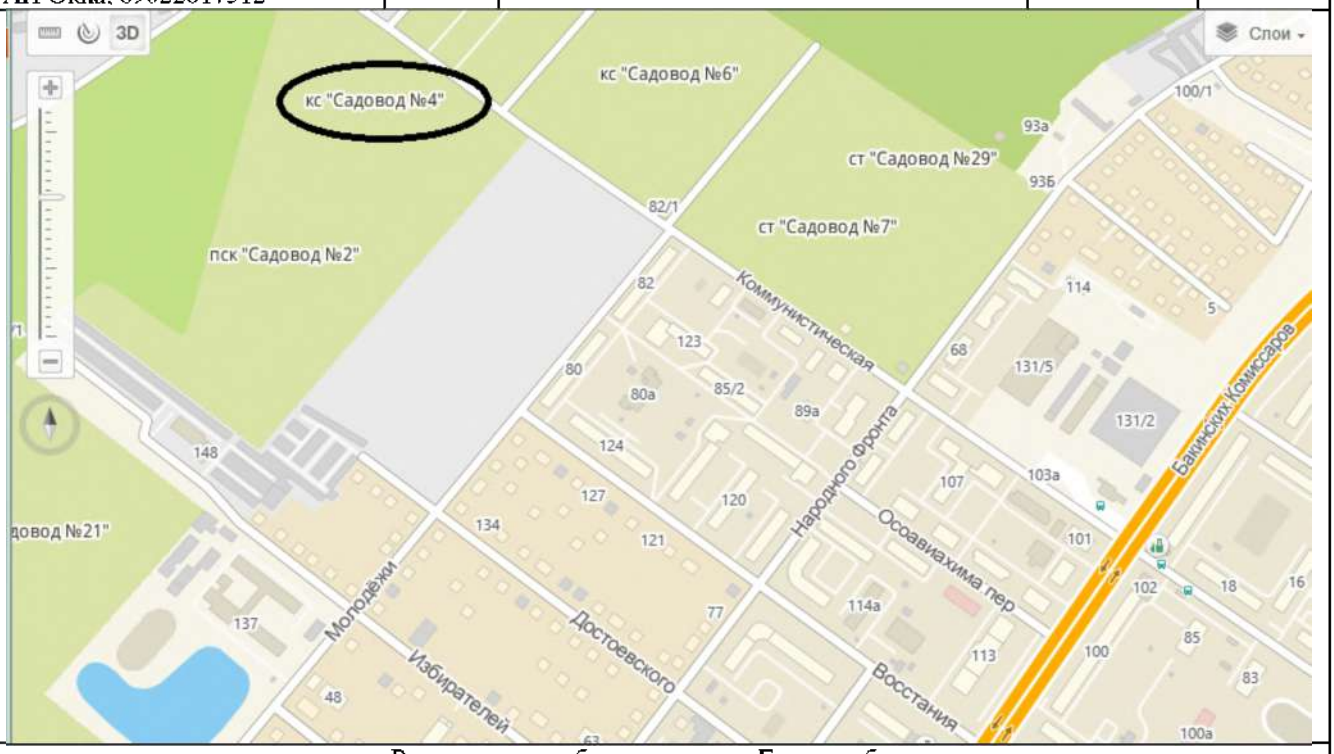
Местоположение. Источник информации	Характеристика и параметры участка		Стоимость	
	S сот.	Описание объекта	Руб.	Руб/ сотка
https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/30078297-77.htm АН Квартет-бюро, 89193704781		льеф ровный, форма участка - прямоугольник. Участок благоустроен. Объект в собственности.		



Расположение объекта на карте Екатеринбурга

Местоположение. Источник информации	Характеристика и параметры участка		Стоимость	
	S сот.	Описание объекта	Руб.	Руб/ сотка
Аналог 4. Свердловская область, Екатеринбург г. СТ №4 (Садовод) Ссылка на интернет-страницу:	3,35	Категория земель: ЗНП. Разрешенное использование: садоводство. Электричество (ц) рядом с участком. Улучшение: дом площадью 25 кв.м. Рельеф ровный, форма участка - прямоугольник. Участок благоустроен. Объект в собственности.	800 000	238 806

Местоположение. Источник информации	Характеристика и параметры участка		Стоимость	
	S сот.	Описание объекта	Руб.	Руб/ сотка
https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/20014602-1363.htm АН Окна, 89022617512				



Расположение объекта на карте Екатеринбурга

Расчет стоимости земельного участка площадью 434 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, кадастровый номер участка 66:41:0108080:18

Таблица 15.

№ п/п	Характеристика элементов сравнения	Объект Исследования	Аналог 1	Аналог 2	
1	**Адрес**	Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СТ 2 (Уралэлектротяжмаш)	Свердловская область, Екатеринбург г. СТ №33 (Садовод)	Свердловская область, Екатеринбург г. СТ 3 (Садовод)	Св
	1.1. Площадь участка, кв. м	434	550	550	
	1.2. Стоимость, руб.		1 100 000	1 370 000	
	1.3. Стоимость, руб.кв.м.		2 000	2 491	
2	**2. Передаваемые права**	собственность	аналогично ОИ	аналогично ОИ	
	2.1. Корректировка, ед.		1,0	1,0	
	2.2. Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (п.1.3*п.2.1)		2 000	2 491	
3	**3.. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**	За счет собственных средств	аналогично ОИ	аналогично ОИ	
	3.1. Корректировка, %		0,0%	0,0%	
	3.2. Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. п.2.3*(1+ п.3.1)		2 000	2 491	
4	**4. Условия продажи (торг)**	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
	4.1. Корректировка, %		-15,00%	-15,00%	
	4.2. Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. п.3.3*(1+п.4.1)		1 700	2 117	
	5. Условия рынка				
5	5.1. Дата предложения	Дата оценки: 01.01.2019г.	2019г., декабрь	2019г., декабрь	
	5.2. Корректировка, ед		1,00	1,00	
	5.3. Корректировка, руб. (п.4.2*п.5.2)-(п.4.2)		0	0	
6	**6. Категория земель / разрешенное использование**	ЗНП / САД	аналогично ОИ	аналогично ОИ	
	6.1. Корректировка, ед		1,00	1,00	
	6.2. Корректировка, руб. (п.4.3*п.6.1)-(п.4.2)		0	0	
7	**7. Местоположение, инфраструктура**	Екатеринбург, уровень развитости инфраструктуры высокий	аналогично ОИ	аналогично ОИ	
	7.1. Корректировка, ед.		1,00	1,00	
	7.2. Корректировка, руб (п.4.2*п.7.1)-(п.4.2)		0	0	
8	**8. Улучшения ввиде строений**	Допущение: отсутствуют	Дом 20 кв.м.	Дом 15,5 кв.м., баня 15 кв.м.	Д
	8.1. Корректировка, руб./кв.м.		176	268	
	8.2. Корректировка, руб (п.4.2–п.8.1) – (п.4.2)		-176	-268	
9	**9.Благоустройство земельного участка**	Благоустроен	аналогично ОИ	аналогично ОИ	
	9.1. Корректировка, ед..		1,00	1,00	
	9.2. Корректировка, руб (п.4.2*п.9.1)-(п.4.2)		0	0	
10	**10. Физические характеристики объекта**				
	10.1. Масштаб объекта (площадь участка), кв.м.	8 871	45 000	4 151	
	10.2. Корректировка, ед.		1,24	1,00	

№ п/п	Характеристика элементов сравнения	Объект Исследования	Аналог 1	Аналог 2
	10.3. Корректировка, руб (п.4.2*п.10.2)-(п.4.2)		139	0
11	**11. Форма участка, рельеф местности**	Участок прямоугольной формы; уклон местности менее 20%	аналогично ОИ	аналогично ОИ
	11.1. Корректировка, ед.		1,00	1,00
	11.2. Корректировка, руб (п.4.2*п.11.1)-(п.4.2)		0	0
12	**12. Инженерные коммуникации**	Э,К,В на участке	отличается от ОИ	отличается от ОИ
	12.1. Корректировка, ед		1,07	1,07
	12.2. Корректировка, руб (п.4.2*п.12.1)-(п.4.2)		119	148,0
13	**13. Ограждение участка**	Ограждение есть	отличается от ОИ	отличается от ОИ
	13.1. Корректировка, руб./кв.м.		1,07	1,07
	13.2. Корректировка, руб (п.4.2*п.13.1)-п.4.2)		119	148
14	14.1. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	аналогично ОИ	аналогично ОИ
	14.2. Корректировка, руб.		0	0
15	Итого, корректировка по элементам 2-ой группы, руб. (п.5.3+ п.6.2+п.7.2+ п.8.2+ п.9.1+п.10.3 +п.11.2 +п.12.2+13.2+14.2)		62	28
16	Стоимость объекта оценки, п.4.2+п.15		1 762	2 146
17	Количество поправок		4	4
18	Вес объекту сравнения, ед.		1/4	1/4
19	Средневзвешенное удельное значение аналога, руб/кв.м. (п.16*п.18)		441	536
20	**Средневзвешенное значение стоимости объекта, руб. / кв.м.** (∑ п.19)	1 871,0		
21	**Стоимость объекта, руб.**	812 014		

Принятые сокращения: ОИ – объект исследования; Э – электроэнергия; К – канализация; В – водоснабжение.

Сопоставление и введение поправок

Следует отметить, что прямых аналогов оцениваемому объекту, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось, поэтому в расчете стоимости одного квадратного метра объекта оценки делаются необходимые поправки.

При корректировке стоимости (цены предложения) объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Вид права на земельный участок

Вид права на земельный участок у аналогов и объекта исследования, собственность. Поправка не применялась.

Условия продажи

Условия продажи для объектов-аналогов и объекта исследования одинаковы – рыночные, поэтому корректировка для данной поправки не применялась.

Поправка на уторгование (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения).

При заключении сделок купли-продажи обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование» (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения).

Какую именно сумму продавец участка будет согласен уступить в процессе согласования сделки купли-продажи? Если предложение ликвидно и правильно сформировано по цене, то покупателю вряд ли стоит рассчитывать существенную скидку.

Аналоги, как и объект исследования, земли населенных пунктов, которые можно использовать под садоводство.

Корректировка на уторгование предложения принимается на уровне среднего для земельных участков рассматриваемого сегмента рынка, равная минус 15,0% (0,10+0,20/2).

Аналитическая справка от АНО «Риэлторский информационный центр» о типичном диапазоне размера дисконта в результате торга на рынке недвижимости Свердловской области представлена в приложении 1 «Справочная информация».

Корректировка на «дату выставления в продажу»

Дата оценки: 01.01.2019г. Аналоги выставлены в продажу на открытый рынок в декабре 2018г.

Поправка не применялась.

Категория земель, разрешенное использование

Категория земель и вид разрешенного использования аналогов, как и объекта исследования, земли населенных пунктов, для садоводства. Поправка не применялась.

Местоположение

Аналоги расположены в Екатеринбурге, в месте с высоким уровнем развитости социальной и транспортной инфраструктуры. Местоположение аналогов соответствует объекту исследования. Поправка не применялась.

Улучшения ввиде строений

Расчет стоимости оцениваемого земельного участка принимается с допущением об отсутствии строений не нем.

Аналог 1: на участке дом 20 кв.м.; аналог 2: на участке дом 15,5 кв.м., баня 15 кв.м.; аналог 3: на участке дом 20 кв.м., баня 15 кв.м.; аналог 4: на участке дом 25 кв.м

Строительство бани из бруса, полностью готовой к эксплуатации, с печкой, для объектов уровня эконом-класса составляет в среднем 174 000 руб. (138000+210000/2) или 9666,666 руб/кв.м. (174000/18), или с учетом округления, **9 667** руб/кв.м.

Строительство дома из бруса уровня эконом-класса составляет в среднем 9686,55руб./кв.м. ((150000/20)+(350000/44)+(275000/24)+(426000/36))/(4) или, с учетом округления, **9 687** руб./ кв.м.

Скриншоты цен предложений по строительству деревянных строений, бани и дома, в Свердловской области представлены в приложении 1 «Цены предложений по строительству бани и дома».

Аналог 1. С учетом уровня физического состояния деревянного строения (физический износ принимается равным 50%), стоимость старого дома площадью 20 кв.м. составит 96 870 руб. ((9687*0,5)*20) или **176** руб/кв.м., исходя из расчета площади земельного участка аналога (96 870 / 550,0).

Аналог 2. С учетом уровня физического состояния деревянного строения (физический износ принимается равным 50%), стоимость старого дома площадью 15,5 кв.м. составит 75 074 руб. ((9687*0,5)*15,5), бани старого года постройки площадью 15 кв.м. (физический износ принимается равным 50%) составит 72 503 руб. ((9667*0,5)*15) или **268** руб/кв.м., исходя из расчета площади земельного участка аналога (75 074+72 503)/ 550,0).

Аналог 3. С учетом уровня физического состояния деревянного строения (физический износ принимается равным 50%), стоимость старого дома площадью 20 кв.м. составит 96 870 руб. ((9687*0,5)*15,5), бани старого года постройки площадью 15 кв.м. (физический износ принимается равным 50%) составит 72 503 руб. ((9667*0,5)*15) или **381** руб/кв.м., исходя из расчета площади земельного участка аналога (96 870+72 503)/ 445,0).

Аналог 4. С учетом уровня физического состояния деревянного строения (физический износ принимается равным 10%), стоимость нового дома площадью 25 кв.м. составит 217 958 руб. ((9687*0,9)*20) или **651** руб/кв.м., исходя из расчета площади земельного участка аналога (217 958 / 335).

Корректировка на наличие дополнительных улучшений на участке
для аналога 1 составит минус -176 руб/кв.м. (1 700) – (1 700+176);
для аналога 2 составит минус -268 руб/кв.м. (2 117) – (2 117+268);
для аналога 3 составит минус -381 руб/кв.м. (1 719) – (1 719+381);
для аналога 4 составит минус -651 руб/кв.м. (2 030) – (2 030+651).

<u>Благоустройство земельного участка</u>

Земельные участки аналогов, как и оцениваемого объекта, благоустроены. Поправка не применялась

<u>Масштаб объекта (площадь участка)</u>

Корректировка на площадь земельных участков учитывает различие в стоимости 1 кв.м. участков разной площади. Участок меньшей площади продается, как правило, по более высокой цене. Разница в размере земельного участка между объектом исследования и аналогами составляет не более 30% (434/335), что не существенно. Поправка не применялась

<u>Форма участка, рельеф местности</u>

Земельные участки угловой, узкой и длинной формы обладают низкой ликвидностью.

Земельные участки прямоугольной, квадратной формы обладают высокой ликвидностью.

Характеристика узких и длинных участков: соседние дома и участки будут на весьма близком расстоянии от такого дома и участка, несколько ограничен и выбор проектов для таких участков.

Характеристика угловых участков: удобны для размещения и постройки ограждений и ворот, чаще всего располагаются вдоль проезжей части, не рекомендуется сажать деревья со стороны дороги, т.к. на них будет оседать неприятная дорожная пыль.

Характеристика участков прямоугольной, квадратной формы: участок является самым удачным и для выбора проекта, и для строительства дома, легко продумать ландшафтный дизайн и организовать садовую часть.

Форма оцениваемого участка – прямоугольная, как и у аналогов; уклон местности менее 20%. Поправка на форму участка, рельеф местности не применялась.

Инженерные коммуникации

Обеспеченность участка определенным видом инженерных коммуникаций означает, что они заведены на участок, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.

На оцениваемом участке централизованные коммуникации: электричество; автономные - канализация, водоснабжение (скважина).

Допущение: собственник земельного участка обладает необходимыми документами, подтверждающими присоединение к централизованным инженерным коммуникациям.

Поправка на отсутствие у аналога 1 и 2 канализации, составит 1,07 ед., у аналогов 3 – отсутствие канализации и водоснабжения – 1,16 ед. (1,08*1,07).

Информация по уровню корректировок на благоустройство земельного участка использовалась из данных, предоставленных Ассоциацией «СтатРиелт»:

№	Земельные участки (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,05	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,03	1,12	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,13	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,23	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,16	1,11
	При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов			1,75

Рис.2.14. Коэффициенты корректировок на инженерные коммуникации на участке

Скан коэффициентов корректировки от Ассоциации «СтатРиелт» о наличии или отсутствия инженерных коммуникаций на участке представлен в приложении 1 «Справочная информация».

Поправка на инженерные коммуникации составит

для аналога 1 составит 119 руб/кв.м. (1 700*1,07) –1 700);

для аналога 2 составит 148 руб/кв.м. (2 117*1,07) – 2 117);

для аналога 3 составит 275 руб/кв.м. (1 719*1,16) – 1 719);

для аналога 4 составит 325 руб/кв.м. (2 030*1,16) – 2 030).

Ограждение участка

Земельные участки аналогов без ограждения земельного участка, что отличает их от объекта исследования по рассматриваемому параметру. На оцениваемом исследуемом объекте металлическое ограждение со стороны улицы, деревянное – со стороны соседних участков.

Поправка на отсутствие у аналогов забора, составит 1,07 ед.

Информация по уровню корректировок на благоустройство земельного участка использовалась из данных, предоставленных Ассоциацией «СтатРиелт»: Рис.2.13 «Коэффициенты корректировок на инфраструктуру на участке».

Поправка на ограждение земельного участка составит

для аналога 1 составит 119 руб/кв.м. (1 700*1,07) –1 700);

для аналога 2 составит 148 руб/кв.м. (2 117*1,07) – 2 117);

для аналога 3 составит 120 руб/кв.м. (1 719*1,07) – 1 719);

для аналога 4 составит 142 руб/кв.м. (2 030*1,07) – 2 030).

Вес объекту сравнения

В соответствии с количеством поправок, (по 4 поправки) применяется весовой коэффициент 1/4 доли, к каждому объекту.

Расчет итоговой стоимости объекта исследования

Рыночная стоимость земельного участка площадью 434 кв.м., по состоянию на дату оценки, составляет 1 871,0 руб/кв.м. или 812 014 (808,0*434) руб.

Вывод

Рыночная стоимость земельного участка площадью 434 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, кадастровый номер участка 66:41:0108080:18, составляет 812 014 руб., или с учетом округления, **812 000** рублей.

Идентификация объектов-аналогов, используемых в расчетах стоимости объектов исследования, жилого дом площадью 171,55 кв.м. и гостевого дома площадью 185,62 кв.м., расположенных по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34

Таблица 16.

Местоположение Источник информации	Характеристики и параметры аналога				Стоимость	
	Этаж-ность	S дома, кв.м.	S зем.уч. соток	Инженерные коммуникации, дополнительные улучшения	Руб.	Руб/ кв.м.
Аналог 1. Свердловская область, Екатеринбург г, Эльмаш мкр, СТ "Учитель" Ссылка на интернет-страницу: https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/30046704-185.htm АН Авангард, 89045474982	2	135,00	3,30	Год постройки дома: 2017. Материал стен: ячеистый бетон, облицовка - без отделки. Инженерные коммуникации: Ц- электричество; А - отопление (э), водоснабжение, канализация. Дополнительные улучшения на участке ввиде строений: старый дом площадью 42 кв.м. Земельный участок не благоустроен. Уровень отделки помещений: чистовая. Право на объект: собственность.	5 800 000	42 963

Вид объекта со стороны двора

Помещение

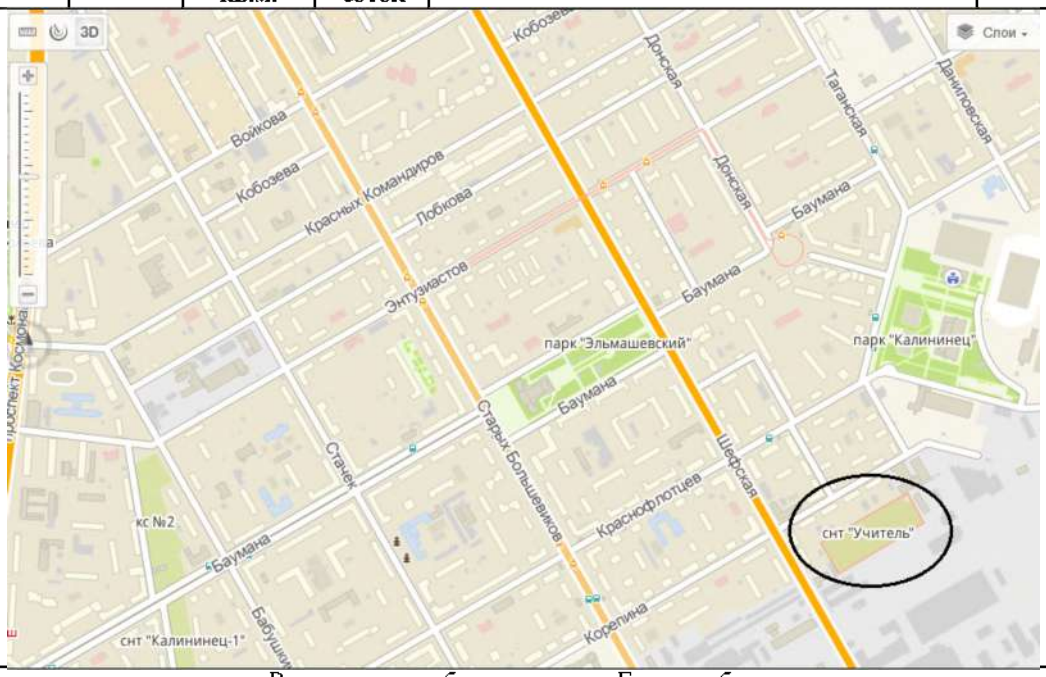
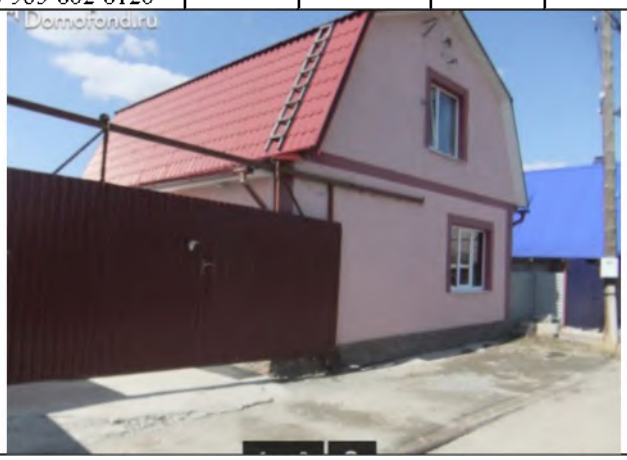
Местоположение Источник информации	Характеристики и параметры аналога				Стоимость	
	Этаж-ность	S дома, кв.м.	S зем.уч. соток	Инженерные коммуникации, дополнительные улучшения	Руб.	Руб/ кв.м.
						
Расположение объекта на карте Екатеринбурга						

Таблица 17.

Местоположение Источник информации	Характеристики и параметры аналога				Стоимость	
	Этаж-ность	S дома, кв.м.	S зем.уч. соток	Инженерные коммуникации, дополнительные улучшения	Руб.	Руб/ кв.м.
Аналог 2. Свердловская область, Екатеринбург г, Уралмаш мкр, СТ №33 Ссылка на интернет-страницу: https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-ekaterinburg-253698115 АН Бриллиант ТО2,8-905-802-8120	1+М	100,00	4,50	Фактический возраст дома: не менее 5 лет. Материал стен: ячеистый бетон, облицовка фасада - штукатурка. Инженерные коммуникации: Ц-электричество, А - отопление (электричество), водоснабжение, канализация. Дополнительные улучшения на участке: гараж 40 кв.м. Земельный участок благоустроен. Уровень отделки помещений: чистовая отделка. Право на объект: собственность.	5 240 000	52 400
						
Вид объекта со стороны улицы					Помещение	

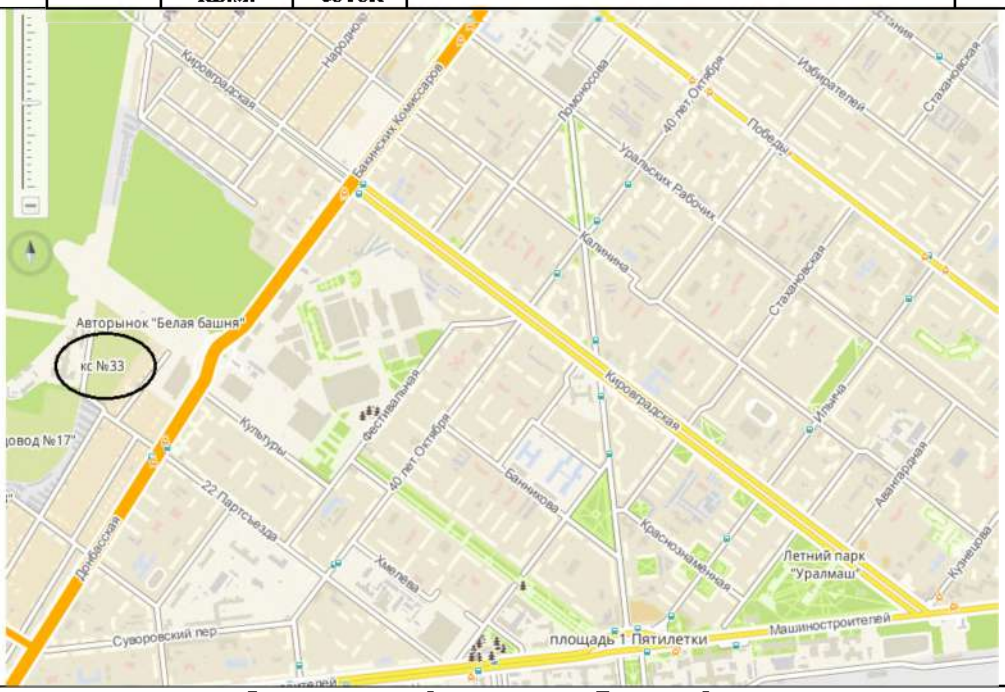
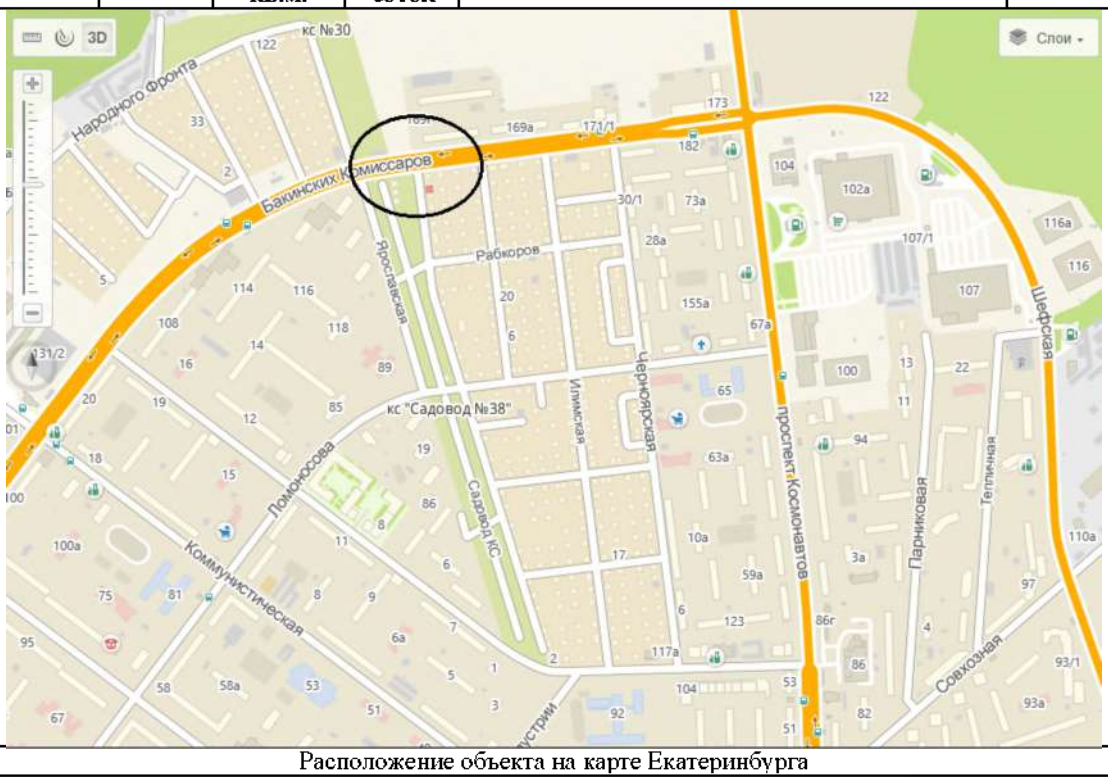
Местоположение Источник информации	Характеристики и параметры аналога				Стоимость	
	Этаж-ность	S дома, кв.м.	S зем.уч. соток	Инженерные коммуникации, дополнительные улучшения	Руб.	Руб/ кв.м.
						
Расположение объекта на карте Екатеринбурга						

Таблица 18.

Местоположение Источник информации	Характеристики и параметры аналога				Стоимость	
	Этаж-ность	S дома, кв.м.	S зем.уч. соток	Инженерные коммуникации, дополнительные улучшения	Руб.	Руб/ кв.м.
Аналог 3. Свердловская область, Екатеринбург г, Уралмаш мкр, Ярославского улица, 62б Ссылка на интернет-страницу: https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-ekaterinburg-183401672 Руслан, 8-922-294-0226	1+М	100,00	5,15	Фактический возраст дома: не менее 10 лет. Материал стен: ячеистый бетон, фасад - штукатурка. Инженерные коммуникации: Ц- электричество, газ, А - отопление (электричество), канализация (выгреб), водоснабжение (скважина). Дополнительные улучшения на участке: гараж 33,6 кв.м. Земельный участок благоустроен. Уровень отделки помещений: чистовая отделка. Право на объект: собственность.	5 750 000	57 500
Вид объекта со стороны участка					Помещение	

Местоположение Источник информации	Характеристики и параметры аналога				Стоимость	
	Этаж-ность	S дома, кв.м.	S зем.уч. соток	Инженерные коммуникации, дополнительные улучшения	Руб.	Руб/ кв.м.



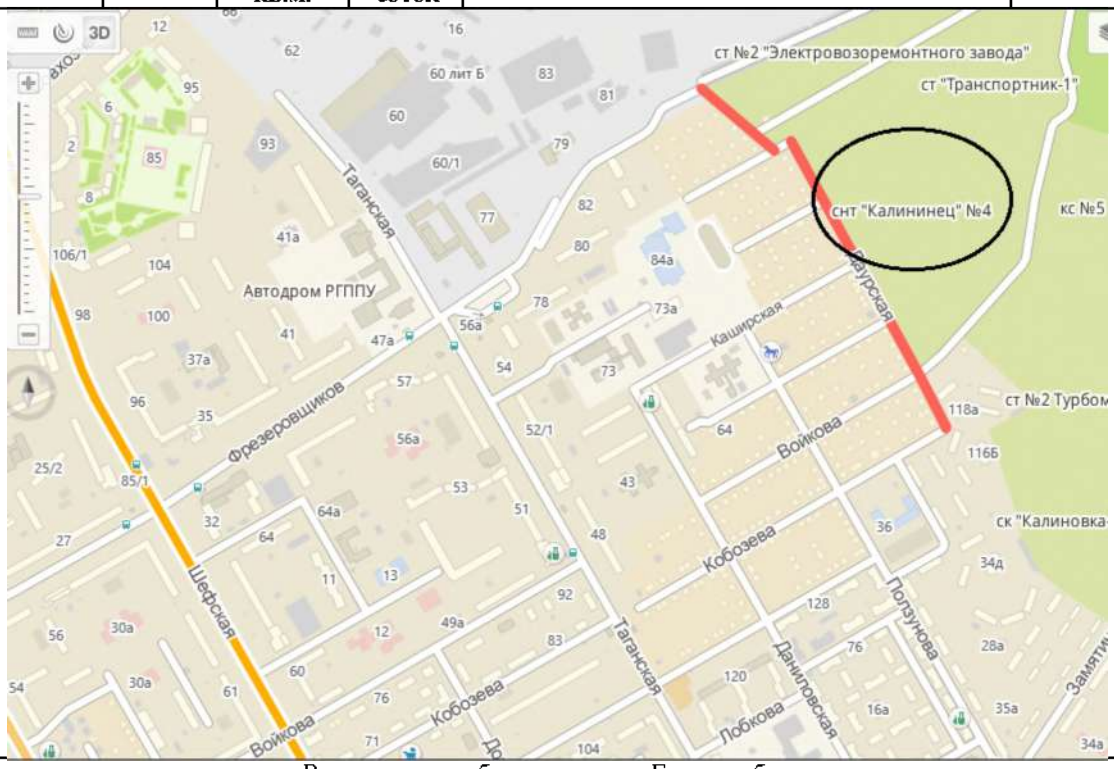
Расположение объекта на карте Екатеринбурга

Таблица 19.

Местоположение Источник информации	Характеристики и параметры аналога				Стоимость	
	Этаж-ность	S дома, кв.м.	S зем.уч. соток	Инженерные коммуникации, дополнительные улучшения	Руб.	Руб/ кв.м.
Аналог 4. Свердловская область, Екатеринбург г, Эльмаш мкр, СТ 4 (ТМЗ) Ссылка на интернет-страницу: https://ekaterinburg.n1.ru/view/26839024/ АН Новосел ГК, +7-953-607-64-91	1+М	134,00	5,00	Год постройки дома: 2017. Материал стен: ячеистый бетон, облицовка - штукатурка. Инженерные коммуникации: Ц- электричество; А - отопление (э), водоснабжение, канализация. Дополнительные улучшения на участке ввиде строений отсутствуют. Земельный участок не благоустроен. Уровень отделки помещений: чистовая. Право на объект: собственность.	4 800 000	35 821

Вид объекта со стороны участка

Помещение

Местоположение Источник информации	Характеристики и параметры аналога				Стоимость	
	Этаж-ность	S дома, кв.м.	S зем.уч. соток	Инженерные коммуникации, дополнительные улучшения	Руб.	Руб/ кв.м.
					
Расположение объекта на карте Екатеринбурга						

Расчет стоимости жилого дом площадью 171,55 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34

Таблица 20.

нтов	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СТ 2 (Уралэлектротяж-маш)	Свердловская область, Екатеринбург г, Эльмаш мкр, СТ "Учитель"	Свердловская область, Екатеринбург г, Урал-маш мкр, СТ №33	Свердловская область, Екатеринбург г, Уралмаш мкр, Ярослав-ского улица, 62б	Свердловская область, Екатеринбург г, Эльмаш мкр, СТ 4 (ТМЗ)
	171,55	135,0	100,0	100,0	134,0
		5 800 000	5 240 000	5 750 000	4 800 000
		42 963	52 400	57 500	35 821
дом и	собственность	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
		1,00	1,00	1,00	1,00
имость		42 963	52 400	57 500	35 821
ия со-гаемой	За счет собственных средств	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
имость 1)		42 963	52 400	57 500	35 821
	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
имость		40 815	49 780	54 625	34 030
	Дата оценки – 01.01.2019г.	2018г., декабрь	2018г., декабрь	2018г., декабрь	2018г., декабрь
		1,00	1,00	1,00	1,00
		0	0	0	0
	Коттедж	Коттедж	Коттедж	Коттедж	Коттедж
	1+М	2	1+М	1+М	1+М
	ячеистый бетон	ячеистый бетон	ячеистый бетон	ячеистый бетон	ячеистый бетон
		1,00	1,00	1,00	1,00
		0	0	0	0
та	Второй ценовой пояс	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
		1,00	1,00	1,00	1,00
		0	0	0	0
го жения	есть	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
		1,00	1,00	1,00	1,00
		0	0	0	0
	Объекты, нарушающие экологию, отсутствуют	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
		1,00	1,00	1,00	1,00
		0	0	0	0
шения	Допущение: отсут-ствуют	дом 42 кв.м.	гараж 40 кв.м.	гараж 33,6 кв.м.	
.м.		1 507	6 000	5 040	0
		-1 507	-6 424	-5 396	0

Эксперт_____

нтов	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
ьного	Благоустроен	не оформлен	аналогично ОИ	аналогично ОИ	не оформлен
		1,09	1,00	1,00	1,09
		3 673	0	0	3 063
ки объ-					
щадь	171,55	135,00	100,00	100,00	134,00
		1,00	1,00	1,00	1,00
		0	0	0	0
стка,	2,17	3,30	4,50	5,15	5,00
		1,00	1,00	1,00	1,00
		0	0	0	0
щений	Чистовая отделка	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
в.м.		0	0	0	0
		0	0	0	0
кации в	Есть	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
		1,00	1,00	1,00	1,00
		0	0	0	0
	С отделкой	Без отделки	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
		1,05	1,00	1,00	1,00
		2 041	0	0	0
муще- нжимо-	Отсутствует	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
		0	0	0	0
емен-)		4 208	-6 423	-5 395	3 064
		45 023	43 357	49 230	37 094
		4	2	2	2
		1/7	2/7	2/7	2/7
е значе- *п.20)		6 432	12 388	14 066	10 598
ие сто- ости,	**43 484**				
кимо-	**7 459 680**				

Принятые сокращения: ОИ – объект исследования; СТ – садовое товарищество; Г - город

Этапы процесса расчета стоимости объекта исследования

Процесс расчета рыночной стоимости объекта исследования в рамках сравнительного подхода разбит на следующие этапы:

• расчет рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав домовладения;

• расчет размера площади земельного участка, приходящего на коттеджи площадью 171,55 кв.м. и 185,62 кв.м.;

• расчет рыночной стоимости домовладения (дом и земельный участок);

• итоговая рыночная стоимость домовладения с выделением стоимости жилого дома и земельного участка.

Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 434 кв.м.

Рыночная стоимость земельного участка площадью 434 кв.м. составляет 812 000 рублей.

Расчет стоимости земельного участка площадью 434 кв.м. произведен в табл. 14 «Расчет стоимости земельного участка площадью 434 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, кадастровый номер участка 66:41:0108080:18.

Расчет площади земельного участка, приходящего на коттедж площадью 171,55 кв.м.

На земельном участке №34 площадью 434 кв.м., с кадастровым номером 66:41:0108080:18, находятся 2 коттеджа площадью 171,55 кв.м. и 185,62 кв.м. Участки под зданиями не выделены.

Информация по площади застройки под указанными зданиями не предоставлена. Принимая во внимание незначительную разницу в общей площади коттеджей, всего 8% (185,62 / 171,55), одинаковую этажность строений (1 этаж плюс мансарда), принимается допущение, что площади застройки под зданием составляет 2,17 сотки или 217 кв.м.

Размер расчетной площади застройки под домом 171,55 кв.м. принимается равный 217 кв.м., под домом 185,62 кв.м. – 217 кв.м.

Сопоставление и введение поправок

Следует отметить, что прямых аналогов оцениваемому объекту, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось, поэтому в расчете стоимости одного квадратного метра объекта оценки делаются необходимые поправки.

При корректировке стоимости (цены предложения) объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Вид права

Передаваемые права на объекты аналоги, как и на объект исследования, собственность. Поправка на «вид права» не применялась.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Условия финансирования аналогов и объекта исследования - за счет собственных средств. Поправка не применялась.

Уторгование (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения)

При заключении сделок купли-продажи обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование» (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения).

Продавцы сегодня ориентируются на аналогичные предложения, представленные на рынке. И каждый надеется, что он сможет продать свой объект именно по заявленной цене. Однако торговаться можно и нужно, даже если слов «торг уместен» продавец в объявлении не проставил. Продавец может пойти на уступки, если покупатель «прямой», а не участник цепочки альтернативных сделок.

Уральская палата недвижимости (УПН) регулярно проводит мониторинг рыночной ситуации в области индивидуальной жилой недвижимости через агентства недвижимости (членов УПН), осуществляющих сделки купли-продажи, сдачи в аренду недвижимого имущества. Итоги мониторинга: рыночные данные сведены в Заключение УПН об уровне уторгования в сегменте индивидуальной жилой недвижимости.

Наиболее типичный размер дисконта в результате торга на индивидуальное жилье на вторичном рынке Свердловской области, по данным аналитического отдела РИЦ УПН, находится в диапазоне 5-15%.

Нижняя граница уторгования (15%) - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большей общей площадью;

Верхняя граница уторговая (5%)- объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре строения, планировке и площади.

Скриншот выкопировки из экспертного заключения АНО «Риэлторский информационный центр» Уральской палаты недвижимости об уровне скидок в результате торга на рынке недвижимости Свердловской области представлен в приложении 1.

Средняя стоимость продажи индивидуальных домовладений площадью дома 150-250 кв.м. с 2016г. по 2018г. показывает постоянный рост (Рис.2.8 «Динамика изменения стоимости индивидуальной жилой недвижимости в Екатеринбурге и его окрестностях»).

Месторасположение объекта исследования характеризуется высокой степенью развитости социальной и транспортной инфраструктуры, близостью к остановкам общественного транспорта и основным автомобильным развязкам города, что позволяет оперативно передвигаться в любой район города на общественном транспорте. Например, в исторический центр города можно доехать за 15 мин. на метро.

Корректировка на уторгование предложения принимается на минимальном уровне, равная минус 5%.

Условия рынка

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени является инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (право собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения объекты недвижимости и др.

Дата оценки 01.01.2019г. Аналоги предлагаются на продажу в декабре 2018г. Поправка не применялась.

Тип дома, материал несущих стен.

Аналоги и объект оценки, коттедж. Поправка на тип дома не применялись.

Материал стен дома объекта исследования и аналогов– ячеистый бетон. Поправка на материал стен дома не применялась.

Местоположение

Аналоги, как и объект исследования, расположены в Екатеринбурге, 2-ой ценовой пояс (классификация районов города, принятая риелторским информационным центром Уральской палатой недвижимости), в шаговой доступности до территории многоквартирных домов с хорошо развитой социальной инфраструктурой. Поправка на местоположение не применялась.

Остановка общественного транспорта в зоне расположения объекта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект исследования с точки зрения удобства жителей домовладений, не имеющих личного автомобиля.

Аналоги идентичны объекту оценки по параметру: остановка общественного транспорта расположена примерно в 5 минутах пешком. Поправка к аналогам не применялась.

Экология местности

Екатеринбург относится к числу городов с наибольшим уровнем загрязнения атмосферного воздуха. Экологическое состояние в исследуемом районе можно также оценить, как удовлетворительное, как и в других районах города: в центре, 1 и 2 ценовых поясах Екатеринбурга. Эльмаш и Уралмаш характеризуются большим количеством промзон, поэтому

по территории этих рацонов проходят отключенные от энергоснабжения резервные воздушные линии электропередачи рядом, рядом с которыми размещены многоквартирные дома, коттеджи. Поправка на экологию не применялась.

Дополнительные улучшения на участке ввиде строений

Расчет стоимости оцениваемого домовладения проводился с допущением об отсутствии на участке дополнительных строений: бани, гаража и др.

Аналог 1 - на участке деревянный дом старого года постройки 42 кв.м.; аналог 2 - капитальный гараж 42 кв.м.; аналог 3 - капитальный гараж 33,6 кв.м.

Стоимость капитальной гаражной недвижимости площадью 20 кв.м. и более, расположенной в микрорайонах Эльмаше и Уралмаше, составляет в среднем 16 059 руб/кв.м..

Расчет средней стоимости капитальной гаражной недвижимости площадью 20 кв.м. и более, расположенной в Екатеринбурге, в микрорайонах Эльмаше и Уралмаше, представлен в приложении 1. Скриншоты предложений продаж капитальных гаражей – в приложении 1.

Строительство дома из бруса уровня эконом-класса составляет в среднем 9686,55руб./кв.м. ((150000/20)+(350000/44)+(275000/24)+(426000/36))/(4) или, с учетом округления, **9 687** руб./ кв.м. Скриншоты цен предложений по строительству деревянных домов в Свердловской области представлены в приложении 1 «Цены предложений по строительству бани и дома».

Аналог 1. С учетом уровня физического состояния деревянного строения (физический износ принимается равным 50%), стоимость старого дома площадью 42 кв.м. составит 203 427 руб. ((9687*0,5)*42) или **1 507** руб/кв.м., исходя из расчета площади дома аналога (203 427 / 135).

Аналог 2. Стоимость капитального гаража площадью 40 кв.м. в районе расположения объекта исследования площадью составляет 642 360 руб. или **6 424** руб/кв.м., исходя из расчета площади дома аналога (642 360 / 100).

Аналог 3. Стоимость капитального гаража площадью 33,6 кв.м. в районе расположения объекта исследования площадью составляет 539 582 руб. или **5 396** руб/кв.м., исходя из расчета площади дома аналога (539 582 / 100).

Корректировка на наличие дополнительных улучшений на участке

для аналога 1 составит минус -1 507 руб/кв.м. (40 815) – (40 815+1 507);

для аналога 2 составит минус -6 424 руб/кв.м. (49 780) – (49 780+6 424);

для аналога 3 составит минус -5 396 руб/кв.м. (54 625) – (54 625+5 396).

Благоустройство земельного участка

Территория объекта исследования благоустроена (парковка на 2 машины), плитка, кустарники. Земельный участок у аналогов 2,3, как и у оцениваемого домовладения, благоустроен. Поправка к этим аналогам не применялась.

Земельные участки у аналогов 1,4, не благоустроены, что отличает их от оцениваемого объекта исследования.

Коэффициент корректировок на благоустройство земельного участка для домовладений находится в границах доверительного интервала от 1,08 ед. до 1,11 ед., или в среднем 1,09ед.

Справочник Оценщика недвижимости-2018, " Жилые дома", стр.141, под редакцией Лейфера Л.А., предлагает размеры корректировок на отличие в стоимости домовладения по отсутствию благоустройства на участке:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком	1,09	1,08	1,11

Рис.2.15. Благоустройство участка

Скриншот справки из справочника Оценщика недвижимости-2018 на благоустройство земельного участка представлен в приложении 1«Справочные материалы».

Принимается среднее значение на благоустройство участка, равное 1,09 ед.

Корректировка на отсутствие благоустройства на участке
для аналога 1 составит 3 673,00 руб/кв.м. (40 815*1,09) – (40 815);
для аналога 4 составит 3 063,00 руб/кв.м. (34 030*1,09) – (34 030).

Корректировка на масштаб

Справочник Оценщика недвижимости-2018, " Жилые дома", стр.153, под редакцией Лейфера Л.А., предлагает корректировку на отличие в стоимости домовладения по размеру общей площади дома:

4. Коттеджи					
Площадь, кв.м		аналог			
		100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	100-200	1,00	1,13	1,27	1,33
	200-400	0,89	1,00	1,13	1,18
	400-800	0,79	0,89	1,00	1,05
	≥800	0,75	0,85	0,95	1,00

Рис.2.16. Матрица коэффициентов корректировки на масштаб

Дом аналогов, как и оцениваемого, попадают в границы интервала 100-200 кв.м. Поправка не применялась.

Корректировка на размер земельного участка

Справочник Оценщика недвижимости-2018, " Жилые дома", стр.61,62, под редакцией Лейфера Л.А., рассматривает основные ценнобразующие факторы среди других факторов, влияющих на цену загородного земельного участка: местоположение – 0,29 ед, материал стен дома - 0,13 ед., площадь земельного участка, относящегося к объекту, 0,07 ед.

Земельный участок, расположенный в городе в месте плотной застройки многоквартирными домами, отличается от загородного участка. Ценность участка за городом – природа, свежий воздух, тишина, приватность территории. Ценность участка, расположенного в городской черте, в зоне застройки многоквартирными домами, - удобство перемещения до работы, высокий уровень развитости объектов социального назначения, наличие инженерных коммуникаций в доме.

Местоположение и материал стен дома – значимый ценообразующий фактор, среди прочих факторов составляет 43 ед. (0,29+0,13), размер участка всего 0,07 ед.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что земельные участки маленькой площади (до 6 кв.м.) никак не влияют на стоимость домовладения.

Уровень отделки помещений

Помещения аналогов, как и у объекта исследования, с чистовой отделкой.

Инженерные коммуникации в доме

Инженерные коммуникации аналогов идентичны оцениваемому объекту: Энергоснабжение-централизованное; канализация, водоснабжение, отопление, – автономные.

Поправка на инженерные коммуникации не применялась.

Отделка фасада дома

Фасад, закрытый штукатуркой, клинкерным отделочным кирпичом, плиткой, природным или искусственным камнем, сайдингом, и другим материалом придает дому презентабельный вид, защищает от осадков.

Фасад зданий аналогов 2,3,4 покрыт штукатуркой, что придает дому презентабельный вид. Поправка на отделку фасада дома для аналогов не применялась.

Фасад здания аналога 1 без отделки.

Информация по уровню корректировок на простую отделку фасада использовалась из данных, предоставленных Ассоциацией «СтатРиелт»:

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома				
Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшитой швов, или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской, или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской, или покрытые сайдингом	1,03	1,07	1,05
Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная кровля	1,10	1,17	1,13

Рис.2.17. Коэффициенты корректировок на отделку фасада дома

Скан коэффициентов корректировки от Ассоциации «СтатРиелт» на отделку фасада здания представлен в приложении 1 «Справочная информация».

Поправка на инженерные коммуникации составит

для аналога 1 составит 2 041 руб/кв.м. (40 815*1,05) – 40 815);

Вес объекту сравнения

В соответствии с количеством поправок,

к аналогам **2,3,4** (по 2 поправки) применяется весовой коэффициент 2/7 доли, к каждому объекту.

к аналогу **1** (4 поправки) применяется весовой коэффициент 1/7 доли

Расчет итоговой стоимости объекта исследования

Итоговая рыночная стоимость жилого дом площадью 171,55 кв.м. с выделением стоимости жилого дома и земельного участка составляет 7 459 680 руб., или с учетом округления, 7 459 700 руб., в том числе,

406 000 руб. – стоимость земельного участка площадью 217 кв.м. (812000/2).

7 053 700 (7 459 700- 406 000) рублей - стоимость жилого дома площадью 171,55 кв.м.

Вывод

Рыночная стоимость жилого дом площадью 171,55 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, составляет **7 053 700** руб.

Расчет стоимости гостевого дома площадью 185,62 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34

Идентификация объектов-аналогов, используемых в расчетах стоимости гостевого дома площадью 185,62 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, представлена в табл.15-18.

Расчет стоимости гостевого дома площадью 185,62 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34

Таблица 21.

нтов	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СТ 2 (Уралэлектротяж-маш)	Свердловская область, Екатеринбург г, Эльмаш мкр, СТ "Учитель"	Свердловская область, Екатеринбург г, Урал-маш мкр, СТ №33	Свердловская область, Екатеринбург г, Уралмаш мкр, Ярослав-ского улица, 62б	Свердловская область, Екатеринбург г, Эльмаш мкр, СТ 4 (ТМЗ)
	185,62	135,0	100,0	100,0	134,0
		5 800 000	5 240 000	5 750 000	4 800 000
		42 963	52 400	57 500	35 821
дом и	собственность	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
		1,00	1,00	1,00	1,00
имость		42 963	52 400	57 500	35 821
ия со-гаемой	За счет собственных средств	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
имость 1)		42 963	52 400	57 500	35 821
	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
имость		40 815	49 780	54 625	34 030
	Дата оценки – 01.01.2019г.	2018г., декабрь	2018г., декабрь	2018г., декабрь	2018г., декабрь
		1,00	1,00	1,00	1,00
		0	0	0	0
	Коттедж	Коттедж	Коттедж	Коттедж	Коттедж
	1+М	2	1+М	1+М	1+М
	ячеистый бетон	ячеистый бетон	ячеистый бетон	ячеистый бетон	ячеистый бетон
		1,00	1,00	1,00	1,00
		0	0	0	0
та	Второй ценовой пояс	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
		1,00	1,00	1,00	1,00
		0	0	0	0
го жения	есть	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
		1,00	1,00	1,00	1,00
		0	0	0	0
	Объекты, нарушающие экологию, отсутствуют	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
		1,00	1,00	1,00	1,00
		0	0	0	0
шения	Допущение: отсут-ствуют	дом 42 кв.м.	гараж 40 кв.м.	гараж 33,6 кв.м.	
.м.		1 507	6 000	5 040	0
		-1 507	-6 424	-5 396	0

Эксперт_____

нтов	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
ьного	Благоустроен	не оформлен	аналогично ОИ	аналогично ОИ	не оформлен
		1,09	1,00	1,00	1,09
		3 673	0	0	3 063
ки объ-					
щадь	185,62	135,00	100,00	100,00	134,00
		1,00	1,00	1,00	1,00
		0	0	0	0
стка,	2,17	3,30	4,50	5,15	5,00
		1,00	1,00	1,00	1,00
		0	0	0	0
щений	Чистовая отделка	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
в.м.		0	0	0	0
		0	0	0	0
кации в	Шесть санитарных узлов	Отличаются от ОИ	Отличаются от ОИ	Отличаются от ОИ	Отличаются от ОИ
		2 917	3 938	3 938	2 939
		2 917	3 938	3 938	2 939
	С отделкой	Без отделки	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
		1,05	1,00	1,00	1,00
		2 041	0	0	0
муще- нжимо-	Отсутствует	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
		0	0	0	0
емен-)		**7 124**	**-2 486**	**-1 458**	6 002
		47 939	47 294	53 167	40 032
		5	3	3	3
		1/6	5/18	5/18	5/18
е значе- *п.20)		7 990	13 137	14 769	11 120
ие сто- ости,	**47 016**				
кимо-	**8 727 110**				

Принятые сокращения: ОИ – объект исследования; СТ – садовое товарищество; Г - город

Этапы процесса расчета стоимости объекта исследования

Процесс расчета рыночной стоимости объекта исследования в рамках сравнительного подхода разбит на следующие этапы:

• расчет рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав домовладения;

• расчет размера площади земельного участка, приходящего на коттеджи площадью 171,55 кв.м. и 185,62 кв.м.;

• расчет рыночной стоимости домовладения (дом и земельный участок);

• итоговая рыночная стоимость домовладения с выделением стоимости жилого дома и земельного участка.

Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 434 кв.м.

Рыночная стоимость земельного участка площадью 434 кв.м. составляет 812 000 рублей.

Расчет стоимости земельного участка площадью 434 кв.м. произведен в табл. 14 «Расчет стоимости земельного участка площадью 434 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, кадастровый номер участка 66:41:0108080:18.

Расчет площади земельного участка, приходящего на коттедж площадью 185,62 кв.м.

На земельном участке №34 площадью 434 кв.м., с кадастровым номером 66:41:0108080:18, находятся 2 коттеджа площадью 171,55 кв.м. и 185,62 кв.м. Участки под зданиями не выделены.

Информация по площади застройки под указанными зданиями не предоставлена. Принимая во внимание незначительную разницу в общей площади коттеджей, всего 8% (185,62 / 171,55), одинаковую этажность строений (1 этаж плюс мансарда), принимается допущение, что площади застройки под зданием составляет 2,17 сотки или 217 кв.м.

Размер расчетной площади застройки под домом 171,55 кв.м. принимается равный 217 кв.м., под домом 185,62 кв.м. – 217 кв.м.

Сопоставление и введение поправок

Следует отметить, что прямых аналогов оцениваемому объекту, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось, поэтому в расчете стоимости одного квадратного метра объекта оценки делаются необходимые поправки.

При корректировке стоимости (цены предложения) объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

<u>Вид права</u>

Передаваемые права на объекты аналоги, как и на объект исследования, собственность. Поправка на «вид права» не применялась.

<u>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</u>

Условия финансирования аналогов и объекта исследования - за счет собственных средств. Поправка не применялась.

<u>Уторгование (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения)</u>

При заключении сделок купли-продажи обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование» (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения).

Продавцы сегодня ориентируются на аналогичные предложения, представленные на рынке. И каждый надеется, что он сможет продать свой объект именно по заявленной цене. Однако торговаться можно и нужно, даже если слов «торг уместен» продавец в объявлении не проставил. Продавец может пойти на уступки, если покупатель «прямой», а не участник цепочки альтернативных сделок.

Уральская палата недвижимости (УПН) регулярно проводит мониторинг рыночной ситуации в области индивидуальной жилой недвижимости через агентства недвижимости (членов УПН), осуществляющих сделки купли-продажи, сдачи в аренду недвижимого имущества. Итоги

мониторинга: рыночные данные сведены в Заключение УПН об уровне уторгования в сегменте индивидуальной жилой недвижимости.

Наиболее типичный размер дисконта в результате торга на индивидуальное жилье на вторичном рынке Свердловской области, по данным аналитического отдела РИЦ УПН, находится в диапазоне 5-15%.

Нижняя граница уторгования (15%) - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большей общей площадью;

Верхняя граница уторговая (5%)- объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре строения, планировке и площади.

Скриншот выкопировки из экспертного заключения АНО «Риэлторский информационный центр» Уральской палаты недвижимости об уровне скидок в результате торга на рынке недвижимости Свердловской области представлен в приложении 1.

Средняя стоимость продажи индивидуальных домовладений площадью дома 150-250 кв.м. с 2016г. по 2018г. показывает постоянный рост (Рис.2.8 «Динамика изменения стоимости индивидуальной жилой недвижимости в Екатеринбурге и его окрестностях»).

Месторасположение объекта исследования характеризуется высокой степенью развитости социальной и транспортной инфраструктуры, близостью к остановкам общественного транспорта и основным автомобильным развязкам города, что позволяет оперативно передвигаться в любой район города на общественном транспорте. Например, в исторический центр города можно доехать за 15 мин. на метро.

Корректировка на уторгование предложения принимается на минимальном уровне, равная минус 5%.

Условия рынка

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени является инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (право собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения объекты недвижимости и др.

Дата оценки 01.01.2019г. Аналоги предлагаются на продажу в декабре 2018г. Поправка не применялась.

Тип дома, материал несущих стен.

Аналоги и объект оценки, коттедж. Поправка на тип дома не применялись.

Материал стен дома объекта исследования и аналогов– ячеистый бетон. Поправка на материал стен дома не применялась.

Местоположение

Аналоги, как и объект исследования, расположены в Екатеринбурге, 2-ой ценовой пояс (классификация районов города, принятая риелторским информационным центром Уральской палатой недвижимости), в шаговой доступности до территории многоквартирных домов с хорошо развитой социальной инфраструктурой. Поправка на местоположение не применялась.

Остановка общественного транспорта в зоне расположения объекта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект исследования с точки зрения удобства жителей домовладений, не имеющих личного автомобиля.

Аналоги идентичны объекту оценки по параметру: остановка общественного транспорта расположена примерно в 5 минутах пешком. Поправка к аналогам не применялась.

Экология местности

Екатеринбург относится к числу городов с наибольшим уровнем загрязнения атмосферного воздуха. Экологическое состояние в исследуемом районе можно также оценить, как

удовлетворительное, как и в других районах города: в центре, 1 и 2 ценовых поясах Екатеринбурга. Эльмаш и Уралмаш характеризуются большим количеством промзон, поэтому по территории этих рацонов проходят отключенные от энергоснабжения резервные воздушные линии электропередачи рядом, рядом с которыми размещены многоквартирные дома, коттеджи. Поправка на экологию не применялась.

Дополнительные улучшения на участке ввиде строений

Расчет стоимости оцениваемого домовладения проводился с допущением об отсутствии на участке дополнительных строений: бани, гаража и др.

Аналог 1 - на участке деревянный дом старого года постройки 42 кв.м.; аналог 2 - капитальный гараж 42 кв.м.; аналог 3 - капитальный гараж 33,6 кв.м.

Стоимость капитальной гаражной недвижимости площадью 20 кв.м. и более, расположенной в микрорайонах Эльмаше и Уралмаше, составляет в среднем 16 059 руб/кв.м..

Расчет средней стоимости капитальной гаражной недвижимости площадью 20 кв.м. и более, расположенной в Екатеринбурге, в микрорайонах Эльмаше и Уралмаше, представлен в приложении 1. Скриншоты предложений продаж капитальных гаражей – в приложении 1.

Строительство дома из бруса уровня эконом-класса составляет в среднем 9686,55руб./кв.м. ((150000/20)+(350000/44)+(275000/24)+(426000/36))/(4) или, с учетом округления, **9 687** руб./ кв.м. Скриншоты цен предложений по строительству деревянных домов в Свердловской области представлены в приложении 1 «Цены предложений по строительству бани и дома».

Аналог 1. С учетом уровня физического состояния деревянного строения (физический износ принимается равным 50%), стоимость старого дома площадью 42 кв.м. составит 203 427 руб. ((9687*0,5)*42) или **1 507** руб/кв.м., исходя из расчета площади дома аналога (203 427 / 135).

Аналог 2. Стоимость капитального гаража площадью 40 кв.м. в районе расположения объекта исследования площадью составляет 642 360 руб. или **6 424** руб/кв.м., исходя из расчета площади дома аналога (642 360 / 100).

Аналог 3. Стоимость капитального гаража площадью 33,6 кв.м. в районе расположения объекта исследования площадью составляет 539 582 руб. или **5 396** руб/кв.м., исходя из расчета площади дома аналога (539 582 / 100).

Корректировка на наличие дополнительных улучшений на участке

для аналога 1 составит минус -1 507 руб/кв.м. (40 815) – (40 815+1 507);

для аналога 2 составит минус -6 424 руб/кв.м. (49 780) – (49 780+6 424);

для аналога 3 составит минус -5 396 руб/кв.м. (54 625) – (54 625+5 396).

Благоустройство земельного участка

Территория объекта исследования благоустроена (парковка на 2 машины), плитка, кустарники. Земельный участок у аналогов 2,3, как и у оцениваемого домовладения, благоустроен. Поправка к этим аналогам не применялась.

Земельные участки у аналогов 1,4, не благоустроены, что отличает их от оцениваемого объекта исследования.

Коэффициент корректировок на благоустройство земельного участка для домовладений находится в границах доверительного интервала от 1,08 ед. до 1,11 ед., или в среднем 1,09ед. (Рис.2.15 «Благоустройство участка», справочник Оценщика недвижимости-2018, " Жилые дома", стр.141). Скриншот справки из справочника Оценщика недвижимости-2018 на благоустройство земельного участка представлен в приложении 1«Справочные материалы».

Принимается среднее значение на благоустройство участка, равное 1,09 ед.

Корректировка на отсутствие благоустройства на участке

для аналога 1 составит 3 673,00 руб/кв.м. (40 815*1,09) – (40 815);

для аналога 4 составит 3 063,00 руб/кв.м. (34 030*1,09) – (34 030).

Корректировка на масштаб

Справочник Оценщика недвижимости-2018, " Жилые дома", стр.153, под редакцией Лейфера

Л.А., предлагает корректировку на отличие в стоимости домовладения по размеру общей площади дома - рис.2.16 «Матрица коэффициентов корректировки на масштаб».

Дом аналогов, как и оцениваемого, попадают в границы интервала 100-200 кв.м. Поправка не применялась.

Корректировка на размер земельного участка

Справочник Оценщика недвижимости-2018, " Жилые дома", стр.61,62, под редакцией Лейфера Л.А., рассматривает основные ценнобразующие факторы среди других факторов, влияющих на цену загородного земельного участка: местоположение – 0,29 ед, материал стен дома - 0,13 ед., площадь земельного участка, относящегося к объекту, 0,07 ед.

Земельный участок, расположенный в городе в месте плотной застройки многоквартирными домами, отличается от загородного участка. Ценность участка за городом – природа, свежий воздух, тишина, приватность территории. Ценность участка, расположенного в городской черте, в зоне застройки многоквартирными домами, - удобство перемещения до работы, высокий уровень развитости объектов социального назначения, наличие инженерных коммуникаций в доме.

Местоположение и материал стен дома – значимый ценообразующий фактор, среди прочих факторов составляет 43 ед. (0,29+0,13), размер участка всего 0,07 ед.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что земельные участки маленькой площади (до 6 кв.м.) никак не влияют на стоимость домовладения.

Уровень отделки помещений

Помещения аналогов, как и у объекта исследования, с чистовой отделкой.

Инженерные коммуникации в доме

Инженерные коммуникации аналогов идентичны оцениваемому объекту: Энергоснабжение-централизованное; канализация, водоснабжение, отопление, – автономные.

Здание по планировке помещений можно использовать под небольшую гостиницу - гостевой дом. Наличие семи санитарных узлов отличает оцениваемый объект от аналогов, у которых только один санитарный узел.

Стоимость ремонта помещений уровня «стандарт» и установки оборудования в шести санитарных узлах гостевого дома площадью 185,62 кв.м. составляет минимум 393 816 руб. (30000+160992+202824).

Скриншоты цен предложений на ремонт помещений, установку инженерных коммуникаций, санитарное оборудование представлены в приложении 1 «Расчет затрат на ремонт и установки оборудования в санитарных узлах гостевого дома площадью 185,62 кв.м.»

Стоимость затрат на инженерные коммуникации для аналога 1 составит **2 917** руб/кв.м., (393 816 / 135), аналога 2 **- 3 938 руб/кв.м.** (393 816 / 100), для аналога 3 **- 3 938** руб/кв.м. (393816 / 100), для аналога 4 **- 2 939** руб/кв.м. (393 816 / 134), исходя из расчета площади дома аналога.

Корректировка на наличие дополнительных санитарных узлов в оцениваемом объекте
для аналога 1 составит 2 917 руб/кв.м. (40 815+2 917) – (40 815);
для аналога 2 составит 3 938 руб/кв.м. (49 780+3 938) – (49 780);
для аналога 3 составит 3 938 руб/кв.м. (54 625+3 938) – (54 625);
для аналога 4 составит 2 939 руб/кв.м. (34 030+2 939) – (34 030).

Отделка фасада дома

Фасад, закрытый штукатуркой, клинкерным отделочным кирпичом, плиткой, природным или искусственным камнем, сайдингом, и другим материалом придает дому презентабельный вид, защищает от осадков.

Фасад зданий аналогов 2,3,4 покрыт штукатуркой, что придает дому презентабельный вид. Поправка на отделку фасада дома для аналогов не применялась.

Фасад здания аналога 1 без отделки.

Информация по уровню корректировок на простую отделку фасада использовалась из данных, предоставленных Ассоциацией «СтатРиелт» - рис.2.17 «Коэффициенты корректировок на отделку фасада дома».

Скан коэффициентов корректировки от Ассоциации «СтатРиелт» на отделку фасада здания представлен в приложении 1 «Справочная информация».

Поправка на инженерные коммуникации составит для аналога 1 составит 2 041 руб/кв.м. (40 815*1,05) – 40 815);

Вес объекту сравнения

В соответствии с количеством поправок,

к аналогам **2,3,4** (по 3 поправки) применяется весовой коэффициент 5/18 доли, к каждому объекту.

к аналогу **1** (5 поправок) применяется весовой коэффициент 1/6 доли

Расчет итоговой стоимости объекта исследования

Итоговая рыночная стоимость гостевого дома площадью 185,62 кв.м., с выделением стоимости жилого дома и земельного участка составляет 8 727 110 руб., или с учетом округления, 8 727 100руб., в том числе,

406 000 руб. – стоимость земельного участка площадью 217 кв.м. (812000/2).

8 321 100 (8 727 100- 406 000) рублей - стоимость жилого дома площадью 185,62 кв.м.

Вывод

Рыночная стоимость гостевого дома площадью 185,62 кв.м, расположенного по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, составляет **8 321 100** руб.

2.7.2. Расчет рыночной стоимости объекта исследования в рамках затратного подхода

Расчет здания спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти, кадастровый номер участка 66:25:2702001:34

Методология расчета объекта исследования затратным подходом приведена в главе 2.1.2.1 настоящего отчета.

Процедура оценки определения рыночной стоимости объекта недвижимости

Процедура оценки при применении затратного подхода к определению стоимости включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости приобретения в собственности или аренду свободного от застройки и застроенного (имеющегося) земельного участка в целях его оптимального использования.
2. Расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта.
3. Определение величины совокупного износа здания.
4. Уменьшение суммы затрат на создание объекта на сумму износа для получения стоимости замещения (воспроизводства) здания.
5. Добавление к рассчитанной стоимости здания стоимости прав на земельный участок.

Определение стоимости прав на земельный участок

Рыночная стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет **7 167 800** руб.

Расчет стоимости земельного участка представлен в гл.2.7.1 «Расчет стоимости земельного участка площадью 8871 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти, кадастровый номер участка 66:25:2702001:34.

Определение стоимости затрат на замещение оцениваемого строения

С учетом информации, которой владел эксперт, при определении рыночной стоимости оцениваемого здания в рамках затратного подхода было принято решение об использовании в рамках затратного подхода метода сравнительной единицы (в расчетных таблицах и далее по тексту – МСЕ).

Метод сравнительной единицы – метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы) базового сооружения, взятого в целом.

Данный метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта оценки определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.).

Стоимость замещения улучшений рассчитывается по формуле:

Формула 1

$$СЗ_У = СЗС_У \times (1 - И_Н),$$

где,

СЗ$_У$ – стоимость замещения улучшения земельного участка;

СЗС$_У$ – сумма затрат на создание улучшения;

И$_Н$ – совокупный накопленный износ улучшения.

В свою очередь, расчет суммы затрат на создание (**СЗС**$_У$) здания в составе объекта оценки производился по формуле:

Формула 2

$$СЗС_У = (С_{баз.} + К_{корр.1}) \times К_{корр.2} \times V \times И_{12.2018} \times К_{дев.}$$

где:

С$_{баз.}$— справочная стоимость единицы измерения объекта-аналога, принимаемая по соответствующему справочнику укрупненных показателей стоимости строительства (Ко-Инвест).

Для определения базовой стоимости был использован справочник УПСС: «Общественные здания», С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" – М.: ООО "КО-ИНВЕСТ" 2016г. (в ценах на 01.01.2016 г.).

С$_{баз.}$ = 12787,20 руб./куб. м. (код аналога ru03.10.000.0078).

Алгоритм расчета затрат на замещение здания по справочнику КО-ИНВЕСТ (МСЕ).

Эксперт провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимых для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ, на основании данных с техническими параметрами оцениваемого здания.

Для здания Эксперт использовал в расчетах основные параметры: тип здания, строительный объем, количество этажей, материал стен, фундамента, перекрытий.

Алгоритм подбора объекта-аналога в справочнике КО-ИНВЕСТ:

1. Поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к исследуемому объекту.

2. В случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах-представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

3. В расчетной таблице результаты указанного выше подбора отражаются в строке "Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.". В расчетной таблице в строке "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ).

4. На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих

коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Корректирующий коэффициент на наличие/отсутствие отдельных конструктивных элементов ($К_{корр.1}$)

$К_{корр.1}$ – поправка к справочной стоимости строительства, выраженная в рублях на единицу измерения, позволяющая скорректировать различия между анализируемым объектом и объектом-аналогом (рассчитывается на основании рекомендаций п. 2.6. раздела 2 справочника Укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест»).

Различают следующие виды поправок такого типа:

1. Поправка на различие в конструктивных элементах. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (С0) рассчитывается по формуле:

Формула 3

$$C_O = C_C \times \varphi_O/\varphi_C,$$

где C_O и C_C – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения; φ0 и φс – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения. Стоимостные коэффициенты представлены в виде таблиц (раздел 5.1 справочника оценщика – сборника УПСС) для различных видов конструкций и материалов, объединенных по конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д.) В случае отсутствия в разделе указанных показателей описания конструктивного элемента в справочном здании или сооружении, описание элемента принимается по таблице стоимостных коэффициентов для элемента с коэффициентом 1.

2. Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделах 3 и 5 справочника оценщика.

3. Прочие поправки.

Конструктивные элементы здания аналога (код ru03.10.000.0078):

ru03.10.000.0078	ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / Бетонный								от 1575 до 2371						руб. на 1 м³				12787
	фундаменты	винты	стены	стены	проемы	кровля	лестницы	проемы	полы	внутренняя отделка	прочие конструкции	код	прочие конструкции	освещение	системы отопления	слаботочные системы	прочие системы	сумма
ru03.10.000.0078	1433,0 11,21%		1326,3 10,37%	513,5 4,02%	661,4 5,17%	254,0 1,99%		290,7 2,27%	669,0 5,23%	631,4 4,94%	1079,9 8,44%		2927,6 22,90%	1869,5 14,62%	825,4 6,45%	35,3 0,28%	270,4 2,11%	12787,2 100,00%

Рис.2.18. Конструктивные элементы здания аналога (код ru03.10.000.0078)

Поправка на отсутствие отдельных конструктивных элементов:

- проемы (145,35 руб./куб. м., 1/2 от значения столбца 290,7 (290,7*1/2);
- полы (446,00 руб./куб. м., 2/3 от значения столбца 669,0 (669,0*2/3);
- внутренняя отделка (420,93 руб./куб. м., 2/3 от значения столбца 631,4 (631,4*2/3);
- прочие конструкции (1079,9 руб./куб. м.);
- системы отопления (разводка), сантехнические приборы, вентиляция и кондиционирование воздуха (2927,6 руб./куб. м.);
- освещение (412,70 руб./куб. м., 1/2 от значения столбца 825,4 (825,4*1/2);
- слаботочные системы (35,3 руб./куб. м.);
- прочие системы и оборудование: система видеонаблюдения и контроля доступа (270,40

руб./куб. м.).

145,35+446,00+420,93+1079,9+2927,6+412,70+35,3+270,40 = 5 738,18

$К_{корр.1}$ = 5 738,18 руб./куб. м.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади ($К_{корр.2}$)

$К_{корр.2}$ – поправка к справочной стоимости строительства, выраженная в виде коэффициента к стоимости единицы измерения объекта, позволяющая скорректировать различия между анализируемым объектом и объектом-аналогом (рассчитывается на основании рекомендаций п. 2.7. раздела 2 соответствующего справочника Укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест»).

Описание поправок для корректирующего коэффициента $К_{корр.2}$:

1. Поправка на различие в характерных размерах между оцениваемым объектом и аналогом принимается в соответствии с Рекомендациями к использованию для соответствующего сборника по ООО "КО-ИНВЕСТ" «Общественные здания», 2016г., стр.27:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,2
0,30-0,49	1,2	0,50-0,85	1,1
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Рис.2.19. Матрица коэффициентов корректировки на масштаб

Строительный объем здания объекта исследования составляет 1 791 куб. м.

Строительный объем здания объекта-аналога составляет 1575-2275 куб/м. (код ru03.10.000.0078).

Поправка на разницу в объеме между оцениваемым зданием и объектом аналогом определяется с помощью коэффициента из вышеприведенной таблицы, равным 1,0 (1 791 / 1575 = 1,14; 1 791 / 2275 = 0,79).

К масш. = 1,00.

2 Регионально-климатического коэффициента, учитывающего различие в условиях проведения СМР и норм начислений к сумме прямых затрат на строительство (ККЛИМ); принимается в соответствии с данными главы 5 соответствующего сборника УПСС.
$К_{КЛИМ}$ = 1,09

3 Регионально-экономического коэффициента ($К_{РЕГ-ЭК}$), позволяющего выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе нахождения объекта оценки по сравнению со стоимостью строительства в Московской области (базовый регион для расчета стоимости строительства в сборниках УПСС). Рассчитывается в соответствии с данными, указываемыми в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене КО-Инвест «Индексы цен в строительстве» №105, октябрь 2018г. для класса конструктивной системы, к которому относится анализируемый объект.

Класс конструктивной системы КС-1А = 0,887. Класс конструктивной системы КС-1 = 1,010. Значение регионального коэффициента для Свердловской области составляет 0,878 (0,887 / 1,010)

$И_{12.2019}$ – индекс перевода цен из базового уровня цен (2016г.) для соответствующего сборника УПСС к уровню цен по состоянию на дату проведения оценки (декабрь, 2019г.). Рассчитывается в соответствии с данными о темпах изменения стоимости строительства в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене КО-Инвест «Индексы цен в строительстве» №105:

$И_{12.2019}$ =1,100 (8,598/ 7,815)

$К_{дев.}$ – коэффициент, который отражает удорожание на вознаграждение, типичного инвестора за риск, связанный с инвестированием или с целью приобретения готовой недвижимости для получения в дальнейшем рентного дохода и последующей перепродаже по более высокой цене, или инвестирования в строительство нового объекта недвижимости с целью последующей продажи объекта.

Величина прибыли девелопера (предпринимателя) для целей настоящего расчета принимается на уровне среднего значения для жилых объектов на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018», жилая недвижимость, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А., 2018г., Нижний Новгород, стр.218,230.

Скриншот справки из справочника Оценщика недвижимости-2018 на благоустройство земельного участка представлен в приложении 1«Справочные материалы».

Прибыль предпринимателя на активном рынке при инвестировании в строительство жилого объекта в сегменте коттеджной недвижимости, по данным оценщиков составляет в среднем 19,2%, сотрудников банков – 14,8.

Принимается среднее значение прибыли предпринимателя, равное 17,0% (19,2+14,8)/2).

$К_{дев.}$ = 17,0%

Расчет суммы затрат на создание здания объекта исследования на дату оценки, без учета накопленного износа объекта недвижимости, представлен в таблице:

Таблица 22.

Наименование	**Класс конструктивной системы объекта оценки**	**Строительный объем объекта оценки, куб. м**	**Источник информации / код по справочнику**	**Количество сравнительных единиц аналога, куб. м**	**Строительная единица (кв. м, куб. м, пог. м)**	**Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта на дату сборника, без НДС**	**Поправка на отсутствие отдельных конструктивных элементов (Ккорр.1, руб.)**
Здания спального корпуса, литер Б	КС-1а	1 791	ru03.10.000.0078	1575-2275	куб.м.	12 787,20	5 738,18

Продолжение таблицы 21

Наименование	**Поправка на различие в объеме или площади (К масш), ед.**	**Регионально-климатическая поправка (К клим), ед.**	**Региональный коэффициент по классам конструктивных систем, ед.**	**Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве, ед.**	**Затраты на создание здания на дату оценки, руб./куб. м**	**Прибыль девелопера (предпринимателя), ед.**	**Сумма затрат на создание здания на дату оценки, , руб.**
Здания спального корпуса, литер Б	1,000	1,090	0,878	1,100	7 421,95	1,17	**15 552 480**

Сумма затрат на создание здания без учета накопленного износа объекта недвижимости,

рассчитана по формуле 2 и составляет **15 552 480** руб. ((12 787,20-5 738,18)*1,000*1,09* *0,878*1,1) = 1791 *7 421,95*1,17)).

Определение величины накопленного износа объектом недвижимости

Объекты недвижимости под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные свойства и разрушаются. Кроме этого, на рыночной стоимости сказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменение рыночной среды. Под износом понимают потерю стоимости под действием различных факторов, т.е. накопленный износ составляет разницу между издержками по воспроизводству нового объекта на дату оценки и его текущей рыночной стоимостью. Иными словами, с точки зрения оценки, износ имеет место до тех пор, пока определяется рынком как потеря стоимости.

Накопленный износ – это уменьшение восстановительной или замещающей стоимости объекта, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников. В зависимости от факторов снижения стоимости, различают три типа износа и устареваний: физический, функциональный (моральный) и внешний (экономический).

Физический износ – это потеря стоимости в результате утраты первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта от воздействия природно-климатических и временных факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ, или физическое разрушение, вызывается разрушением конструкций и материалов под действием различных физических факторов (физическое и химическое выветривание, усталость материалов, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.).

Функциональное (моральное) устаревание – это уменьшение стоимости объекта в результате несоответствия его параметров современным рыночным стандартам и требованиям о характеристиках рассматриваемого типа имущества. Функциональное устаревание обусловлено устареванием используемых компоновочных решений, изменением требований комфортности, качеством используемых материалов, применяемым инженерным оборудованием, техническим оснащением, дизайном и т.д.

Если при оценке применяется стоимость замещения, то некоторые формы функционального устаревания автоматически исключаются.

Внешнее (экономическое) устаревание – это снижение стоимости, вызванное изменением внешних, по отношению к объекту оценки, факторов (изменение ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.). Внешнее устаревание связано, например, с изменениями экологической обстановки или со строительством рядом с объектом новых зданий или сооружений, которые могут существенно ухудшить эксплуатационные характеристики оцениваемого здания, и как следствие этого изменить рыночную стоимость.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи самой собственности, внешний – связан окружающей обстановкой.

В отчете износ определяется как снижение суммы затрат на создание здания вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату проведения оценки.

Накопленный износ определяется методом разбиения, предусматривающим раздельное проведение расчетов по видам устареваний: физического, функционального и внешнего, с их последующим суммированием, с учетом взаимного влияния факторов.

Физический износ недвижимого имущества

Обследование зданий и сооружений - сфера деятельности специалистов, имеющих соответствующие лицензии. Для оценщиков необходимо знание основных положений по обследованию конструкций, методов анализа их состояния, правильное использование результатов технической экспертизы при определении стоимости оцениваемого объекта. Сохранность и долговечность зданий и сооружений во многом зависят от условий эксплуатации, внешних воздействий, принятых проектных решений, используемых при строительстве материалов и конструкций, качества строительно-монтажных работ. Большое значение для

сохранности объектов имеет своевременное выполнение профилактических, планово-предупредительных и капитальных ремонтов.

В зависимости от условий эксплуатации объекта необходимо различать два основных вида физического износа: нормальный (естественный) и индивидуальный.

Нормальный (нормативный) физический износ — утрата (уменьшение) восстановительной стоимости или стоимости замещения типового объекта, обусловленная сроком его службы при проектных условиях эксплуатации и своевременном текущем ремонте. Нормальному физическому износу подвержены все объекты. Его величина напрямую зависит от года постройки объекта, конструктивных особенностей, качества строительства.

Индивидуальный физический износ - утрата (уменьшение) восстановительной стоимости или стоимости замещения конкретного объекта вследствие природных явлений, стихийных бедствий, эксплуатационных причин, нарушения СНиП, ошибок в проектах. Определение индивидуального физического износа как раз и является основной задачей оценщика. На величину этого износа может оказать влияние целый ряд факторов, оценку которых обычно осуществляют специалисты по обследованию строительных конструкций. Внешне он выражается в повреждениях и дефектах строительных конструкций. Повреждениями элементов конструкций и их соединений называются разного рода отклонения геометрической формы элементов от первоначальной, возникшие в процессе эксплуатации. Дефектами элементов конструкций и их соединений называются отклонения геометрической формы и качества выполнения элементов от предусмотренных проектом и нормативами, возникшие в конструкциях при изготовлении и монтаже. Каждый дефект и повреждение в строительных конструкциях могут вызвать нарушение нормальной работы и как следствие этого уменьшение стоимости оцениваемого объекта.

Дефекты и повреждения условно можно разделить на следующие основные виды:

- внешние (поверхностные) и внутренние (глубинные);
- видимые и невидимые при осмотре;
- легко- и трудноустранимые;
- развивающиеся во времени от воздействия среды и нагрузок.

В практике обследования встречаются как перечисленные выше виды дефектов и повреждений, так и их комбинации.

Внешние дефекты и повреждения, в основном, относятся к числу сравнительно легкоустранимых, в то время как внутренние (глубинные) дефекты для своего устранения могут потребовать проведения специальных работ, в том числе и проектных, что, в свою очередь, может привести к резкому увеличению физического износа, и соответственно, к уменьшению рыночной стоимости объекта оценки.

Определение физического износа

В оценочной практике широко применяются 2 метода начисления физического износа строений:

1) метод поэлементного расчета с начислением износа в соответствии с имеющимися у каждого конструктивного элемента здания признаками физического износа;

2) метод эффективного возраста.

Физический износ для здания в настоящем исследовании рассчитывался методом поэлементного расчета.

Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств

Критерием оценки технического состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы и инженерное оборудование под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются; снижаются их механические, эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Все это приводит к потере их первоначальной стоимости.

При визуальном обследовании зданий, осуществленного Оценщиком, проведена оценка физического износа всех конструктивных элементов строения.

Физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или их участков оценивался путем сравнения признаков физического износа, выявленных Оценщиком в результате визуального обследования здания, с их значениями, приведенными в табл. 1—71 «Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р)».

Усредненные удельные веса конструктивных элементов и инженерного оборудования приняты в соответствии с конструктивными элементами здания аналога (код СЗ.03.023) по справочнику УПСС: «Общественные здания», С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" – М.: ООО "КО-ИНВЕСТ" 2016г. (в ценах на 01.01.2016 г.). Удельные веса приняты в соответствии с приложением 2 «Правил оценки физического износа ВСН 53-86 (р)».

Результаты оценки физического износа элементов и систем, а также определения их удельного веса по восстановительной стоимости, сведены в нижеприведенную таблицу:

Таблица 23.

Наименование элементов здания	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов: Ко-Инвест, ОЗ,2016г., код ru03.10.000.0078, %*	Удельные веса каждого элемента по табл. Приложение 2 (ВСН 53-86 (р), %	Расчетный удельный вес элемента, li x 100, %	Физический износ элементов здания, %	
				по результатам оценки, Фк	средневзвешенное значение физического износа
Фундаменты	19,15		19,15	10,00	1,92
Стены наружные, возможная отделка	17,73		17,73	5,00	0,89
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	6,86		6,86	10,00	0,69
Перекрытия и покрытия	8,84		8,84	20,00	1,77
Кровля	3,39		3,39	10,00	0,34
Проемы, в том числе	**0,00		**0,00		
окна	1,94	47	1,94	10,00	0,19
двери	**0,00	53	*0,00	30,50	0,00
Полы	5,96		5,96	10,00	0,60
Внутренняя отделка	5,63		5,63	10,00	0,56
Прочие конструкции	**0,00		**0,00		0,00
Особо строительные работы, лифты	**0,00		**0,00	0,00	0,00
Отопление, вентиляция, конденцирование	**0,00		**0,00	10,00	0,00
Водоснабжение, канализация	24,98		24,98	10,00	2,50
Энергоснабжение и освещение	5,52		5,52	10,00	0,55
Слаботочные системы	**80,00		**0,00	0,00	0,00
Прочие системы и специальное оборудование	**0,00		**0,00		
ИТОГО	**100,0**		**100,0**		**10,00**

* удельные веса конструктивных элементов аналога, приведенные выше на рисунке 12.8, пересчитаны с учетом удаления отсутствующих у объекта оценки элементов и отнормированы для получения 100%
** отсутствующий элемент.

Величина физического износа оцениваемого строения принимается равная 10%.

Пояснения к расчётам физического износа объекта оценки.

Фундаменты ленточные каменные. Физический износ ВСН 53-86 (р) в границах 0-20%. Принимается среднее значение из рекомендуемых величин, 10%.

Стены наружные. Физический износ ВСН 53-86 (р) в границах 0-10%. Принимается среднее значение из рекомендуемых величин, 5%.

Стены внутренние, перегородки. Физический износ ВСН 53-86 (р) в границах 0-20%. Принимается среднее значение из рекомендуемых величин, 10%.

Перекрытия и покрытия. Физический износ ВСН 53-86 (р) в границах 0-40%. Принимается среднее значение из рекомендуемых величин, 20%.

Кровля. Физический износ ВСН 53-86 (р) в границах 0-20%. Принимается среднее значение из рекомендуемых величин, 10%.

Оконные проемы, полы, внутренняя отделка, водоснабжение, канализация, Энергоснабжение и освещение. ВСН 53-86 (р) в границах 0-20%. Принимается среднее значение из рекомендуемых величин, 10% для каждого элемента.

Определение функционального устаревания

Функциональный износ – это потеря стоимости по причине несоответствия рыночным стандартам каких-либо потребительских свойств здания при его наиболее эффективном использовании.

Определение функционального устаревания в методической литературе:

1.Функциональное устаревание характеризует степень несоответствия современным требованиям основных эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия жизнедеятельности людей, функционирование производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг (Источник: Александров В.Т. "Ценообразование в строительстве".- СПб: Питер, 2001).

2.Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат на замещение современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива. (Источник: Международные стандарты оценки", седьмое издание, 2005 г. стр.149. Виноградов Д.В. "Экономика недвижимости", учебное пособие–Владимирский государственный университет; 2007).

Признаки функционального устаревания в оцениваемом здании – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решение современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием Функциональное устаревание считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае устаревание считается неустранимым.

На основании вышеуказанных определений Эксперт сделал вывод, что функциональное устаревание представляет собой определенное снижение стоимости вследствие устаревания объекта и несоответствия его современным стандартам и требованиям по функциональным признакам по сравнению с аналогичными объектами, строящимися (выпускаемыми) в настоящее время.

Эксперт провел анализ наличия функционального устаревания оцениваемого имущества и сделал вывод об отсутствии у строения этого признака по следующим основаниям: требования к зданиям из ячеистого бетона за последние годы не претерпели существенных изменений и учитывают особенности применяемых сегодня при строительстве материалов и технологий.

Величина функционального (морального) устаревания оцениваемого строения принимается равная 0,0%.

Определение внешнего устаревания

Экономическое устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

К внешним факторам, уменьшающим полезность и, соответственно, стоимость объекта недвижимости, можно отнести следующие факторы:

- изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям;
- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;

- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

Существует ряд методов определения экономического устаревания, в частности с применением структурно-метрической модели, метод расчета по показателю недоиспользования (недозагрузки) оцениваемого объекта и другие.

Для определения величины внешнего устаревания применяют два метода:
· метод сравнения продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий;
· метод капитализации потери дохода, вызванный внешним воздействием.

Предложения продаж объектов недвижимости, аналогичных объекту исследования, отсутствуют.

Внешний износ (экономическое устаревание) может вызван общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением предложения, правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям и т.п.

Здания, расположенные на территории рекреационного назначения, крайне редко оказываются в продаже на открытом рынке для дальнейшего их профильного использования.

Величина внешнего устаревания оцениваемого строения принимается равная 0,0%.

Расчет совокупного износа и рыночной стоимости улучшений

Расчет величины совокупного износа здания и рыночной стоимости улучшения в рамках затратного подхода приведен в таблице:

Таблица 24.

Наименование	Сумма затрат на создание здания на дату оценки, , руб.	Функциональное устаревание,%	Экономическое устаревание,%	Физический износ,%	Накопленный износ,%	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб., округленно без НДС	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб., с учетом НДС 20%
Здания спального корпуса, литер Б	**15 552 480**	0,0%	0,0%	10,0%	10,0%	**13 997 232**	**16 796 678**

Результаты расчета рыночной стоимости Объекта исследования

Здание спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м., составляет 16 796 678 руб. или с учетом округления 16 796 700 руб.

Вывод

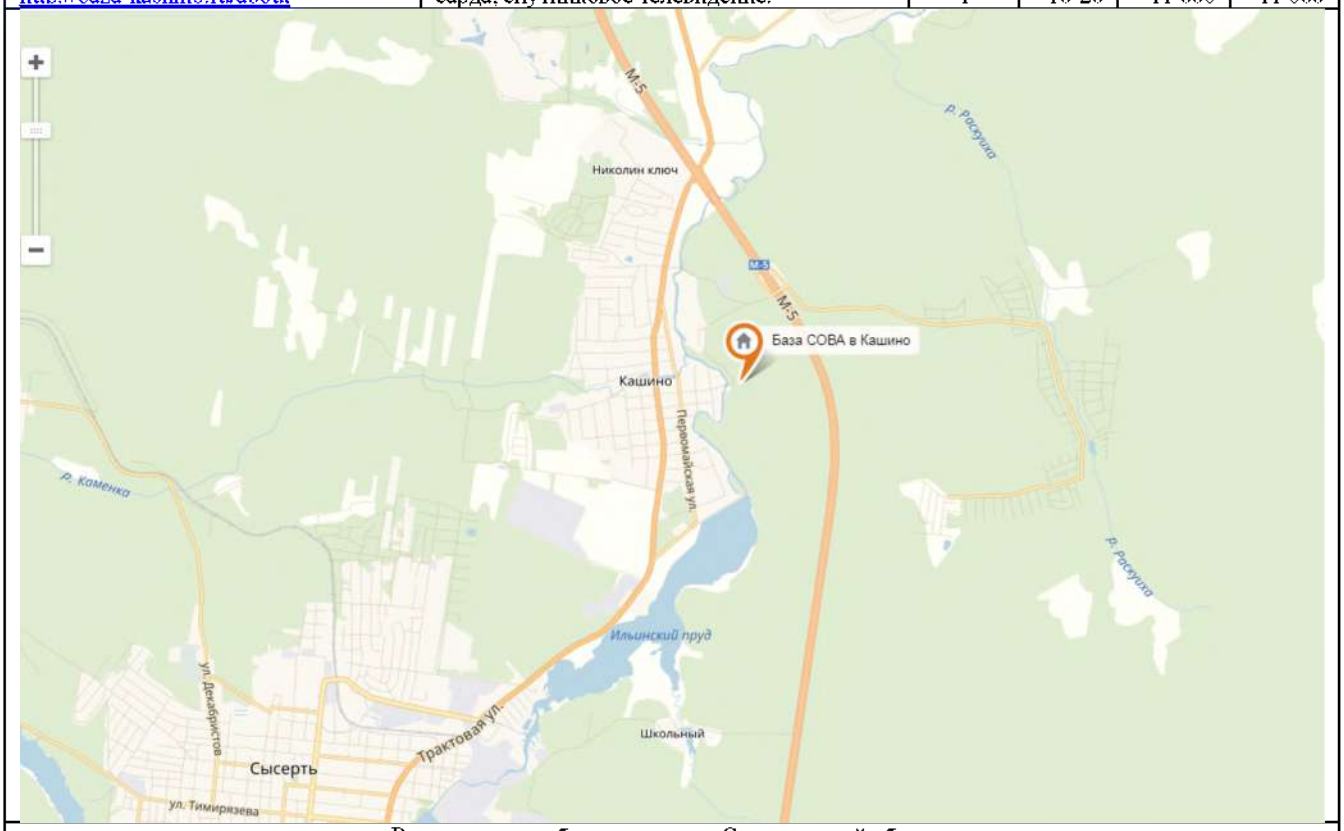
Рыночная стоимость здания спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти, кадастровый номер участка 66:25:2702001:34, составляет **16 796 700** руб.

2.7.3. Расчет рыночной стоимости объекта исследования в рамках доходного подхода

Идентификация объектов-аналогов, используемых в расчетах стоимости объекта исследования - здание, литер А, общей площадью 206,6 кв.м., расположенное по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти, кадастровый номер участка 66:25:2702001:34

Таблица 25.

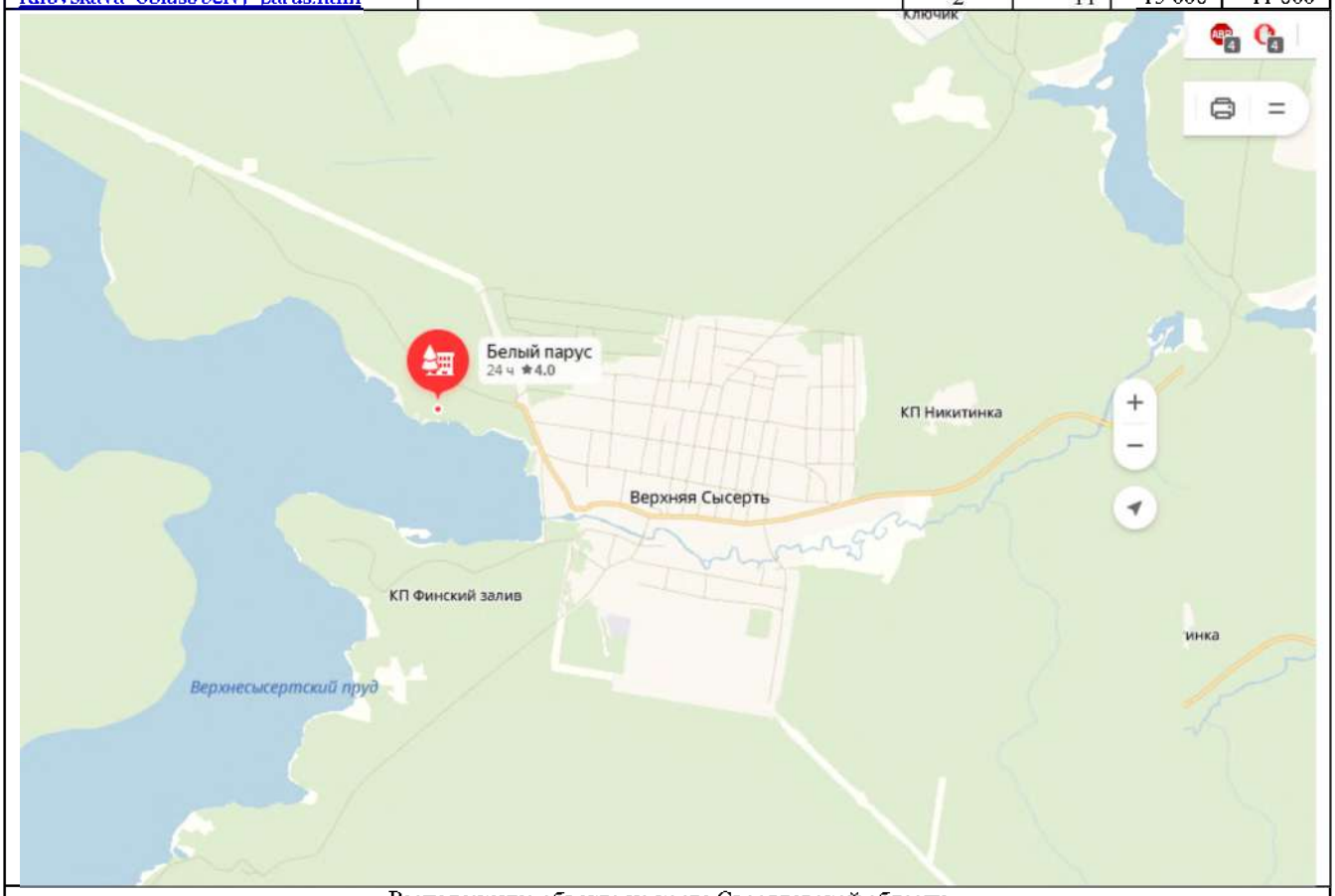
Наименование		Характеристики здания		Стоимость аренды, руб. / сутки / здание	
Адрес	**Краткое описание**	**Этажность дома**	**Кол-во мест, ед.**	**Выходные, праздничные**	**Будни**
Аналог 1. Свердловская область, Кашино с, БО "Сова" Ссылка на интернет-страницу: http://baza-kashino.ru/about	Дом деревянный. На территории базы отдыха деревья, беседки. В шаговой доступности пруд. Оснащение коттеджа: 5 спален, каминный зал, баня, санитарный узел, мансарда, спутниковое телевидение.	1	10-20	11 000	11 000



Расположение объекта на карте Свердловской области

Таблица 26.

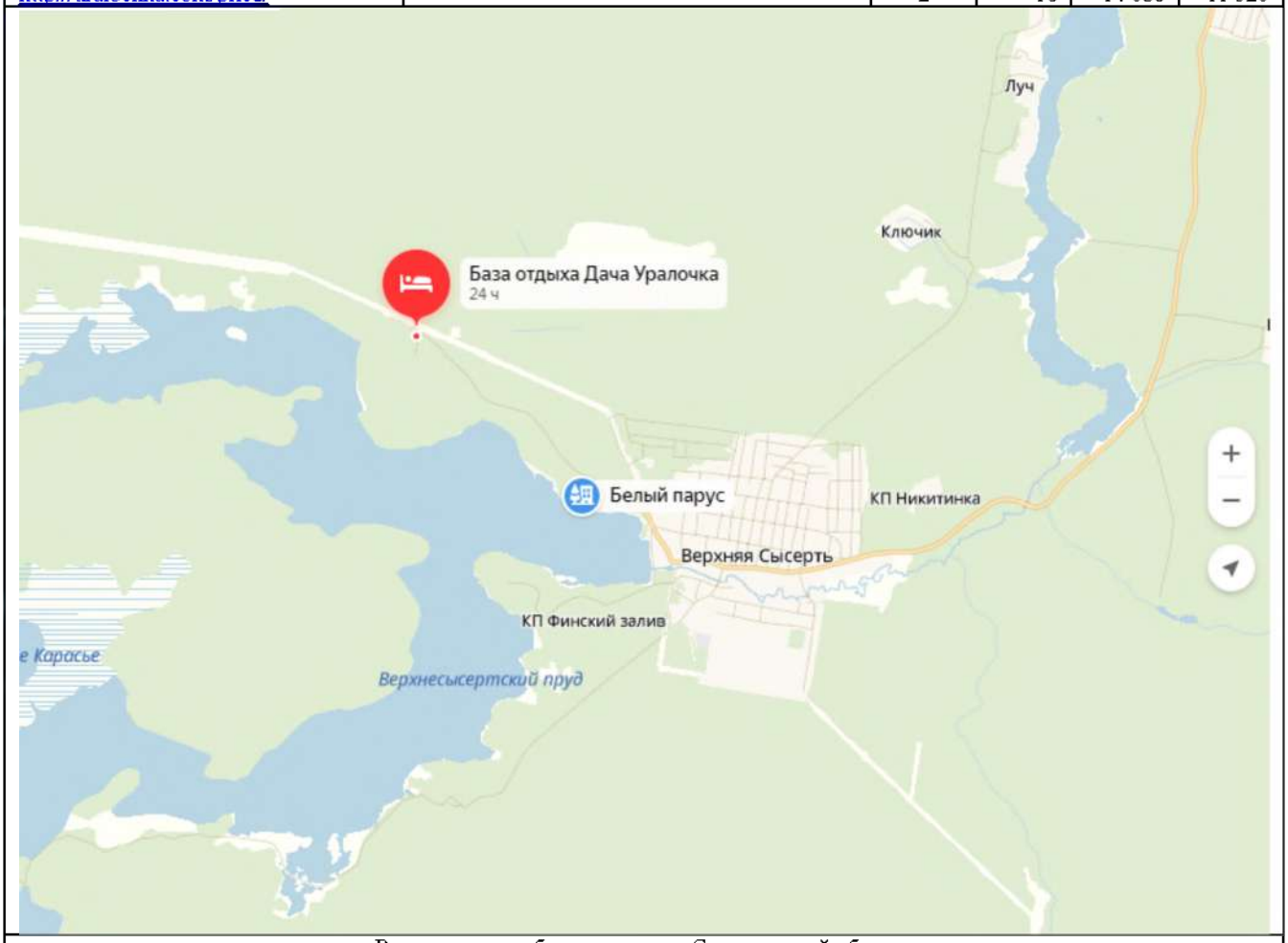
Наименование		Характеристики здания		Стоимость аренды, руб. / сутки / здание	
Адрес	**Краткое описание**	**Этажность дома**	**Кол-во мест, ед.**	**Выходные, праздничные**	**Будни**
Аналог 2. Свердловская область, В.Сысерть пос, БО "Белый парус" Ссылка на интернет-страницу: https://www.uralweb.ru/urals/camp/sverdlovskaya_oblast/belyj_parus.html	Дом деревянный. На территории базы отдыха деревья, беседки. В шаговой доступности пруд, окружение - лес. Оснащение коттеджа: спальни, санитарный узел. На территории есть детская площадка.	2	11	15 000	11 000



Расположение объекта на карте Свердловской области

Таблица 27.

Наименование		Характеристики здания		Стоимость аренды, руб. / сутки / здание	
Адрес	**Краткое описание**	**Этажность дома**	**Кол-во мест, ед.**	**Выходные, праздничные**	**Будни**
Аналог 3. Свердловская область, В.Сысерть п., БО дача "Уралочка" Ссылка на интернет-страницу: http://uralochka.com/price/	Дом деревянный. На территории базы отдыха деревья, беседки. В шаговой доступности пруд. Оснащение коттеджа: 8 комнат, санитарный узел, спутниковое телевидение.	2	16	14 080	11 520



Расположение объекта на карте Свердловской области

Определение стоимости объекта исследования методом капитализации

Объект исследования готов к эксплуатации. Денежные потоки постоянны. Физическое состояние площадей удовлетворительное. Ремонт не требуется. Исходя из вышеизложенного, для определения рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода необходимо использовать метод прямой капитализации доходов, а процесс оценки в рамках доходного подхода можно разбить на следующие этапы:

- расчет валового дохода от аренды площадей объекта исследования;
- расчет операционных расходов;
- определение рыночной стоимости объекта исследования методом прямой капитализации доходов;
- итоговая рыночная стоимость здания с выделением стоимости дома и земельного участка.

Метод капитализации предполагает, что объект оценки будет приносить стабильный доход (либо обеспечивать стабильную экономию средств) в течение долгого периода времени.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации применяется формула 1.

Формула 1

$$C_р = \frac{ДП(1+C_Д)^{0,5}}{C_К},$$

где:

$C_р$ – рыночная стоимость оцениваемого объекта;

ДП – чистый денежный поток (в руб.);

$C_Д$ – ставка Дисконтирования (в долях ед.).

$C_К$ – ставка капитализации (в долях ед.).

$(1 + C_Д)^{0,5}$ – поправка, призванная повысить корректность расчетов при учете того факта, что денежный поток формируется в течение всего отчетного периода и принятии предпосылки об условной линейности формирования денежного потока в течение года – в результате полагается, что денежный поток формируется в среднем на середину отчетного периода (года).

Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 8871 кв.м.

Рыночная стоимость земельного участка площадью 8871 кв.м. составляет 7 167 800 руб.

Расчет стоимости земельного участка площадью 8871 кв.м. произведен в табл. 11 «Расчет стоимости земельного участка площадью 8871 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти, кадастровый номер участка 66:25:2702001:34».

Расчет стоимости земельного участка, приходящейся на здание площадью 206,6 кв.м.

На земельном участке с кадастровым номером 66:25:2702001:34, находятся 2 здания площадью 596,0 кв.м. и 206,6 кв.м. Участки под зданиями не выделены.

Информация по площади застройки под указанными зданиями не предоставлена. Принимается допущение, что площади застройки под зданием составляет ½ доли в площади земельного участка размером 8871 кв.м.

Стоимость ½ части земельного участка под зданием 206,6 кв.м. составляет 3 583 900 руб. (7 167 800 /2).

Расчет рыночной арендной платы для здания, литер А, общей площадью 206,6 кв.м.

Таблица 28.

№ п/п	Характеристика элементов сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	**1. Адрес**	Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. с-з п. В.Сысерти, КН 66:25:2702001:34	Свердловская область, Сысертский район, Кашино с, БО "Сова"	Свердловская область, Сысертский район, В.Сысерть пос, БО "Белый парус"	. Свердловская область, Сысертский район, В.Сысерть пос., дача "Уралочка"
2	**2.Стоимость предложения,** руб./сутки / здание		11 000	12 293	12 348
3	**3.Вид права на здание**	Собственность	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
	3.1.Корректировка, ед.		1,00	1,00	1,00
	3.1.Скорректированная стоимость, руб. (п.2*п.3.1)		11 000	12 293	12 348
4	**4.Передаваемые права**	Аренда	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
	4.1.Корректировка, ед.		1,00	1,00	1,00
	4.2.Скорректированная стоимость, руб. (п.3.1*п.4.1)		11 000	12 293	12 348
5	**5.Уторгование**	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	5.1.Корректировка, ед.		0,0%	0,0%	0,0%

№ п/п	Характеристика элементов сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	5.2.Скорректированная стоимость, руб. (п.4.2*(1+п.5.1)		11 000	12 293	12 348
6	**6.Условия рынка**	01.01.2019г.	декабрь, 2018г.	декабрь, 2018г.	декабрь, 2018г.
	6.1.Корректировка, ед.		1,00	1,00	1,00
	6.2.Скорректированная стоимость, руб. (п.5.2*6.1)		11 000	12 293	12 348
7	**7.Местоположение**	Окрестности В.Сысерти	Окрестности Кашино	Окрестности В.Сысерти	Окрестности В.Сысерти
	7.1.Корректировка, ед.		1,00	1,00	1,00
	7.2.Скорректированная стоимость, руб. (п.6.2*7.1)-(7.1)		0	0	0
8	**8.Рекреационные объекты**	есть	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
	8.1.Корректировка, ед.		1,00	1,00	1,00
	8.2.Скорректированная стоимость, руб. (п.6.2*8.1)-(8.1)		0	0	0
9	**9. Физические характеристики. (Масштаб объекта недвижимости)**	здание	здание	здание	здание
	9.1.Корректировка, ед.		1,00	1,00	1,00
	9.2.Скорректированная стоимость, руб. (п.6.2*9.1)-(9.1)		0	0	0
10	**10. Экономические характеристики помещений (затраты на подготовку помещений к аренде)**	пригодны для эксплуатации и сдачи в аренду	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
	10.1.Корректировка, ед.		1,00	1,00	1,00
	10.2.Скорректированная стоимость, руб. (п.6.2*10.1)-(10.1)		0	0	0
11	**11. Операционные расходы**	Включены	аналогично ОИ	аналогично ОИ	аналогично ОИ
	11.1.Корректировка, ед.		1,00	1,00	1,00
	11.2.Скорректированная стоимость, руб. (п.6.2*11.1)-(11.1)		0	0	0
12	**12. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью**	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	12.1. Корректировка, ед.		1,00	1,00	1,00
	12.2. Корректировка, (п.6.2*12.1)-(12.1)		0	0	0
13	Итого, корректировка по элементам 2-ой группы, руб. (п.7.2+п.8.2+п.9.2+ п.10.2+п.11.2+ п.12.2)		0,00	0,00	0,00
14	Скорректированная цена предложения, п.6.2 + п.13		11 000	12 293	12 348
15	Количество поправок		1	1	1
16	Вес объекта сравнения, ед.*		1/3	1/3	1/3
17	Средневзвешенное значение аналога, (п.18*п.20)		3 666	4 097	4 116

№ п/п	Характеристика элементов сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
18	**Средневзвешенное значение удельной стоимости Объекта исследования, руб. / здание / сутки.** (∑ п.17)	**11 879**			

* Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому объекта сравнения у и близости его характеристик к оцениваемому объекту. Наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок.

Формула для расчета удельного веса:

$$K = \frac{1/S_{1...n}}{1/S_1 + 1/S_2 + ... + 1/S_n};$$

где: K - искомый весовой коэффициент;

$S_{1...n}$ - количество корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - количество корректировок 1-го аналога;

S_2 - количество корректировок 2-го аналога;

S_n - количество корректировок n-го аналога.

Пояснения и примененным в таблице корректировкам

Вид права на здание

Вид права на оцениваемое здание и аналоги, собственность. Поправка на «вид права на здание» не применялась.

Передаваемые права

Передаваемые права на объекты аналоги, как и оцениваемое здание, аренда. Поправка на «передаваемые права» не применялась.

Поправка на уторгование (снижение уровня аренды по сравнению с ценой предложения).

Корректировка на уторгование не применялась, т.к. аналоги сдаются в аренду без уторгования.

Условия рынка

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени является инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (право собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения в части аренды на объекты недвижимости и др.

Дата оценки 01.01.2019г. Аналоги предлагаются в аренду в декабре 2019г. Поправка не применялась.

Местоположение

Аналоги, как и оцениваемый объект исследования, расположены в окрестностях населенных пунктов, которые привлекательны рекреационными объектами: природный парк "Бажовские места", водные объекты. Поправка не применялась.

Рекреационные объекты

Локальное местоположение аналогов, как и оцениваемого объекта, характеризуется наличием в шаговой доступности рекреационных объектов: лесной массив, водные объекты. Поправка не применялась.

Корректировка на масштаб

Аналоги, как и оцениваемый объект, сдается целиком, зданием. Характеристики аналога 1 может принять 10-20 отдыхающих, аналог 2 – 11 чел., аналог 3 – 16 чел.

Поправка не применялась.

Операционные расходы

Поправка на операционные расходы к аналогам применялась, так как они включены в арендную плату.

Вес объекта сравнения

В соответствии количеством поправок (по 1 поправке), к аналогам применяется весовой коэффициент равный 1/3 доли, к каждому.

Вывод.

Стоимость аренды здания площадью 206,6 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти, составляет **11 879** руб. / здание / сутки, с учетом операционных расходов.

Первый этап. Расчет потенциального валового дохода (ПВД)

Стоимость аренды здания площадью 206,6 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти, составляет 11 879 руб. / здание / сутки, с учетом операционных расходов.

Алгоритм расчета ПВД (Потенциальный валовый доход): арендная плата (руб./ сутки / здание.)*365 дней

Результаты расчета потенциального валового дохода:

ПВД = 4 335 835 руб. в год (11 879*365)

Второй этап.

Оценивается предполагаемые потери от недоиспользования объекта и потери при сборе платежей. Уменьшение потенциального валового дохода на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД). Предполагая, что часть площадей будет некоторое время пустовать (например, при смене арендатора), вводится коэффициент, учитывающий недосбор арендной платы.

Местоположение объекта исследования пользуется устойчивым спросом у отдыхающих в выходные и праздничные дни. В 2019г. из 365 дней, 118 - праздничные и выходные, свободное от работы время для отдыха.

Заполненность помещений объекта исследования составляет **32%** (118 / 365).

Коэффициент загрузки помещений объекта принимается равным 0,32 ед.

ДВД = 4 335 835*0,32= 1 387 467 руб./год

Третий этап.

Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД). Для этого из действительного валового дохода вычитаются операционные расходы (ОР). К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение, коммунальные платежи.

Для расчета чистого операционного дохода (ЧОД) применяется формула 2.

Формула 2

$$ЧОД = ДВД - Р$$

где,

ДВД – действительный валовый доход, руб./год;

Р – операционные расходы, руб./год

Доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки объекта недвижимости) включают следующие расходы:

- на управление объектом недвижимости;

- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

Информация о доле и размере расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости использовалась из справочной информации, предоставленной Ассоциацией «СтатРиелт». Скан информации о размере корректирующих коэффициентов представлен в приложении 1 «Справочная информация».

Значение операционных расходов для загородной гостиничной недвижимости, расположенной в рекреационных зонах, составляет максимально 0,38 ед. от действительного валового дохода или 527 237 руб. (1 387 467*0,38).

ОР = 527 237 руб. (1 387 467*0,38).
ЧОД = 1 387 467 – 527 237 = 860 230 руб.

Четвертый этап. Определение ставки дисконтирования и капитализации

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования – это ставка, используемая для пересчета будущих доходов в текущую стоимость. Количественно она равна ставке дохода, величина которой зависит от риска, связанного с оцениваемым объектом.

Методы расчета ставки дисконтирования:

- метод рыночной экстракции;
- метод кумулятивного построения.

1. Метод кумулятивного построения**.** Суть метода состоит в том, что ставка капитализации определяется как сумма так называемой безрисковой ставки, надбавки за риск вложения в недвижимость, надбавки за низкую ликвидность вложения и надбавки за инвестиционный менеджмент.

2. Метод рыночной экстракции. Суть его состоит в том, что ставка капитализации (в % годовых) численно равна отношению ставки чистой арендной платы за помещения (за вычетом расходов и издержек – аналогично расчету чистого операционного дохода) к рыночной стоимости 1 м^2 при продаже идентичного объекта.

Метод рыночной экстракции предполагает оценку ставки дисконтирования на основе анализа фактической доходности, полученной инвесторами при вложении капитала в аналогичные объекты недвижимости. Данный метод позволяет наиболее объективно оценить риски и рассчитать ставку доходности для недвижимости, однако для его применения необходимо получение надежной информации по сопоставимым объектам. Необходимым условием расчета ставки методом рыночной экстракции является наличие надежной информации о цене реализации и ставках аренды помещений для одних и тех же объектов. Анализ рынка сегмента недвижимости, к которому относится оцениваемое имущество, свидетельствует о сложной ситуации на рынке, в силу которой к ценам предложений применяются значительные скидки, приводящие к реальной цене продажи. Данное обстоятельство не позволит получить надежный результат расчета ставки дисконтирования методом рыночной экстракции. В соответствии с вышеизложенным суждением оценщик для расчета ставки дисконтирования использовал метод кумулятивного построения.

Метод кумулятивного построения определяет величину ставки дисконтирования путем последовательной кумуляции (прибавления) премий за риски, выявленные на оцениваемом объекте. Метод кумулятивного построения универсален и применяется для оценки различных объектов собственности: бизнеса, нематериальных активов и т.д. Однако состав премий индивидуален. Для недвижимости рассчитываются премии за риск вложения в оцениваемый объект, уровень ликвидности, инвестиционный менеджмент.

Формула расчет методом кумулятивного построения:

Формула 3

$$R_п = R_{б/р.} + П_1 + П_2 + П_3$$

где Rб/р – безрисковая (базовая) ставка доходности;
$П_1$ – премия за риск вложения в оцениваемый объект;
$П_2$ – премия за более низкую ликвидность;
$П_3$ – премия за инвестиционный менеджмент.

При расчете ставки дисконтирования был использован метод кумулятивного построения, в котором применяются факторы риска, отображенные в таблице:

Таблица 29.

Факторы риска	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,12
Поправка на риск вложения в объект	0,17
Поправка на уровень ликвидности	6,53
Поправка на инвестиционный менеджмент	6,67
Величина ставки дисконтирования	**20,49**

Пояснения к факторам риска

В качестве безрисковой ставки была использована ставка бескупонной доходности государственных облигаций в размере 7,12%:

Базы данных

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
29.12.2018	7,12	7,23	7,33	7,45	7,86	8,16	8,51	8,67	8,78	8,84	8,86	8,88

Рис.2.20. Ставка рынка бескупонной доходности государственных облигаций
(Ссылка на интернет-страницу: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)

Кривая бескупонной доходности по государственным ценным бумагам (G-кривая) является одним из главных индикаторов состояния финансового рынка и базовым эталоном для оценки различных облигаций и иных финансовых инструментов.

Поправка за риск вложения в недвижимость

Ставка за дополнительный риск вложения в объект недвижимости учитывает более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Риск, связанный с вложением в недвижимость, определяется как компенсация случайной потери потребительской стоимости объекта. Ставка за дополнительный риск может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высокой категории надежности.

Рейтинговые компании, предоставляющие услуги по страхованию имущества:

Таблица 30.

Наименование страховой компании	Рейтинг компании (уровень надежности), "Эксперт Ра"	Регистрационный номер	Страховые тарифы, (%)	
			Мин	Макс
СПАО "РЕСО Гарантия"	«А++»	1209	0,04%	
Государственная страховая компания «Югория»	«А»	3211	0,05%	0,60%
АО Альфастрахование	«А++»	2239	0,05%	0,10%

Среднее значение			**0,17%**

Скриншоты предложений страховых компаний представлены в приложении 1 «Скриншоты предложений стоимости услуг по страхованию имущества физических лиц»

Пояснение к обозначению рейтинга страховых компаний по Российской шкале "Эксперт Ра" (http://www.insur-info.ru/ratings/):

«А+» - очень высокий уровень надежности, прогноз по рейтингу «развивающийся»;

«А» - высокий уровень надежности, подуровень второй. Прогноз по рейтингу «стабильный»;

«А++» - исключительно высокий уровень надежности», прогноз по рейтингу «стабильный».

Надбавка за риск вложения в недвижимость принимается на уровне среднего значения – **0,17%.**

Поправка на уровень ликвидности

Поправка рассчитывается по формуле:

Формула 4

$$П_{ликв} = \frac{R_{б/р} \times q}{12}$$

где, $П_{ликв}$ – поправка на низкую не ликвидность;

$R_{б/р}$ – безрисковая (базовая) ставка доходности;

q – типичный срок экспозиции коммерческой недвижимости;

12 – количество месяцев в году.

Срок экспозиции жилых зданий площадью 150-350 кв.м. и более, по данным СтатРиелт, составляют в среднем 11 месяц. Скриншот справки о сроках экспозиции представлен в приложении 1 отчета «Справочные материалы»

К расчету принимаем $R_{б/р}$ = 7,12%, q = 11 мес.

Величина поправки за низкую ликвидность объекта оценки принимается равной 6,53%.

$$П_{ликв} = (7,12*11) / 12 = 6,53$$

Надбавка за инвестиционный менеджмент

Инвестиционный менеджмент является отраслью управленческой деятельности, которая неразрывно связана с процессом инвестиций.

Недвижимое имущество, кроме своих потребительских свойств, ориентированных на удовлетворение потребности в жилье и коммерческих площадях, является и выгодной формой вложения капитала.

Инвестор приобретает недвижимость и сдает ее в аренду. Инвестиционная стратегия инвестора должна быть построена с учетом ожидаемой доходности и просчётом допустимого риска, характеризующие эффективность управления в части получения стабильного дохода от аренды.

Типичная величина вознаграждения Управляющих компаний (УК) по предоставленным в доверительное управление средствам, инвестируемым в недвижимость через открытые паевые инвестиционные фонды, находится в диапазоне от 3,45 до 14,85% от стоимости активов, или в среднем 6,67%. Реестр 30 управляющих компаний представлен в приложении 1 «Реестр управляющих компаний».

Премия за инвестиционный менеджмент принимается равная 6,67%.

Величина ставки дисконтирования принимается равной **16,55%** (6,03+0,38+3,47+6,67).

Расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации для денежного потока использует способы возмещения инвестированного капитала.

Ставка капитализации для общественных зданий, по данным СтатРиелт, находится в границах 9-13%. Скриншот справки о размере ставки капитализации представлен в приложении 1 отчета «Справочные материалы».

Принимается максимальное значение ставки капитализации, равное 13%

Ставка дисконтирования составляет 20,49%, ставка капитализации принимается равная максимальной величине, 13,0%.

Пятый этап

Расчет стоимости оцениваемого имущества в рамках доходного подхода в соответствии с формулой 1:

$$C_p = 860\,230*(1+20{,}49)^{0{,}5} / 13{,}00 = 7\,263\,513 \text{ руб.}$$

Расчет итоговой стоимости объекта исследования

Итоговая рыночная стоимость здания, литер А, общей площадью 206,6 кв.м., с выделением стоимости жилого дома и земельного участка составляет 7 263 513 руб., или с учетом округления, 8 727 100 руб., в том числе,

3 583 900 руб. – стоимость ½ части земельного участка площадью 8871 кв.м.

3 679 600 (7 263 513 - 3 583 900) рублей - стоимость здания, литер А, общей площадью 206,6 кв.м

Вывод

Рыночная стоимость здания, литер А, общей площадью 206,6 кв.м расположенного по адресу: Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти, кадастровый номер участка 66:25:2702001:34, составляет **3 679 600** руб.

2.8. Обобщение результатов проведенной экспертизы

Перед Экспертом были поставлены следующие вопросы

Какова рыночная стоимость земельного участка площадью 8871 кв.м., земли особо охраняемых территорий и объектов, адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть, кадастровый номер 66:25:2702001:34, номер государственной регистрации 66-66/019-66/019/662/2015-2122/2, ограничение в виде частного сервитута?

Какова рыночная стоимость здания спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть, инвентарный номер 168/38/63-05?

Какова рыночная стоимость здания, литер А, общей площадью 206,6 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть, 2 км. автодороги, подъезд к р.п. В.Сысерть, кадастровый номер 66:25:0000000:4351?

Какова рыночная стоимость земельного участка, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – садоводство, площадь – 434 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, кадастровый (или условный номер) 66:41:0108080:18?

Какова рыночная стоимость дома; назначение – жилое, площадь 171,55 кв.м., этажность – 2, адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, кадастровый (или условный номер) 66:41:0108080:28?

Какова рыночная стоимость гостевого дома; назначение – жилое, площадь 185,62 кв.м., этажность – 2, адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали

Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, кадастровый (или условный номер) 66:41:0108080:27?

Объекты исследования

Объектом исследования (оценки) в рамках настоящего Заключения эксперта являются следующие объекты недвижимости:

1.Земельный участок площадью 434 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, кадастровый номер 66:41:0108080:18. Вид права: собственность. Правообладатель Делян Наталья Евгеньевна, 19.02.1973г. рождения. Ограничение права и обременение объекта недвижимости установлено

2.Дом площадью 185,62 кв.м., кадастровый (или условный) номер 66:41:0108080:27, расположенный по адресу: Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34. Вид права: собственность. Правообладатель Делян Наталья Евгеньевна, 19.02.1973г. рождения. Ограничение права и обременение объекта недвижимости установлено.

3.Дом площадью 171,55 кв.м., кадастровый (или условный) номер 66:41:0108080:28, расположенный по адресу: Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34. Вид права: собственность. Правообладатель Делян Наталья Евгеньевна, 19.02.1973г. рождения. Ограничение права и обременение объекта недвижимости установлено

4. Земельный участок площадью 8871 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть, кадастровый номер 66:25:2702001:34. Вид права: собственность. Правообладатель Делян Наталья Евгеньевна, 19.02.1973г. рождения. Ограничение права и обременение объекта недвижимости установлено

5.Здание площадью 206,6 кв.м., литер А, расположенное по адресу: Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть, 2 км. автодороги, подъезд к р.п. В.Сысерть, кадастровый номер 66:25:0000000:4351. Вид права: собственность. Правообладатель Делян Наталья Евгеньевна, 19.02.1973г. рождения. Ограничение права и обременение объекта недвижимости установлено

6.Здание спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть, инвентарный номер 168/38/63-05. Здание спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м. не оформлено ни на каком виде права, имущественно-правовые отношения на объект недвижимости не установлены.

Рыночная стоимость объектов исследования определялась для права собственности на объекты недвижимости при допущении об отсутствии ограничений (обременений) и прав третьих лиц.

Результаты экспертизы, полученные при применении стандартных подходов к определению рыночной стоимости объектов исследования

При оценке права собственности на земельные участки площадью 8871 кв.м. (Кадастровый номер 66:25:2702001:34) и площадью 434 кв.м. (Кадастровый номер 66:41:0108080:18), затратный подход не применяется. Доходный подход не применялся из-за отсутствия у эксперта необходимых данных для реализации методов указанного подхода.

Осведомленный покупатель никогда не заплатит за объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение домовладения, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому строению. Требования к проведению оценки банка ВТБ по использованию подходов и методов оценки рыночной стоимости индивидуальных домов: оценка стоимости объектов капитального строительства должна производиться без применения затратного и доходного подходов.

Затратный подход к оценке индивидуального жилого дома площадью 171,55 кв.м, (Кадастровый номер 66:41:0108080:28) и гостевого дома площадью 185,62 кв.м. (Кадастровый номер 66:41:0108080:27) не применялся, поскольку не отображает рыночной ситуации в сегменте

индивидуальной жилой недвижимости, и может привести к заметному искажению результатов оценки.

Рынок индивидуального домовладения находится в тени, размер цены сделки купли-продажи не прозрачен, поэтому определить соответствующего рынку годовой доход и ставку капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту, не представляется возможным. Подтверждение этому требование к проведению оценки банка ВТБ по использованию подходов и методов оценки рыночной стоимости индивидуальных домов: оценка стоимости объектов капитального строительства должна производиться без применения затратного и доходного подходов. Доходный подход к оценке индивидуального жилого дома площадью 171,55 кв.м, (Кадастровый номер 66:41:0108080:28) и гостевого дома площадью 185,62 кв.м. (Кадастровый номер 66:41:0108080:27) не применялся.

Сравнительный подход для земельного участка площадью 8871 кв.м. (Кадастровый номер 66:25:2702001:34), земельного участка площадью 434 кв.м. (Кадастровый номер 66:41:0108080:18), индивидуального жилого дома площадью 171,55 кв.м, (Кадастровый номер 66:41:0108080:28) и гостевого дома площадью 185,62 кв.м. (Кадастровый номер 66:41:0108080:27) применялся вследствие присутствия на рынке адекватного числа объектов, аналогичных оцениваемым объектам исследования. Для соблюдения принципов существенности и обоснованности, наиболее приемлемым методом расчета объектов исследования в рамках сравнительного подхода являются метод сравнения аналогов, что наиболее корректно отражает текущую рыночную ситуацию и ликвидность объектов недвижимости.

Здание спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м. (Инвентарный номер 168/38/63-05) не закончено строительством, в помещениях требуется проведение строительно-отделочных работ и в дальнейшем ввод объекта в эксплуатацию, поэтому затратный подход наиболее уместен при определении рыночной стоимости уникальных объектов или объектов недвижимости, не завершенных строительством. Затратный подход применялся для оценки исследуемого объекта недвижимости.

Доходный подход для определения стоимости здания спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м. (Инвентарный номер 168/38/63-05), требующих значительных капитальных вложений в их ремонт, не применялся.

Здание, литер А, общей площадью 206,6 кв.м. (Кадастровый номер 66:25:0000000:4351) можно использовать для проживания посетителей только в летний период времени, т.к. комнаты не благоустроены, отсутствует отопление, а переносные теплоносители для нагрева воздуха в помещениях от электричества приведут к ощутимому росту затрат по содержанию первого этажа и мансарды деревянного здания, что не рентабельно для бизнеса. По перечисленным причинам затратный подход к исследуемому объекту не применялся.

Сравнительный подход для здания спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м. (Инвентарный номер 168/38/63-05) и для здания, литер А, общей площадью 206,6 кв.м. (Инвентарный номер 66:25:0000000:4351), не применялся из-за отсутствия на рынке специализированной недвижимости, расположенной в рекреационной зоне, аналогичной оцениваемым объектам исследования по местоположению, конструктивным параметрам и характеристикам, для соблюдения принципов существенности и обоснованности.

Результаты экспертизы, полученные при применении стандартных подходов к определению рыночной стоимости объекта исследования

Рыночная стоимость земельного участка площадью 8 871 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти, кадастровый номер участка 66:25:2702001:34, составляет **7 167 800** рублей.

Рыночная стоимость земельного участка площадью 434 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, кадастровый номер участка 66:41:0108080:18, составляет **812 000** рублей.

Рыночная стоимость жилого дом площадью 171,55 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, составляет **7 053 700** руб.

Рыночная стоимость гостевого дома площадью 185,62 кв.м, расположенного по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, составляет **8 321 100** руб.

Рыночная стоимость здания спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти, кадастровый номер участка 66:25:2702001:34, составляет **16 796 700** руб.

Рыночная стоимость здания, литер А, общей площадью 206,6 кв.м расположенного по адресу: Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти, кадастровый номер участка 66:25:2702001:34, составляет **3 679 600** руб.

3. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований эксперт пришел к следующим выводам:

Ответом на вопрос суда «Какова рыночная стоимость земельного участка площадью 8871 кв.м., земли особо охраняемых территорий и объектов, адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть, кадастровый номер 66:25:2702001:34, номер государственной регистрации 66-66/019-66/019/662/2015-2122/2, ограничение в виде частного сервитута?» будет:

Рыночная стоимость земельного участка площадью 8 871 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти, кадастровый номер участка 66:25:2702001:34 номер государственной регистрации 66-66/019-66/019/662/2015-2122/2, ограничение в виде частного сервитута, составляет **7 167 800** (Семь миллионов сто шестьдесят семь тысяч восемьсот) рублей.

Ответом на вопрос суда «Какова рыночная стоимость здания спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть, инвентарный номер 168/38/63-05?» будет:

Рыночная стоимость спального корпуса, литер Б, площадью 596 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть, инвентарный номер 168/38/63-05, составляет **16 796 700** (Шестнадцать миллионов семьсот девяносто шесть тысяч семьсот) рублей.

Ответом на вопрос суда «Какова рыночная стоимость здания, литер А, общей площадью 206,6 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть, 2 км. автодороги, подъезд к р.п.В.Сысерть, кадастровый номер 66:25:0000000:4351?» будет:

Рыночная стоимость здания, литер А, общей площадью 206,6 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п.Сысерть, 2 км. автодороги, подъезд к р.п.В.Сысерть, кадастровый номер 66:25:0000000:4351, составляет **3 679 600** (Три миллиона шестьсот семьдесят девять тысяч шестьсот) рублей

Ответом на вопрос суда «Какова рыночная стоимость земельного участка, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – садоводство, площадь – 434 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, кадастровый (или условный номер) 66:41:0108080:18?» будет:

Рыночная стоимость земельного участка, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – садоводство, площадь – 434 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, кадастровый номер 66:41:0108080:18, составляет **812 000** (Восемьсот двенадцать тысяч) рублей.

Ответом на вопрос суда «Какова рыночная стоимость дома; назначение – жилое, площадь 171,55 кв.м., этажность – 2, адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, кадастровый (или условный номер) 66:41:0108080:28?»

Рыночная стоимость дома; назначение – жилое, площадь 171,55 кв.м., этажность – 2, адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, кадастровый номер 66:41:0108080:28, составляет **7 053 700** (Семь миллионов пятьдесят три тысячи семьсот) рублей.

Ответом на вопрос суда «Какова рыночная стоимость гостевого дома; назначение – жилое, площадь 185,62 кв. м, этажность – 2, адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, кадастровый (или условный номер) 66:41:0108080:27?» будет:

Рыночная стоимость гостевого дома; назначение – жилое, площадь 185,62 кв.м., этажность – 2, адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34, кадастровый номер 66:41:0108080:27, составляет **8 321 100** (Восемь миллионов триста двадцать одна тысяча сто) руб.

Эксперт **Л. А. Сегаль**

4. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Источники информации

Копии документов

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07) file:///C:/Temp/Rar$EX75.768/out_docs_b8401eca-b171-42d2-be5...

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 31.05.2017 № 00-00-4001/5305/2017-2372

На основании запроса от 29.05.2017, поступившего на рассмотрение 29.05.2017, сообщаем, что правообладателю

Делин Наталия Евгеньевна, 19.02.1973г., паспорт серия 6512 №453459 выдан 18.04.2002г. Орган, выдавший документ: ОУФМС России по Орджоникидзевскому району в Свердловской области в период с 01.01.2013 по 29.05.2017 принадлежали(принадлежит) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	66:41:0108006:10
		Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	садоводство
		Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, СНТ "Яблочко", уч. № 2
		Площадь:	801 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность, 7/8
		дата государственной регистрации:	07.12.2012
		номер государственной регистрации:	66-66-01/480/2012-638
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 06.04.2012 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	25.10.2013
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	66:41:0108006:10
		Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	садоводство
		Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, СНТ "Яблочко", уч. № 2
		Площадь:	801 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность, 6/8
		дата государственной регистрации:	25.10.2013
		номер государственной регистрации:	66-66-01/304/2013-218
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 06.04.2012 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.04.2014
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	66:41:0108006:10
		Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	садоводство
		Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, СНТ "Яблочко", уч. № 2
		Площадь:	801 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность, 5/8
		дата государственной регистрации:	02.04.2014
		номер государственной регистрации:	66-66-01/087/2014-232
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 06.04.2012 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	13.03.2015
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	66:41:0108006:10
		Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов

		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	садоводство
		Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, СНТ "Яблочко", уч. № 2.
		Площадь:	801 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 4/8
		дата государственной регистрации:	13.03.2015
		номер государственной регистрации:	66-66/001-66/001/608/2015-771/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 06.04.2012 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	03.04.2015
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	66:41:0108006:68
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, садоводческое некоммерческое товарищество "Яблочко", 0108006, уч. № 2
		Площадь:	65 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2012
		номер государственной регистрации:	66-66-01/352/2012-389
		основание государственной регистрации:	Декларация об объекте недвижимого имущества от 16.06.2012 г.; Договор купли-продажи от 06.04.2012 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	03.04.2015
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	66:41:0108006:69
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, Садоводческое некоммерческое товарищество "Яблочко" 0108006, уч. № 2
		Площадь:	143 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 3/4
		дата государственной регистрации:	07.12.2012
		номер государственной регистрации:	66-66-01/480/2012-636
		основание государственной регистрации:	Декларация об объекте недвижимого имущества от 15.06.2012 г.; Договор купли-продажи от 06.04.2012 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	25.10.2013
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	66:41:0108006:69
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, Садоводческое некоммерческое товарищество "Яблочко" 0108006, уч. № 2
		Площадь:	143 кв. м
	7.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 2/4
		дата государственной регистрации:	25.10.2013
		номер государственной регистрации:	66-66-01/304/2013-217
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 06.04.2012 г.; Декларация об объекте недвижимого имущества от 15.06.2012 г.

из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07) file:///C:/Temp/RarSEX75.768/out_docs_b8401eca-b171-42d2-be5...

		дата государственной регистрации прекращения права:	02.04.2014
	7.3.	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	66:41:0108006:69
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, Садоводческое некоммерческое товарищество "Яблочко" 0108006, уч. № 2
		Площадь:	143 кв. м
	8.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность 1/4
		дата государственной регистрации:	02.04.2014
		номер государственной регистрации:	66-66-01/087/2014-231
		основание государственной регистрации:	Декларация об объекте недвижимого имущества от 15.06.2012 г.; Договор купли-продажи от 06.04.2012 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	13.03.2015
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	66:41:0108080:18
		Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для ведения садоводства
		Адрес:	Свердловская область , г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ № 2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок № 34
		Площадь:	434 кв. м
	9.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	28.01.2013
		номер государственной регистрации:	66-66-01/973/2012-239
		основание государственной регистрации:	Постановление Администрации города Екатеринбурга №5640 от 29.12.2011 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	17.06.2013
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		9.3.1. вид:	Запрет
		номер государственной регистрации:	66:41:0108080:18-66/001/2017-1
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	66:41:0108080:18
		Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для ведения садоводства
		Адрес:	Свердловская область , г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ № 2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок № 34
		Площадь:	434 кв. м
	10.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	08.07.2013
		номер государственной регистрации:	66-66-01/304/2013-215
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 26.06.2013 г.
	10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		10.3.1. вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	66-66-01/304/2013-216
		10.3.2. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	66-66-01/455/2013-611
		10.3.3. вид:	Запрет
		номер государственной регистрации:	66:41:0108080:18-66/001/2017-1
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание

из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07) file:///C:/Temp/RarSEX75.768/out_docs_b8401eca-b171-42d2-be5...

			Кадастровый номер:	66:41:0108080:27
			Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Адрес:	Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ №2 ОАО "Уралэлектротяжмаш" , участок №34
			Площадь:	185.6 кв. м
	11.2.		Вид права, доля в праве:	собственность
			дата государственной регистрации:	31.01.2013
			номер государственной регистрации:	66-66-01/662/2013-075
			основание государственной регистрации:	Декларация об объекте недвижимого имущества от 23.01.2013 г.; Постановление Администрации города Екатеринбурга №5640 от 29.12.2011 г.
			дата государственной регистрации прекращения права:	17.06.2013
	11.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		11.3.1.	вид:	Запрет
			номер государственной регистрации:	66:41:0108080:27-66/001/2017-1
12.	12.1.		Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	66:41:0108080:27
			Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Адрес:	Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ №2 ОАО "Уралэлектротяжмаш" , участок №34
			Площадь:	185.6 кв. м
	12.2.		Вид права, доля в праве:	собственность
			дата государственной регистрации:	08.07.2013
			номер государственной регистрации:	66-66-01/304/2013-213
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 26.06.2013 г.
	12.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		12.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	66-66-01/304/2013-214
		12.3.2.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	66-66-01/455/2013-611
		12.3.3.	вид:	Запрет
			номер государственной регистрации:	66:41:0108080:27-66/001/2017-1
13.	13.1.		Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	66:41:0108080:28
			Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул Вали Котика, СНТ №2 ОАО "Уралэлектротяжмаш", уч. 34
			Площадь:	171.6 кв. м
	13.2.		Вид права, доля в праве:	собственность
			дата государственной регистрации:	06.02.2013
			номер государственной регистрации:	66-66-01/036/2013-357
			основание государственной регистрации:	Декларация об объекте недвижимого имущества от 23.01.2013 г.; Постановление Администрации города Екатеринбурга №5640 от 29.12.2011 г.
			дата государственной регистрации прекращения права:	17.06.2013
	13.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		13.3.1.	вид:	Запрет
			номер государственной регистрации:	66:41:0108080:28-66/001/2017-1
14.	14.1.		Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	66:41:0108080:28

01.06.2017 8:17

			Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул Вали Котика, СНТ №2 ОАО "Уралэлектротяжмаш", уч. 34
			Площадь:	171.6 кв. м
	14.2.		Вид права, доля в праве:	собственность
			дата государственной регистрации:	08.07.2013
			номер государственной регистрации:	66-66-01/304/2013-211
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 26.06.2013 г.
	14.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		14.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	66-66-01/304/2013-212
		14.3.2.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	66-66-01/455/2013-611
		14.3.3.	вид:	Запрет
			номер государственной регистрации:	66:41:0108080:28-66/001/2017-1
15.	15.1.		Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	66:25:0000000:4351
			Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Адрес:	Свердловская область, Сысертский район, 2 км а/дороги "подъезд к р.п.В.Сысерть"
			Площадь:	206.6 кв. м
	15.2.		Вид права, доля в праве:	собственность
			дата государственной регистрации:	04.10.2013
			номер государственной регистрации:	66-66-19/664/2013-313
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 16.09.2013 г.
	15.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		15.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	66-66-19/664/2013-314
16.	16.1.		Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
			Кадастровый номер:	66:25:2702001:34
			Назначение объекта недвижимости:	Земли особо охраняемых территорий и объектов
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	под объект рекреационного назначения (базы отдыха)
			Адрес:	обл. Свердловская, р-н Сысертский, в 2, 7 км северо-западнее п.В.Сысерть
			Площадь:	8871 кв. м
	16.2.		Вид права, доля в праве:	собственность
			дата государственной регистрации:	04.10.2013
			номер государственной регистрации:	66-66-19/664/2013-316
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 16.09.2013 г.
	16.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		16.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	66-66-19/664/2013-317
		16.3.2.	вид:	Частный сервитут
			номер государственной регистрации:	66-66/019-66/019/662/2015-2122/2
17.	Получатель выписки:			Ловкина Анна Васильевна

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

Государственный регистратор _____ (подпись, М.П.) Кузина Ольга Ивановна

Российская Федерация
Свердловская область

Объект поставлен на технический учет в филиале СОГУП « Областной Центр недвижимости» Свердловской области « Сысертское БТИ и РН»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание спального корпуса
Литера Б
(наименование)

Субъект Российской Федерации _____
Район _____
Муниципальное образование _____
Населенный пункт _____
Улица (проспект, переулок) _____
Номер дома _____
Номер корпуса (строения) _____
Иное описание местоположения *Свердловская область, Сысертский район, в 2,7км северо-западнее п. В. Сысерть*

Составлен по состоянию на *« 25» июня 2014г.*

Инвентарный номер дела *168\38\63-05*

I. Регистрация права собственности

Реестровый № _____ Фонд _____

Дата записи	Наименование правообладателя	Наименование и реквизиты правоустанавливающих документов	Вид права	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка *(кв. м)*

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
8871		*244*						

III. Благоустройство здания *596,0 кв. м общей площади*

Водопровод	Канализация	Отопление					Горячее от котла	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные	Вентиляция	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ и другое	камин		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким азотом		пассажирские	грузовые			
596,0	*596,0*				*596,0*								*596,0*					

IV. Общие сведения

Назначение: *Для отдыха*

Использование: *По назначению*

Количество мест (мощность):

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
Б	Здание спального корпуса	23,04*8,36+(23,04+21,09)/2*1,69	229,9	7,15	1644
		(10,05*0,93)/2*23,04-(1,95*1,69)/2*0,93	(106,1)	1,0	106
		4,05*3,58	14,5	2,80	41
					1791
		Застроенная площадь	244,4		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Б
Группа капитальности:
Вид внутренней отделки: простая
Год постройки: 2014
Число этажей: -/3 (подземных / наземных)

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ в %	Произ. износа к строен. (гр.7 х гр. 8)/100	Текущие изменения: износ в % элемента	Текущие изменения: износ в % к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		Бурозаливные сваи глуб.2,5м, бетонный ростверк глуб.0,8м, шир.0,4м								
2	а) Стены и их наружная отделка		Твинблоки с внутренними стенами								
	б) Перегородки		Гипсокартон по деревянному каркасу								
3	Перекрытия	чердачное	Деревянное отепленное								
		междуэтажные	Деревянное отепленное								
		надподвальное									
4	Крыша		Металлочерепица по деревянной обрешетке								
5	Полы		Фанера								
6	Проемы	оконные	Стеклопакеты								
		дверные	Филенчатые								
7	Внутренняя отделка		Штукатурка стен								
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	От электричества								
		водопровод	От скважины								
		канализация	Центральный								
		горячее водоснабжение									
		ванны									
		электроосвещение	Скрытая проводка								
		газ									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы										
				Итого:	100	х		х		х	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9) х 100}}{\text{удельный вес (гр.7)}}$ = по состоянию на

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа

Литера _____ Год постройки _____

Группа капитальности _____

Вид внутренней отделки _____ Число этажей _____ подземных / наземных

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ в %	Проц. износа к строен. (гр.7 х гр. 8)/100	Текущие изменения: износ в % элемента	Текущие изменения: износ в % к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) Перегородки									
3	Перекрытия: чердачное									
	Перекрытия: между-этажные									
	Перекрытия: надподвальное									
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы: оконные									
	Проемы: дверные									
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно и электротехнические работы: отопление									
	водопровод									
	канализация									
	горячее водоснабжение									
	ванны									
	электроосвещение									
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	Прочие работы									
			Итого:	100	х		х		х	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9) x 100}}{\text{удельный вес (гр.7)}}$ = _____ по состоянию на _____

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	*Терраса Литера 24а2*	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
	Итого:	100	X		Итого:	100	X		Итого:	100	X	
Наименование конструктивных элементов	Литера ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
	Итого:	100	X		Итого:	100	X		Итого:	100	X	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ обоснования	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:							Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем – куб. м., площадь – кв. м)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
						удельный вес	группу капитальности	климатический район									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера ___ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера ___ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера ___ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
	Итого:	100	X		Итого:	100	X		Итого:	100	X	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера ___ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера ___ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера ___ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
	Итого:	100	X		Итого:	100	X		Итого:	100	X	
Формулы для подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэф.) на: удельный вес	климатический район				Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем – куб. м, площадь – кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры		площадь (кв. м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость, руб.	% износа	Действительная стоимость, руб.
			длина (м)	ширина, высота (м)									

XIV. Общая стоимость (в руб.)

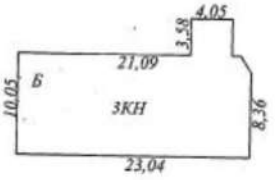
В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

с поправками

с поправками

рублях

Приложение 1

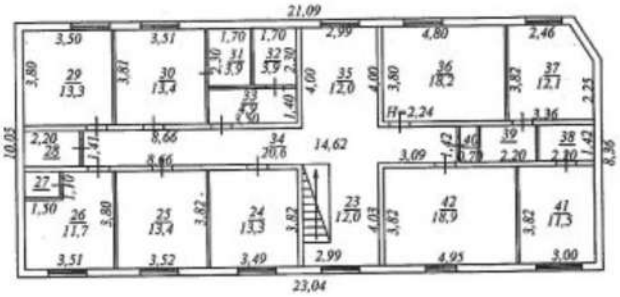


Листов 1	СОГУП "Областной Центр недвижимости"Филиал "Сысертское БТИ и РН"		
Лист № 1	Инвентарный план объекта, расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, 2,7км северо-западнее п. В.Сысерть		1:500
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись

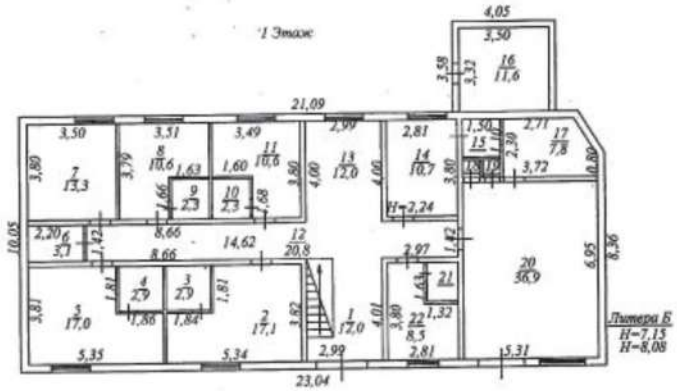
Приложение №2

Поэтажный план строения

2 Этаж



1 Этаж

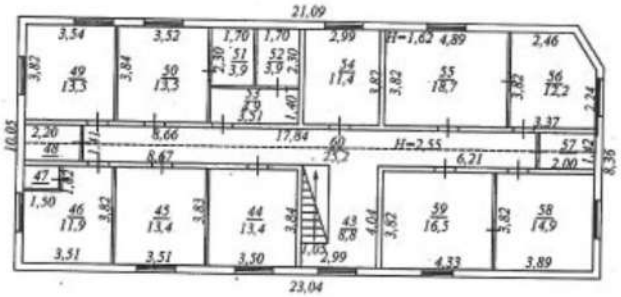


Листов 2	СОГУП "Областной Центр недвижимости" филиал "Сысертское БТИ и РН"		Инв. № 168\38\ 63-05
Лист № 1	Поэтажный план строения литеры Б, расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, 2,7км северо-западнее п.В.Сысерть		М 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
19.07.14	Инженер		

Приложение №2

Поэтажный план строения

3 Этаж



Листов 2	СОГУП "Областной Центр недвижимости" филиал "Сысертское БТИ и РН"		Инв. № 168\38\ 63-05
Лист № 2	Поэтажный план строения литеры Б, расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, 2,7км северо-западнее п.В.Сысерть		М 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
18.07.14	Инженер		

Приложение №3

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания, литера "Б", расположенного в 2,7 км северо-западнее п.Верхняя Сысерть

Дата заполнения	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчёта площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м			Высота помещения по внутреннему обмеру
							Общая площадь	в том числе:		
								Для отдыха		
								Основное	Вспомогательное	
16.07.2014г.	Б	1		1	Коридор	2,99*4,01	12,0		12,0	2,24
				2	Комната	5,34*3,82-1,84*1,81	17,1	17,1		
				3	Санузел	1,68*1,71	2,9		2,9	
				4	Санузел	1,69*1,70	2,9		2,9	
				5	Комната	5,35*3,81-1,86*1,81	17,0	17,0		
				6	Санузел	2,20*1,42	3,1		3,1	
				7	Комната	3,50*3,80	13,3	13,3		
				8	Комната	3,51*3,79-1,63*1,66	10,6	10,6		
				9	Санузел	1,49*1,55	2,3		2,3	
				10	Санузел	1,50*1,55	2,3		2,3	
				11	Комната	3,49*3,80-1,60*1,68	10,6	10,6		
				12	Коридор	14,62*1,42	20,8		20,8	
				13	Холл	2,99*4,00	12,0		12,0	
				14	Комната	2,81*3,80	10,7	10,7		
				15	Санузел	1,50*1,10	1,7		1,7	
				16	Техническое помещение	3,50*3,32	11,6		11,6	
				17	Сауна	3,72*0,80+(3,72+2,71)/2*1,50	7,8		7,8	
				18	Туалет	1,10*0,70	0,8		0,8	
				19	Туалет	1,10*0,70	0,8		0,8	
				20	Бассейн	5,31*6,95	36,9		36,9	
				21	Санузел	1,20*1,50	1,8		1,8	
				22	Комната	2,81*3,80-1,32*1,63	8,5	8,5		
					Итого по 1 этажу:		207,5	87,8	119,7	
		2		23	Коридор	2,99*4,03	12,0		12,0	2,24

Приложение №3

Дата заполнения	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчёта площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м			Высота помещения по внутреннему обмеру
							Общая площадь	в том числе:		
								Для отдыха		
								Основное	Вспомогательное	
				24	Комната	3,49*3,82	13,3	13,3		2,24
				25	Комната	3,52*3,82	13,4	13,4		
				26	Комната	3,51*3,08-1,50*1,10	11,7	11,7		
				27	Санузел	1,40*1,00	1,4		1,4	
				28	Санузел	2,20*1,41	3,1		3,1	
				29	Комната	3,50*3,80	13,3	13,3		
				30	Комната	3,51*3,81	13,4	13,4		
				31	Санузел	2,30*1,70	3,9		3,9	
				32	Санузел	1,70*2,30	3,9		3,9	
				33	Умывальная	3,50*1,40	4,9		4,9	
				34	Коридор	14,62*1,41	20,6		20,6	
				35	Холл	2,99*4,00	12,0		12,0	
				36	Комната	4,80*3,80	18,2	18,2		
				37	Комната	3,82*2,46+(3,82+2,25)/2 *0,90	12,1	12,1		
				38	Санузел	2,20*1,42	3,1		3,1	
				39	Санузел	2,20*1,42	3,1		3,1	
				40	Шкаф	0,70*1,42	1,0		1,0	
				41	Комната	3,00*3,82	11,5	11,5		
				42	Комната	4,95*3,82	18,9	18,9		
					Итого по 2 этажу:		194,8	125,8	69,0	
		3		43	Коридор	2,99*4,04-1,05*3,09	8,8		8,8	1,62 2,55
				44	Комната	3,50*3,84	13,4	13,4		
				45	Комната	3,51*3,83	13,4	13,4		
				46	Комната	3,51*3,82-1,50*1,02	11,9	11,9		
				47	Санузел	1,50*0,95	1,4		1,4	
				48	Санузел	2,20*1,41	3,1		3,1	
				49	Комната	3,54*3,82	13,5	13,5		
				50	Комната	3,52*3,84	13,5	13,5		

Приложение №3

Дата экспликации	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчёта площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м			Высота помещения по внутреннему обмеру
							Общая площадь	в том числе для отдыха		
								Основная	Вспомогательная	
				51	Санузел	1,70*2,30	3,9		3,9	
				52	Санузел	1,70*2,30	3,9		3,9	
				53	Умывальная	3,31*1,40	4,9		4,9	
				54	Комната	2,99*3,82	11,4	11,4		
				55	Комната	4,89*3,82	18,7	18,7		
				56	Комната	3,37*2,24+(3,37+2,46)/2*1,38	12,2	12,2		
				57	Санузел	2,20*1,42	3,1		3,1	
				58	Комната	3,89*3,82	14,9	14,9		
				59	Комната	4,33*3,82	16,5	16,5		
				60	Коридор	17,84*1,41	25,2		25,2	
					Итого по 3 этажу:		193,7	139,4	54,3	
					Всего по зданию:		596,0	353,0	243,0	

Примечание: Разрешительная документация на строительство в БТИ отсутствует.

Перечень прилагаемых документов

№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Инвентарный план здания	1:500	*1*	Приложение 1
2	Поэтажный план здания	1:200	*2*	Приложение 2
3	Экспликация к поэтажному плану здания (строения)		*3*	Приложение 3

« 18 » июля 2014 г. Исполнил: техник филиала СОГУП «Сысертское БТИ и РН» Литвинова Т.Н.

« 21 » июля 2014 г. Проверил: руководитель производственного отдела филиала СОГУП «Сысертское БТИ и РН» Вяткина О.В.

« » июля 2014 г. Начальник филиала «Сысертское БТИ и РН» Максимова В.В.

Отметка о последующих обследованиях здания

Дата обследования	«____» _____ 20 г.	«____» _____ 20 г.	«____» _____ 20 г.
Исполнил			
Проверил			
Руководитель			

Пронумеровано,
прошнуровано,
скреплено печатью
(шестьдесят
шесть)
лист

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ (вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)
Общие сведения о кадастровых работах
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием здания, расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км северо-западнее п. В.Сысерть
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: Ловкина Анна Васильевна, Свердловская область, Екатеринбург г, ул Шейнкмана, д 90, кв 176, Паспорт гражданина Российской Федерации 6505 №451247 выдан 18.03.2005 УВД Орджоникидзевского района г. Екатеринбурга
3. Сведения о кадастровом инженере
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Устинова Екатерина Андреевна
Страховой номер индивидуального лицевого счета 159-478-708 30
N регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 38748
Контактный телефон +79126184429
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером города Екатеринбург, улица Мамина-Сибиряка, 101, офис 4.16, katerina.ustinova.1993@mail.ru
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер «Межрегиональный союз кадастровых инженеров»
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ООО "КЦ "Альфа-Кад"
N и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ N 24/18 от "5" июля 2018 г.
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) "31" июля 2018г.

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

N п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Декларация об объекте недвижимого имущества	№ б/н от 31.07.2018
2	Письмо из МБУ "Муниципальный центр градостроительства Сысертского городского округа"	№ 837 от 12.12.2017
3	Кадастровая выписка о земельном участке	№ 99/2018/136863225 от 25.07.2018

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана

Система координат МСК-66, зона 1

N п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 31 Июль 2017 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Глубокое, Пункт государственной геодезической сети	3	381015.14	1553180.66	сохранился	сохранился	сохранился
2	Мочаловка, Пункт государственной геодезической сети	-	370043.97	1517970.67	сохранился	сохранился	сохранился
3	Седельниково, Пункт государственной геодезической сети	2	369134.33	1542746.44	сохранился	сохранился	сохранился

3. Сведения о средствах измерений

N п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Комплект из двух геодезических GPS/ГЛОНАСС приемников Scorpio 6502(L1+L2), SK-опорный,МК-мобильный	106R106, 106R107, 11.07.2018	1270 от 11.07.2017

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости

N п/п	Кадастровый номер
1	2
-	-

5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении

5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении

N п/п	Кадастровый номер помещения
1	2
-	-

5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении

N п/п	Кадастровый номер машино-места
1	2
-	-

6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса

N п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

Сведения о выполненных измерениях и расчетах		
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
-	1 - 5	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3
-	1 - 5	Mt = 0.10

3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3	4
-	-	-	-

Копия верна

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Зона N :

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H1	H2
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	1	348207.88	1541026.10	-	0.10	наземный	-	-
-	2	348216.94	1541026.38	-	0.10	наземный	-	-
-	3	348217.98	1541025.41	-	0.10	наземный	-	-
-	4	348218.72	1541003.42	-	0.10	наземный	-	-
-	5	348208.66	1541003.11	-	0.10	наземный	-	-
-	1	348207.88	1541026.10	-	0.10	наземный	-	-

1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	-
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	-

1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Зона N :

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. Описание местоположения машино-места

Обозначение машино-места (номер) :

2.1. Сведения о расстояниях

2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места

N п/п специальной метки	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
-	-	-

2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места

N п/п характерной точки границы машино-места	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
-	-	-

2.2. Сведения о координатах специальных меток

N п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место			
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
N п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	66:25:2702001:34
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	66:25:2702001
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	-
	Местоположение объекта недвижимости	Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км северо-западнее п. В.Сысерть
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	3
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	Бетонные
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	2014
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м2	584.4
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-

Копия верна

Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием здания, расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км северо-западнее п. В.Сысерть.

Из МБУ "Муниципальный центр градостроительства Сысертского городского округа" было получено письмо №837 от 12.12.2017 об отсутствии проектной документации, разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и других документов на здание. Поэтому технический план был подготовлен на основании декларации и письма №837 от 12.12.2017 из МБУ "Муниципальный центр градостроительства Сысертского городского округа".

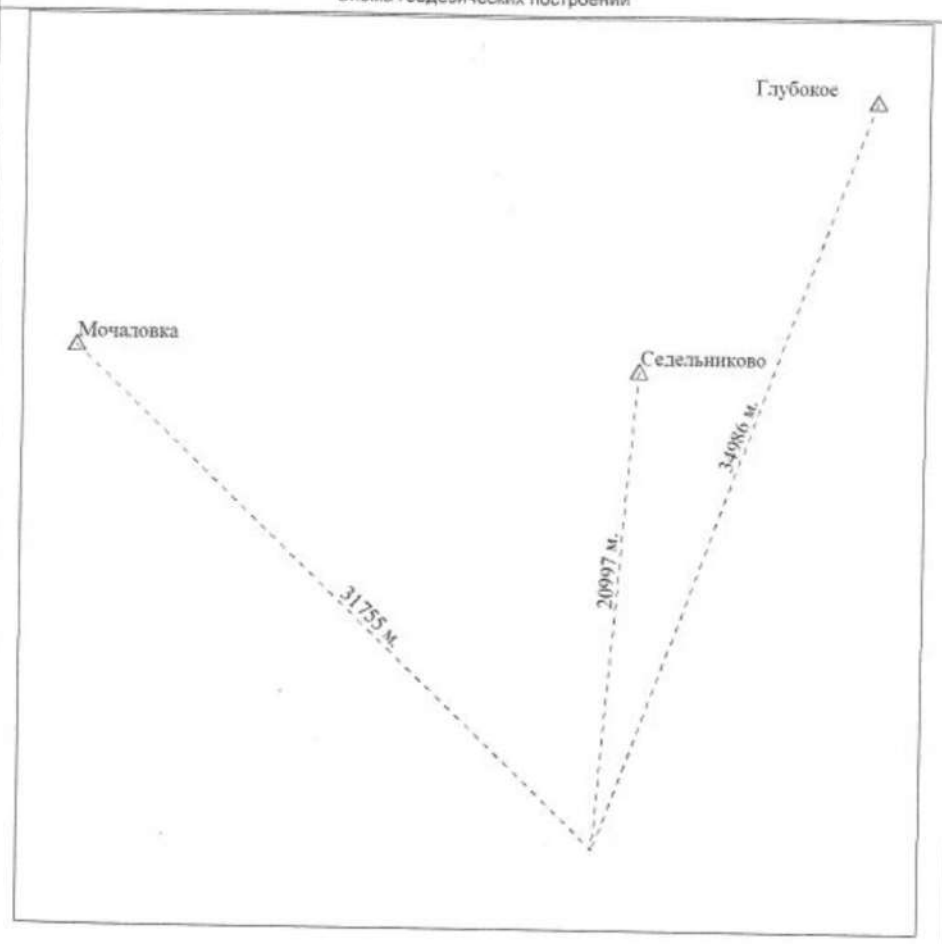
Технический план подготовлен кадастровым инженером Устиновой Екатериной Андреевной (СНИЛС 159-478-708 30), которая является членом СРО «Межрегиональный союз кадастровых инженеров». Уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО – №1571, дата вступления 30.06.2016 г. Номер в реестре кадастровых инженеров - 38748.

Заказчиком кадастровых работ является Финансовый управляющий должника Делян Н.Е. Ловкина Анна Васильевна, действующая на основании Решения Арбитражного суда Свердловской области от 27.11.2017 г. по делу № А60-15385/2017, проживающая по адресу Свердловская область, г Екатеринбург, ул Шейнкмана, д 90, кв 176. Паспорт гражданина Российской Федерации серия 6505 №451247 выдан 18.03.2005 УВД Орджоникидзевского района г. Екатеринбурга.

Работы выполнялись на основании договора №24/18 от 05.07.2018.

Копия верна

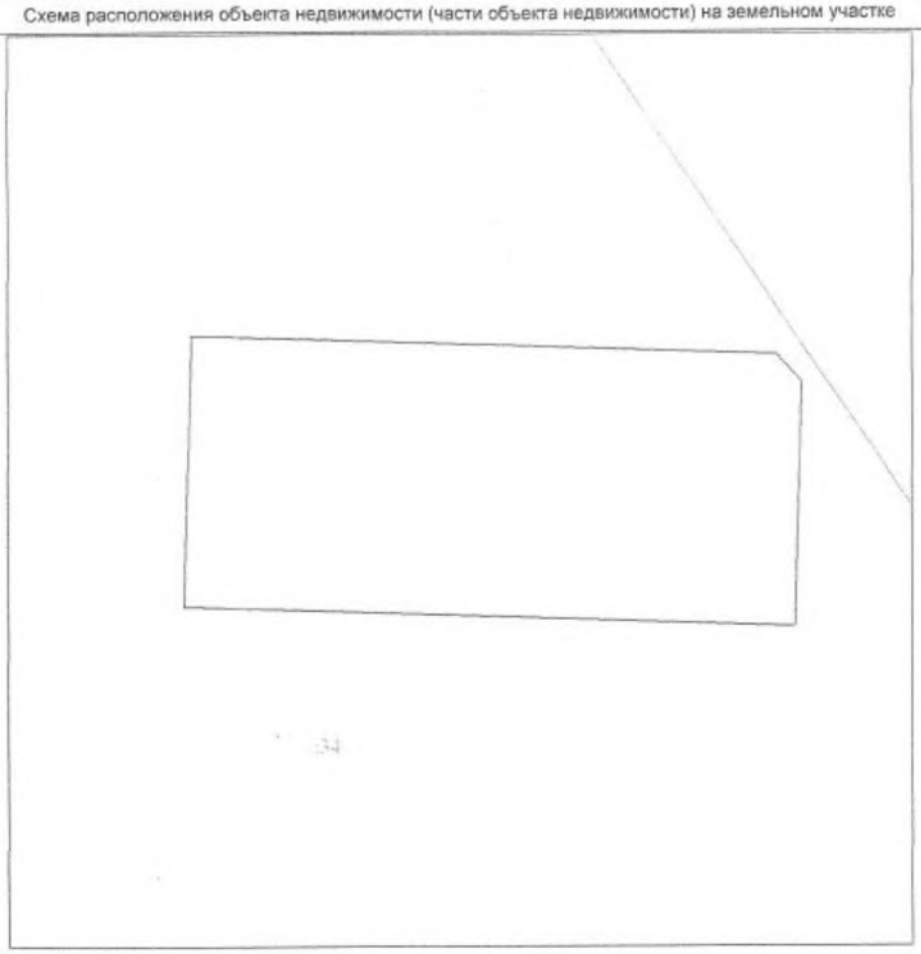
Схема геодезических построений



Условные обозначения

	Часть контура образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента объекта недвижимости
△	Пункт государственной геодезической сети
Мочаловка	Название пункта государственной геодезической сети
- - - - - - - -	Направление от пункта ГГС/ОМС/ТСО до характерной поворотной точки
34986 м.	Значение расстояния по направлению от пункта ГГС/ОМС/ТСО до характерной поворотной точки

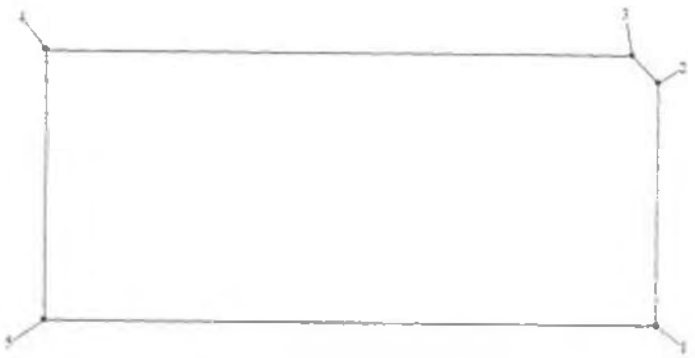
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке



Условные обозначения

	Граница земельного участка
	Номер земельного участка
	Часть контура образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента объекта недвижимости

Чертеж контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости)



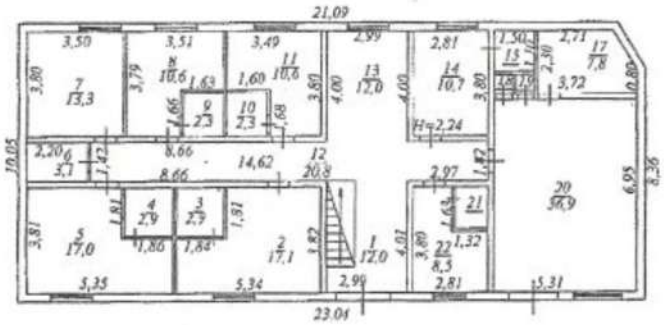
Масштаб 1:200

Условные обозначения

	Часть контура образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента объекта недвижимости
•	Характерная точка контура объекта недвижимости
1	Номер характерной точки контура объекта недвижимости

План этажа (части этажа)

1 этаж



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

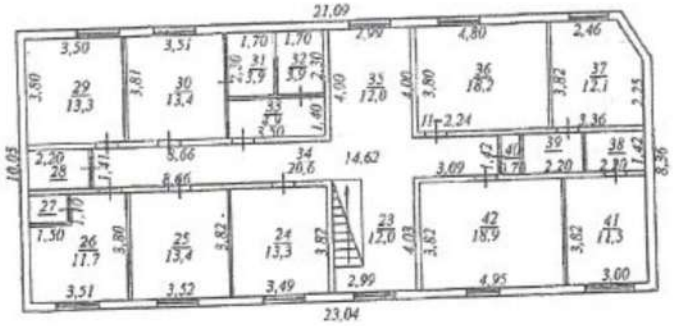
Стена с окном

5,35 Размеры измерений

Копия верна

План этажа (части этажа)

2 этаж



Масштаб 1:200

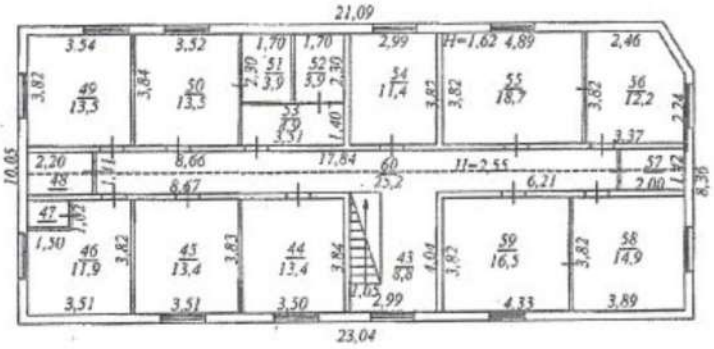
Условные обозначения:

Стена с окном

3,52 Размеры измерений

План этажа (части этажа)

3 этаж



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

Стена с окном

3,52 Размеры измерений

СЫСЕРТСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА»

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№	6	6	3	4	1	0	0	0	-		2	1	7	4

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:	заявления от Делян Наталии Евгеньевны от 20.05.2015 №03-2099/1
Местонахождение земельного участка:	Свердловская область, Сысертский район, 2,7 км северо-западнее поселка Верхняя Сысерть
Кадастровый номер земельного участка:	66:25:2702001:34
Описание местоположения границ земельного участка:	участок расположен в кадастровом квартале 66:25:2702001
Площадь земельного участка:	0,8871 га
Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке:	в границах допустимого размещения объекта капитального строительства с соблюдением санитарных, градостроительных и противопожарных норм.

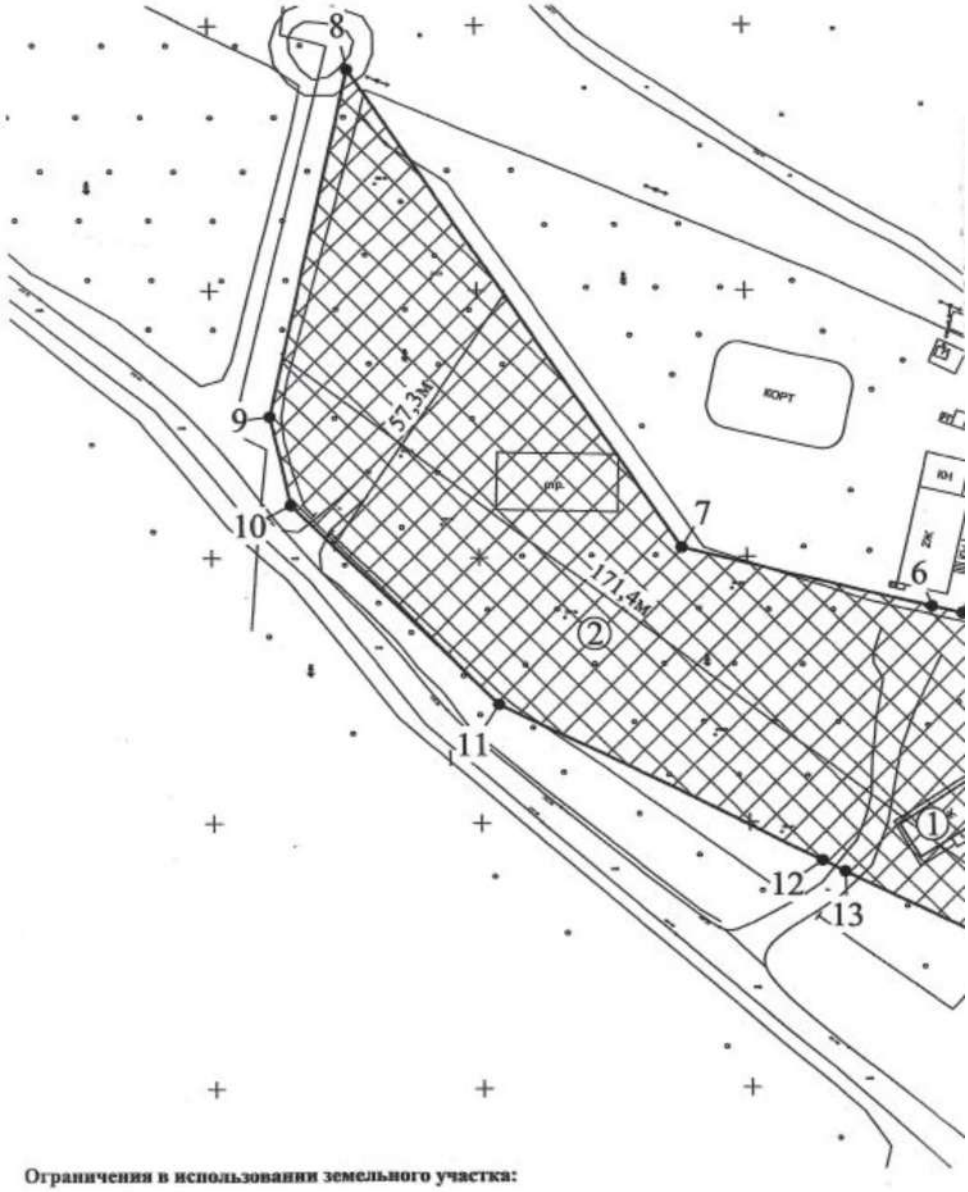
План подготовлен муниципальным бюджетным учреждением «Муниципальный центр градостроительства Сысертского городского округа».

М.П. 15.06.2015 (дата) _____ (подпись) Н.В. Белякова (расшифровка подписи)

Представлен в Администрацию Сысертского городского округа 15.06.2015.

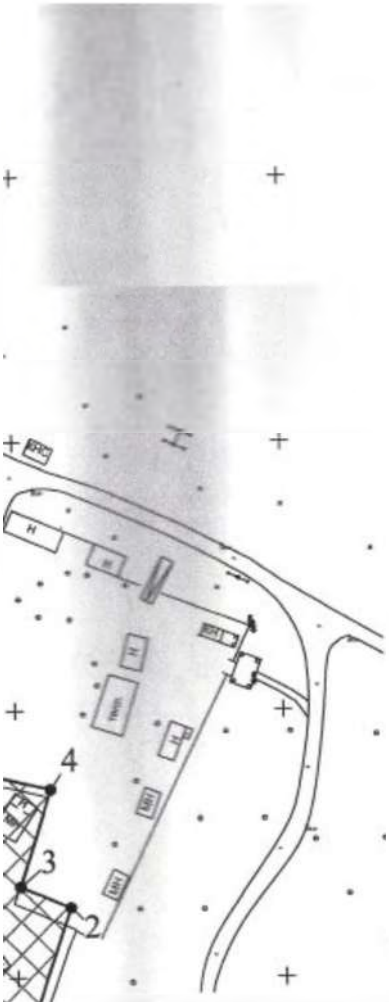
Утвержден Постановлением Администрации Сысертского городского округа от 17.06.2015 № 1559.

Раздел 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования



Ограничения в использовании земельного участка:

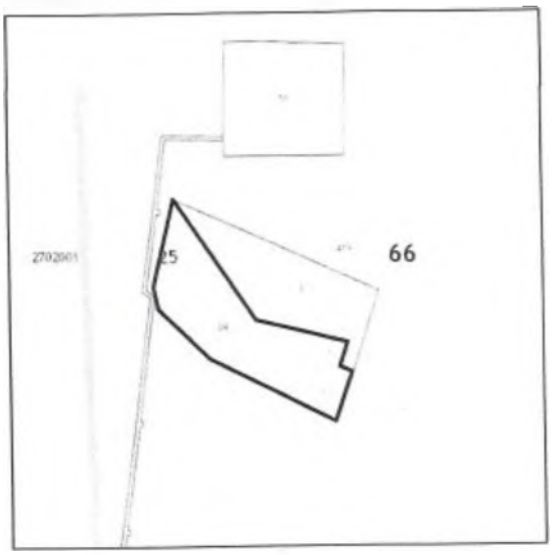
-Приаэродромная территория (аэродром "Уктус" (Арамиль));
-III пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения.



Координаты поворотных точек

N	X	Y
1	348 126,12	1 541 097,43
2	348 163,17	1 541 110,00
3	348 167,13	1 541 100,67
4	348 185,20	1 541 106,45
5	348 189,15	1 541 089,99
6	348 190,51	1 541 084,31
7	348 201,66	1 541 037,83
8	348 291,73	1 540 975,96
9	348 226,44	1 540 961,10
10	348 209,76	1 540 964,83
11	348 172,41	1 541 003,42
12	348 142,85	1 541 063,46
13	348 140,76	1 541 067,71

Ситуационный план



Объекты капитального строительства:

1.Здание. Литер: А.

Условные обозначения:

Граница земельного участка

Граница допустимого размещения объекта капитального строительства, за пределами которой запрещено строительство

Места допустимого размещения объектов капитального строительства

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе 1:500, выполненной в 2015 г. ООО"КИСиП"

Площадь земельного участка - 0,8871 га

Муниципальное бюджетное учреждение
"Муниципальный центр градостроительства Сысертского городского округа"

Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования ГПЗУ № 2174
Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км северо-западнее поселка Верхняя Сысерть

Директор | Беляева Н.В. | Масштаб 1:1000

2. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства

Градостроительный регламент установлен в составе «Правил землепользования и застройки на территории Сысертского городского округа», утвержденных Решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 №323 (с изменениями от 24.04.2014 №353, от 29.05.2014 №366, от 23.12.2014 №412, от 26.03.2015 №430).

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка

Земельный участок расположен в территориальной зоне Р-2.
Зона размещения объектов рекреационного и туристического назначения.

основные виды разрешенного использования земельного участка:	-лыжные базы; -базы отдыха и спорта; -гостиничные комплексы, кемпинги, мотели; -дома охотников и рыболовов, кордоны; - туристические стоянки; -детские оздоровительные лагеря; -базы отдыха семейного типа; -объекты оздоровительного назначения.
условно разрешенные виды использования земельного участка:	не предусмотрены
вспомогательные виды использования земельного участка:	-открытые спортивные площадки; -детские игровые площадки; -площадки отдыха; -общественные туалеты; -площадки для мусоросборников; -объекты общественного питания; -бани и сауны; -парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей при объектах общественно-делового и производственного назначения; -объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания объектов зоны.

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства

Назначение объекта капитального строительства

2	**в соответствии с основным видом разрешенного использования градостроительного регламента зоны (Р-2)**
(согласно чертежу)	(назначение объекта капитального строительства)

: (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных
питального строительства, в том числе площадь:

ирина а тров)	3. Полоса отчужде-ния	4. Охран-ные зоны	5. Площадь земель-ного участка (га)	6. Номер объекта кап. стр-ва согласно чертежу градостр. плана	7. Размер (м)		8. Площадь объекта кап. стр-ва (га)
					макс.	мин.	
акс. 57,3	-	-	0,8871	2	171,4 ×57,3	-	0,8871

: количество этажей и предельная высота зданий, строений. м для зоны Р-2 не установлена.

ный процент застройки в границах земельного участка регламентом ен.

кзатели:

допускается подготовка и реализация проектной документации без ющих инженерных изысканий (ч. 1 ст. 47 Градостроительного кодекса инженерных изысканий и положение о выполнении инженерных вки проектной документации, строительства, реконструкции объектов ства утвержден Постановлением Правительства РФ от 19.01.2006 №20 сканиях для подготовки проектной документации, строительства, в капитального строительства».

хитектурно-строительное проектирование осуществляется путем документации применительно к объектам капитального строительства и ся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику полном объеме, в том числе всех элементов благоустройства, включая ды ограждения участка, предусмотренные проектном организации ст. 48 Градостроительного кодекса РФ). Подготовка проектной ятие застройщика или технического заказчика может осуществляться ельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального ст. 48 Градостроительного кодекса РФ).

роектная документация утверждается застройщиком или техническим , предусмотренных ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, застройщик казчик до утверждения проектной документации направляет ее на проектная документация утверждается застройщиком или техническим ии положительного заключения экспертизы проектной документации ительного кодекса РФ). Экспертизе подлежат проектная документация ия (ч. 1 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ).

зделы проектной документации по составу и содержанию должны ваниям:

кения о составе проектной документации и требованиям к их енного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 №87;

ального закона РФ от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о сооружений».

ального закона РФ от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о й безопасности».

– Национальным стандартам и сводам правил, вошедшим в утвержденный распоряжением Правительства РФ от 21.06.2010 №1047-р.

– Генерального плана Сысертского городского округа от 08.08.2013 (с изменениями от 03.12.2014 № 407), утвержденного решением Думы Сы городского округа.

2.2.4.5. Проектная документация должна содержать идентиф признаки согласно ст. 4 Технического регламента о безопасности зданий и от 30.12.2009 №384-ФЗ.

2.2.4.6. При проектировании объекта предусмотреть мероп обеспечения доступности маломобильных групп населения (в том числе инвалидов

2.2.4.7. Соблюдать специальные требования, установленные в техническими документами в зоне охраны сетей инженерно-технического обе случаях, предусмотренных нормативными документами, работы производить в представителя эксплуатирующей организации.

2.2.4.8. В случае если функционирование проектируемого объекта к строительства невозможно обеспечить без подключения (технологического при такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, в соот Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 №83 «Об утверждении Правил и предоставления технических условий подключения объекта капитального стр сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта к строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» правообладате определения необходимой ему подключаемой нагрузки обращается в о осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, планируется подключение объекта капитального строительства, для получения условий.

2.2.4.9. В случае если подключение объекта капитального с возможно только к существующим сетям инженерно-технического принадлежащим на праве собственности или на ином законном основании л является потребителем соответствующего вида ресурсов (основной абонент), условия такого подключения могут быть выданы основным абонентом по сог ресурсоснабжающей организацией, к чьим объектам присоединены пр основному абоненту сети инженерно-технического обеспечения. По соглаш ресурсоснабжающей организацией и основным абонентом технические ус разработать ресурсоснабжающая организация.

2.2.4.10. В случае отступлений от требований технических услови организациями, эксплуатирующими инженерные сети, проектная документация согласована с данными организациями.

2.2.4.11. Прокладка внеплощадочных инженерных сетей подлежит со землепользователями, трассировку решить актом выбора трассы.

2.2.4.12. Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа инженерно-технические объекты, обеспечивающие разрешенного использования недвижимости в границах отдельных земель (электро-, водо-, газообеспечения, канализирование, телефонизация и т.д.) яв разрешенными при условии соответствия техническим регламентам. Местопо объектов инженерно-технического обеспечения производить по проекту, сог отделом архитектуры и градостроительства с Администрации Сысертского горо в установленном порядке.

2.2.4.13. Благоустройство территории в границах принадлежащего земельного участка увязать с благоустройством квартала.

2.2.4.14. Ограждение земельного участка допустимо. Местопол ограждения производить по проекту, согласованному с отделом ар градостроительства Администрации Сысертского городского округа.

2.2.4.15. До разработки проектной документации в части градостроительного облика объекта предоставить на согласование в отдел градостроительства Администрации Сысертского городского округа проект цв

фасадов с экспликацией отделочных материалов и конструктивных решений (Постановление Правительства РФ от 30.04.2014 № 403, Правила благоустройства и санитарного содержания территории Сысертского городского округа, утвержденные Решением Думы Сысертского городского округа от 31.05.2010 №259).

2.2.4.16. До получения разрешения на строительство согласовать проектирование и строительство объекта капитального строительства в пределах приаэродромной территории с собственником аэродрома.

2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке

Назначение объекта капитального строительства

- (согласно чертежу) Заполнение не требуется (назначение объекта капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (га)	Полоса отчуждения	Охранные зоны
-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ 1 (согласно чертежу градостроительного плана) Здание. Литер: А (назначение объекта капитального строительства),

инвентаризационный или кадастровый номер 66:25:0000000:4351,

технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен _____ (дата)

_____ (наименование организации (органа государственного кадастрового учета объектов недвижимости или государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ - (согласно чертежу градостроительного плана) Отсутствуют (наименование объекта культурного наследия),

_____ (наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре _____ от _____ (дата)

4. Информация о разделении земельного участка

Разделение участка возможно в порядке, установленном Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, при выполнении требований технических регламентов _____.

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью 6 (шесть) лист.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:
изменением сведений о здании с кадастровым номером 66:41:0108080:27

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Делян Наталья Евгеньевна, Паспорт гражданина РФ серия 6512 номер 453459 выдан ОУФМС России по Свердловской области в Орджоникидзевском районе города Екатеринбурга 08.11.2012г., Свердловская обл, г. Екатеринбург, СНТ «Яблочко» участок №2

фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации)

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) *Солодникова Ольга Владимировна*

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера *66-10-182*

Контактный телефон *8(343)383-54-72*

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером *620078 , Свердловская область, г. Екатеринбург, а/я 39, ооо_kisip@mail.ru*

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица *ООО "КИСиП", 620078 Свердловская обл. г. Екатеринбург а/я 39*

Дата подготовки технического плана «17» августа 2015 г.

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	копия Кадастровой выписки о земельном участке с К№ 66:41:0108080:18	№ 66/301/15441462 от 06.07.2015г.
2	копия Свидетельства о государственной регистрации права на дом	серия 66 АЕ 990893 № 66-66-01/304/2013-213 от 10.07.2013г.
3	копия Справочной информации по объектам недвижимости	-
4	Декларация об объекте недвижимости	от 17.08.2015г.
5	Экспликация объекта капитального строительства	-

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания
Система координат МСК-66, зона 1

№п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	Базовая станция GPS	-	1533272.66	388278.27

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Аппаратура геодезическая спутниковая GRXI	заводской номер 664-01004	Свидетельство о поверке № СП 0834363 от 23.03.2015 г. действительно до 23.03.2016г.
2	Лазерный дальномер (рулетка) Lieca DISTO D 210	№ 0841930651	Свидетельство о поверке от 23.09.2014 г. № 960-2014 действительно до 23.09.2015 г.
3	Тахеометр электронный Spectra Precision Focus 65	заводской номер A900865	Свидетельство о поверке № 1257 от 01.06.2015 г. действительно до 01.06.2016 г.

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
-	-

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек контура здания, части (частей) здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
-	1, 2, 3, 4	Метод спутниковых геодезических определений

2. Точность определения координат характерных точек контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3
-	1, 2, 3, 4	$Mt=\sqrt{m0^2+m1^2}=0.10$

3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3	4
-	-	-	-

Описание местоположения здания на земельном участке

Сведения о характерных точках контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
-	1	1534746.24	396742.03	0.10
-	2	1534757.25	396744.58	0.10
-	3	1534759.11	396736.57	0.10
-	4	1534748.09	396734.01	0.10
-	1	1534746.24	396742.03	0.10

Характеристики здания

№п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	*66:41:0108080:27*
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	*66:41:0108080:18*
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	*66:41:0108080*
5	Адрес (описание местоположения) здания	-
	Иное описание местоположения	*Свердловская обл., г. Екатеринбург ул. Вали Котика, СНТ №2 ОАО ""Уралэлектротяжмаш, уч. №34*
6	Назначение здания	*Жилой дом*
7	Наименование здания	-
8	Количество этажей здания	-
	в том числе подземных	-
9	Материал наружных стен здания	*Из мелких бетонных блоков*
10	Год ввода здания в эксплуатацию	-
	Год завершения строительства здания	*2013*
11	Площадь здания (Р), $м^2$	*185,62*

Заключение кадастрового инженера

Технический план здания оформлен в результате проведения кадастровых работ в связи с изменением характеристик жилого дома и уточнением местоположения на земельном участке.

Заказчиком работ является Делян Наталья Евгеньевна, собственник как земельного участка с К№ 66:41:0108080:18, так и жилого дома с К№ 66:41:0108080:27 чьи характеристики уточняются. Декларации об объекте недвижимости от 17.08.2015 г, подписанная собственником земельного участка и ОКС, на 4-х листах, копии вышеуказанных документов вложены в раздел Приложения настоящего технического плана.

Т.к заказчик работ не предоставил адресную справку об объекте капитального строительства, то адрес (местоположение) ОКС в Декларации об объекте недвижимости прописан в п.1 строке "Иное", согласно Свидетельства о государственной регистрации права на землю, указанного выше. Адрес (местоположение) объекта капитального строительства совпадает с адресом земельного участка.

Уточняемый ОКС расположен в кадастровом квартале 66:41:0108080, на земельном участке с К№ 66:41:0108080:18, этажностью – 2 этажа. Общая площадь объекта капитального строительства в результате проведенных кадастровых работ составляет – 185,62 кв.м.

Схема геодезических построений

Масштаб 1 : 5000

Условные обозначения:

:27	- кадастровый номер земельного участка в пределах которого расположено здание
———	- граница земельного участка, включенная в ГКН отражающаяся в масштабе
:18	- кадастровый номер контура здания
———	- граница вновь созданного контура здания
т.1 ⊙	- точка съемочного обоснования
——→	- направление геодезических построений при определении координат характерных точек контура здания
———	- направление геодезических построений при создании съемочного обоснования
GPS ◇	- Базовая станция при спутниковых наблюдениях (GPS или ГЛОНАС)

Схема расположения здания (части здания) на земельном участке

Масштаб 1 : 500

Условные обозначения:

- граница вновь созданного контура здания
- граница земельного участка в пределах которого расположено здания
- граница кадастрового квартала
ул.Бочкина - наименование улицы
66:41:0108080 - номер кадастрового квартала
:18 - кадастровый номер земельного участка в пределах которого расположено здание
:27 - кадастровый номер контура здания

Чертеж контура здания (части здания)

Масштаб 1 : 200

Условные обозначения:

———— - граница вновь созданного контура здания

1 • - обозначение номеров вновь созданных характерных точек контура здания, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности

:27 - кадастровый номер контура здания

Декларация об объекте недвижимости

1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Субъект Российской Федерации -

Муниципальное образование (вид, наименование) -

Населенный пункт (тип, наименование) -

Наименование некоммерческого объединения граждан *СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш»*

Улица (проспект, переулок и т.д) -

Номер дома (владения, участка) -

Номер корпуса (строения) -

Номер квартиры -

Номер комнаты -

Иное *Свердловская обл., г. Екатеринбург, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», уч. № 34*

2. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости

2.1. Вид объекта недвижимости

помещение	-	
здание	V	
сооружение	-	
объект незавершенного строительства	-	

2.2. Назначение здания

жилой дом	V	
нежилое здание	-	
многоквартирный дом	-	

2.3. Назначение помещения

жилое	-	
нежилое	-	

2.4. Вид жилого помещения

квартира	-	
комната	-	

2.5. **Назначение сооружения** -

2.6. **Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства** -

2.7. **Наименование (здания, сооружения)** -

3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости *66:41:0108080*

4. Кадастровый номер

земельного участка (земельных участков) *66:41:0108080:18*

помещения (помещений) -

здания (зданий) *66:41:0108080:27*

квартиры, в которой расположена комната -

5. Техническое описание объекта недвижимости

5.1. Техническое описание здания, помещения

Площадь (здания, помещения) (кв. м) *185,62*

Этаж -

Количество этажей *2*

в том числе подземных -

Год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства *2013*

Материал наружных стен

кирпич	-	
бетон	-	
камень	-	
деревянный	-	
другой	-	

Декларация об объекте недвижимости

смешанный | V |

5.2. Техническое описание сооружения

Количество этажей -

в том числе подземных -

Год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства -

Тип и значение основной характеристики -

протяженность (м) -

глубина (глубина залегания) (м) -

площадь (кв. м) -

объем (куб. м) -

высота (м) -

площадь застройки -

5.3. Техническое описание объекта незавершенного строительства

Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства -

протяженность (м) -

глубина (глубина залегания) (м) -

площадь (кв.м) -

объем (куб. м) -

высота (м) -

площадь застройки (кв. м) -

Степень готовности (%) -

многоквартирный дом -

6. «*» Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)

6.1. Физическое лицо

Фамилия *Делян*

Имя *Наталия*

Отчество (указывается при наличии) *Евгеньевна*

Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) -

Вид и номер документа, удостоверяющего личность *паспорт серия 65 12 № 453459*

Выдан *08.11.2012 г., ОУФМС России по Свердловской области в Орджоникидзевском р-не г. Екатеринбурга*

Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания

Почтовый индекс *620017*

Субъект Российской Федерации *Свердловская область*

Город *Екатеринбург*

Район -

Населенный пункт (село, поселок и т.д.) -

Улица (проспект, переулок и т.д.) -

Номер дома (владения, участка) *СНТ «Яблочко», уч. № 2*

Номер корпуса (строения) -

Номер квартиры (комнаты) -

Адрес электронной почты -

6.2. Юридическое лицо

Полное наименование -

ОГРН -

Дата государственной регистрации -

ИНН -

Страна регистрации (инкорпорации) -

Дата регистрации -

Регистрационный номер -

Почтовый индекс -

Декларация об объекте недвижимости

Почтовый адрес

Субъект Российской Федерации -

Город -

Район -

Населенный пункт (село, поселок и т.д.) -

Улица (проспект, переулок и т.д.) -

Номер дома (владения, участка) -

Номер корпуса (строения) -

Адрес электронной почты -

6.3. Публичное образование

6.3.1. Российская Федерация -

6.3.2. Субъект Российской Федерации -

Полное наименование -

6.3.3. Муниципальное образование -

Полное наименование -

6.3.4. Иностранное государство -

Полное наименование -

7. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)

7.1. Физическое лицо -

Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя -

Фамилия -

Имя -

Отчество (указывается при наличии) -

Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) -

Вид и номер документа, удостоверяющего личность -

Выдан -

Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания -

Почтовый -

Субъект Российской Федерации -

Город -

Район -

Населенный пункт (село, поселок и т.д.) -

Улица (проспект, переулок и т.д.) -

Номер дома (владения, участка) -

Номер корпуса (строения) -

Номер квартиры (комнаты) -

Адрес электронной почты -

7.2. Юридическое лицо

Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя -

Полное наименование -

ОГРН -

Дата государственной регистрации -

ИНН -

Страна регистрации (инкорпорации) -

Дата регистрации -

Регистрационный номер -

Почтовый индекс -

Почтовый адрес -

Декларация об объекте недвижимости

Субъект Российской Федерации -

Город -

Район -

Населенный пункт (село, поселок и т.д.) -

Улица (проспект, переулок и т.д.) -

6. Правоустанавливающие, правоудостоверяющих документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)

1. Свидетельство о государственной регистрации права от 10.07.2013 г. № 66-66-01/304/2013-215;
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 10.07.2013 г. № 66-66-01/304/2013-213;

«*» Если правообладателями являются участники общей собственности, в декларации об объекте недвижимости (далее - Декларация) указываются сведения об одном из них. Сведения об остальных участниках общей собственности приводятся в приложении к Декларации в том же объеме, что и в Декларации. В этом случае в реквизите «6» указывается «список приведен в приложении на листах». В случае если Декларация оформляется в форме электронного документа, количество реквизитов «6» должно соответствовать количеству участников общей долевой собственности. Декларация подписывается всеми участниками общей собственности.

Достоверность и полноту сведений, указанных

в настоящей декларации подтверждаю

Демин Н.Е.

Дата 17.08.2015г

Кадастровый инженер Солодникова Ольга Владимировна
66-10-182
Квалификационный аттестат
Свидетельство
17.08.2015

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЕ 990892

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Повторное, взамен свидетельства №996103 серия 66 АЕ от 08.07.2013 г.

Дата выдачи: 10.07.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи от 26.06.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Делян Наталия Евгеньевна, дата рождения: 19.02.1973 г. Место рождения: Свердловская область, г. Артёмовский. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 12 №453459, дата выдачи 08.11.2012 г. Орган, выдавший документ: ОУФМС России по Свердловской области в Орджоникидзевском районе города Екатеринбурга. Адрес постоянного места жительства: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, снт "Яблочко" , участок №2.

Вид права: собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: садоводство. Площадь: 434 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул Вали Котика, СНТ №2 ОАО "Уралэлектротяжмаш", уч. 34

Кадастровый (или условный) номер:
66:41:0108080:18

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.07.2013 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/304/2013-215

Государственный регистратор: / Гаврикова Ю. В. /

66 АЕ 990892

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЕ 990893

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Повторное, взамен свидетельства №996102 серия 66 АЕ от 08.07.2013 г.

Дата выдачи: 10.07.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи от 26.06.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Делян Наталия Евгеньевна, дата рождения: 19.02.1973 г. Место рождения: Свердловская область, г. Артёмовский. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 12 №453459, дата выдачи 08.11.2012 г. Орган, выдавший документ: ОУФМС России по Свердловской области в Орджоникидзевском районе города Екатеринбурга. Адрес постоянного места жительства: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, снт "Яблочко" , участок №2.

Вид права: собственность

Объект права:
Гостевой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 185.62 кв.м. Этажность: 2.
Адрес (местоположение):
Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ №2 ОАО "Уралэлектротяжмаш" , участок №34

Кадастровый (или условный) номер:
66-66-01/662/2013-075

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.07.2013 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/304/2013-213

Государственный регистратор: / Гаврикова Ю. В. /

66 АЕ 990893

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска

Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	66:41:0108060:27
Статус земельного участка:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	19.04.2013
Площадь ОКС'а:	185,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	106436,03
Дата внесения стоимости:	01.07.2013
Адрес (местоположение):	Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ №2 ОАО "Уралэлектротяжмаш" , участок №34
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Исполнитель:	Нет
Дата обновления информации:	11.05.2015
Раздел:	Действующий

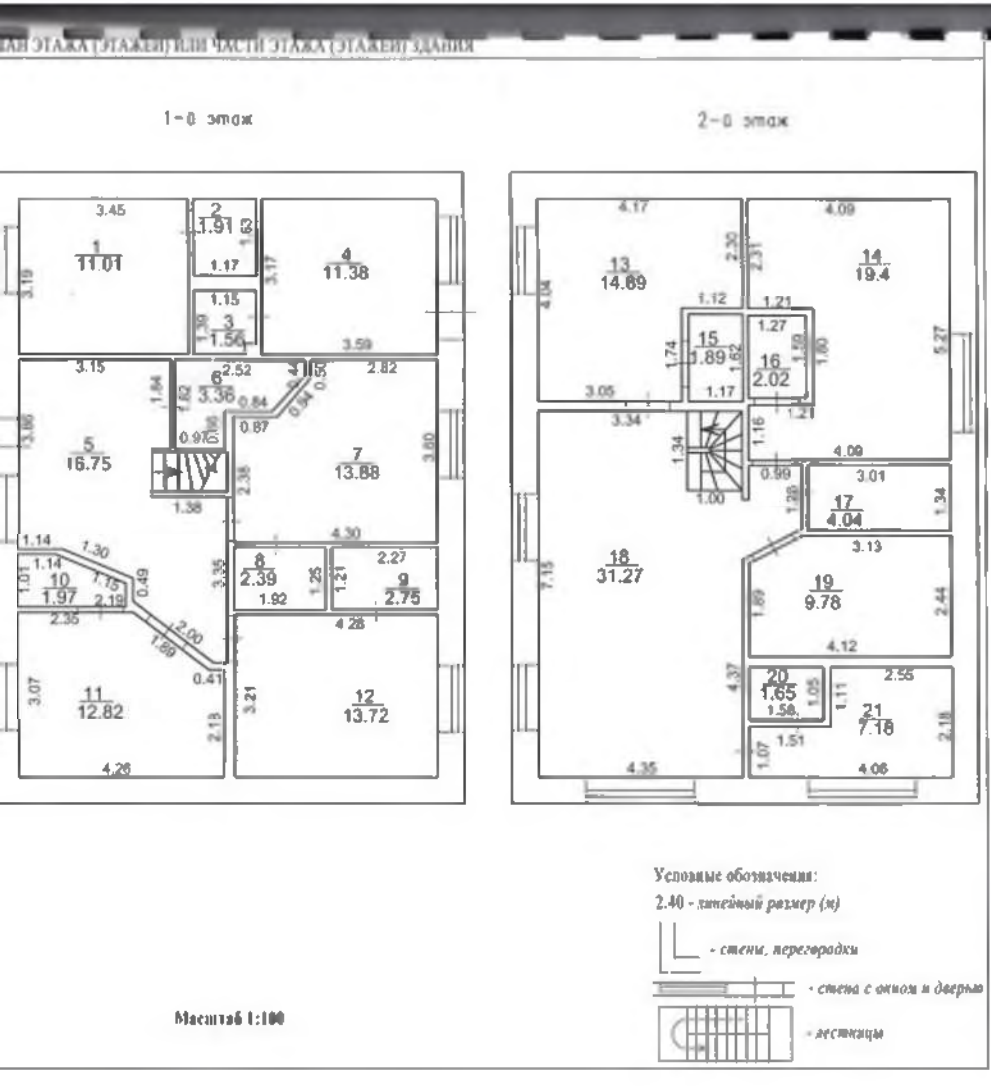
Устаревшие номера

Условный номер	66-66-01/662/2013-075

Эксперт_____

Экспликация здания с К№ 66:41:0108080:27
расположенного в СНТ № 2 ОАО
"Уралэлектротяжмаш" на земельном участке
с К№ 66:41:0108080:18

1 - комната	11.01м²
2 - санузел	1.91м²
3 - санузел	1.56м²
4 - комната	11.38м²
5 - холл	16.75м²
6 - хоз. пом.	3.36м²
7 - хоз. пом.	13.88м²
8 - санузел	2.39м²
9 - санузел	2.75м²
10 - санузел	1.97м²
11 - комната	12.82м²
12 - комната	13.72м²
13 - комната	14.89м²
14 - комната	19.40м²
15 - санузел	1.89м²
16 - санузел	2.02м²
17 - хоз. пом.	4.04м²
18 - холл	31.27м²
19 - комната	9.78м²
20 - санузел	1.65м²
21 - комната	7.18м²


ЭТАЖА (ЭТАЖЕЙ) ИЛИ ЧАСТИ ЭТАЖА (ЭТАЖЕЙ) ЗДАНИЯ
1-й этаж
2-й этаж
1 11.01
2 1.91
3 1.56
4 11.38
5 16.75
6 3.36
7 13.88
8 2.39
9 2.75
10 1.97
11 12.82
12 13.72
13 14.69
14 19.4
15 1.89
16 2.02
17 4.04
18 31.27
19 9.78
20 1.65
21 7.18
Условные обозначения:
2.40 - линейный размер (м)
- стены, перегородки
- стена с окном и дверью
- лестницы
Масштаб 1:100

Прошито и пронумеровано

14 (Четырнадцать) лист

Кадастровый инженер Солодникова О.В

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:
изменением сведений о здании с кадастровым номером 66:41:0108080:28

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Делян Наталья Евгеньевна, Паспорт гражданина РФ серия 6512 номер 453459 выдан ОУФМС России по Свердловской области в Орджоникидзевском районе города Екатеринбурга 08.11.2012г., Свердловская обл, г. Екатеринбург, СНТ «Яблочко» участок №2

фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации)

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) *Солодникова Ольга Владимировна*

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера *66-10-182*

Контактный телефон *8(343)383-54-72*

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером *620078, Свердловская область, г. Екатеринбург, а/я 39, ооо_kisip@mail.ru*

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица *ООО "КИСиП", 620078 Свердловская обл. г. Екатеринбург а/я 39*

Дата подготовки технического плана «17» августа 2015 г.

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	копия Кадастровой выписки о земельном участке с К№ 66:41:0108080:18	№ 66/301/15441462 от 06.07.2015г.
2	копия Свидетельства о государственной регистрации права на дом	серия 66 АЕ 990891 № 66-66-01/304/2013-211 от 10.07.2013г.
3	копия Справочной информации по объектам недвижимости	-
4	Декларация об объекте недвижимости	от 17.08.2015г.
5	Экспликация объекта капитального строительства	-

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания
Система координат МСК-66, зона 1

№п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	Базовая станция GPS	-	1533272.66	388278.27

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Аппаратура геодезическая спутниковая GRXI	заводской номер 664-01004	Свидетельство о поверке № СП 0834363 от 23.03.2015 г. действительно до 23.03.2016г.
2	Лазерный дальномер (рулетка) Lieca DISTO D 210	№ 0841930651	Свидетельство о поверке от 23.09.2014 г. № 960-2014 действительно до 23.09.2015 г.
3	Тахеометр электронный Spectra Precision Focus 65	заводской номер A900865	Свидетельство о поверке № 1257 от 01.06.2015 г. действительно до 01.06.2016 г.

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
-	-

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек контура здания, части (частей) здания

Номер	Номера характерных точек контура	Метод определения координат

контура		
1	2	3
-	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11	Метод спутниковых геодезических определений

2. Точность определения координат характерных точек контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3
-	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11	$Mt=\sqrt{m0^2+m1^2}=0.10$

3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3	4
-	-	-	-

Описание местоположения здания на земельном участке

Сведения о характерных точках контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
-	1	1534760.15	396747.55	0.10
-	2	1534771.58	396750.20	0.10
-	3	1534771.64	396749.91	0.10
-	4	1534773.08	396750.24	0.10
-	5	1534773.92	396746.62	0.10
-	6	1534772.48	396746.29	0.10
-	7	1534773.22	396743.11	0.10
-	8	1534761.79	396740.46	0.10
-	9	1534760.18	396740.09	0.10
-	10	1534759.21	396744.28	0.10
-	11	1534760.82	396744.65	0.10
-	1	1534760.15	396747.55	0.10

Характеристики здания

№п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	*66:41:0108080:28*
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	*66:41:0108080:18*
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	*66:41:0108080*
5	Адрес (описание местоположения) здания	-
	Иное описание местоположения	*Свердловская обл., г. Екатеринбург ул. Вани Котика, СНТ №2 ОАО ""Уралэлектротяжмаш, уч. №34*
6	Назначение здания	*Жилой дом*
7	Наименование здания	-
8	Количество этажей здания	*3*
	в том числе подземных	*1*
9	Материал наружных стен здания	*Из мелких бетонных блоков*

10	Год ввода здания в эксплуатацию	-
	Год завершения строительства здания	*2013*
11	Площадь здания (Р), м^2	*171.55*

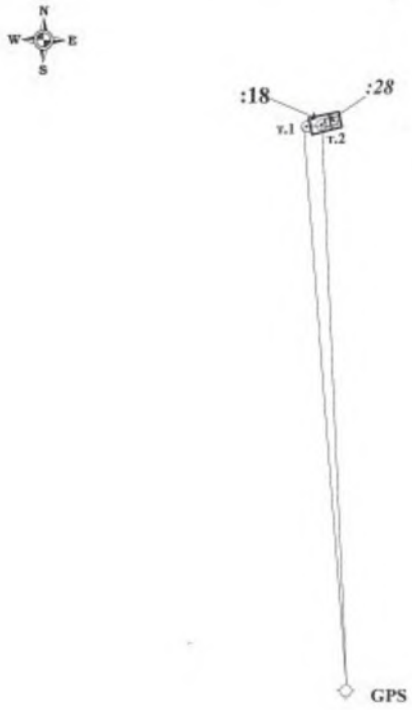
Заключение кадастрового инженера

Технический план здания оформлен в результате проведения кадастровых работ в связи с изменением характеристик жилого дома и уточнением местоположения на земельном участке.
Заказчиком работ является Делян Наталья Евгеньевна, собственник как земельного участка с К№ 66:41:0108080:18, так и жилого дома с К№ 66:41:0108080:28 чьи характеристики уточняются. Декларация об объекте недвижимости от 17.08.2015 г, подписанная собственником земельного участка и ОКС, на 4-х листах, копии вышеуказанных документов вложены в раздел Приложения настоящего технического плана.

Т.к заказчик работ не предоставил адресную справку об объекте капитального строительства, то адрес (местоположение) ОКС в Декларации об объекте недвижимости прописан в п.1 строке "Иное", согласно Свидетельства о государственной регистрации права на землю, указанного выше. Адрес (местоположение) объекта капитального строительства совпадает с адресом земельного участка.

Уточняемый ОКС расположен в кадастровом квартале 66:41:0108080, на земельном участке с К№ 66:41:0108080:18, этажностью – 3 этажа в т.ч. подвал. Общая площадь объекта капитального строительства в результате проведенных кадастровых работ составляет – 171,55 кв.м.

Схема геодезических построений



Масштаб 1 : 5000

Условные обозначения:

:28	- кадастровый номер земельного участка в пределах которого расположено здание
———	- граница земельного участка, включенная в ГКН отражающаяся в масштабе
:18	- кадастровый номер контура здания
———	- граница вновь созданного контура здания
т.1 ⊙	- точка съемочного обоснования
——→	- направление геодезических построений при определении координат характерных точек контура здания
———	- направление геодезических построений при создании съемочного обоснования
GPS ◇	- Базовая станция при спутниковых наблюдениях (GPS или ГЛОНАС)

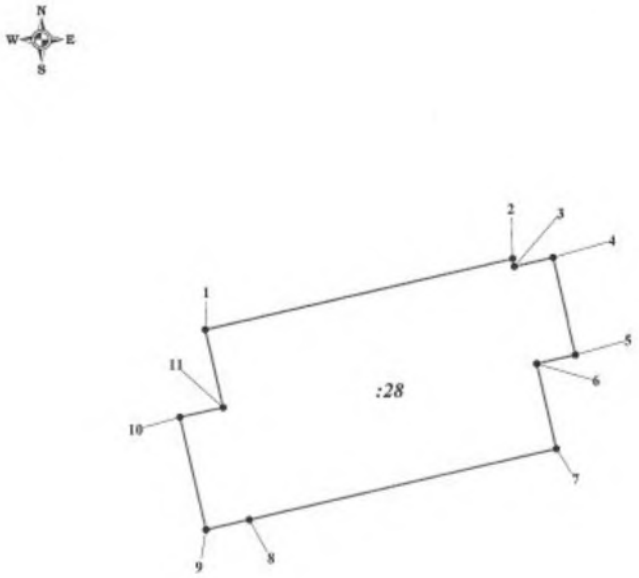
Схема расположения здания (части здания) на земельном участке

Масштаб 1 : 500

Условные обозначения:

- граница вновь созданного контура здания
- граница земельного участка в пределах которого расположено здания
- граница кадастрового квартала
ул.Баумана - наименование улицы
66:41:0108080 - номер кадастрового квартала
:18 - кадастровый номер земельного участка в пределах которого расположено здание
:28 - кадастровый номер контура здания

Чертеж контура здания (части здания)



Масштаб 1 : 200

Условные обозначения:

———— - граница вновь созданного контура здания

1 • - обозначение номеров вновь созданных характерных точек контура здания, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности

:28 - кадастровый номер контура здания

Декларация об объекте недвижимости

1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Субъект Российской Федерации -

Муниципальное образование (вид, наименование) -

Населенный пункт (тип, наименование) -

Наименование некоммерческого объединения граждан *СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш»*

Улица (проспект, переулок и т.д) -

Номер дома (владения, участка) -

Номер корпуса (строения) -

Номер квартиры -

Номер комнаты -

Иное *Свердловская обл., г. Екатеринбург, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», уч. № 34*

2. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости

2.1. Вид объекта недвижимости		
помещение	-	
здание	V	
сооружение	-	
объект незавершенного строительства	-	
2.2. Назначение здания		
жилой дом	V	
нежилое здание	-	
многоквартирный дом	-	
2.3. Назначение помещения		
жилое	-	
нежилое	-	
2.4. Вид жилого помещения		
квартира	-	
комната	-	

2.5. **Назначение сооружения** -

2.6. **Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства** -

2.7. **Наименование (здания, сооружения)** -

3. **Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости** *66:41:0108080*

4. Кадастровый номер

земельного участка (земельных участков) *66:41:0108080:18*

помещения (помещений) -

здания (зданий) *66:41:0108080:28*

квартиры, в которой расположена комната -

5. Техническое описание объекта недвижимости

5.1. Техническое описание здания, помещения

Площадь (здания, помещения) (кв. м) *171,55*

Этаж -

Количество этажей *3*

в том числе подземных *1*

Год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства *2013*

Материал наружных стен

кирпич	-	
бетон	-	
камень	-	
деревянный	-	
прочий	-	

1

Декларация об объекте недвижимости

1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Субъект Российской Федерации -

Муниципальное образование (вид, наименование) -

Населенный пункт (тип, наименование) -

Наименование некоммерческого объединения граждан *СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш»*

Улица (проспект, переулок и т.д) -

Номер дома (владения, участка) -

Номер корпуса (строения) -

Номер квартиры -

Номер комнаты -

Иное *Свердловская обл., г. Екатеринбург, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», уч. № 34*

2. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости

2.1. Вид объекта недвижимости

помещение	-
здание	V
сооружение	-
объект незавершенного строительства	-

2.2. Назначение здания

жилой дом	V
нежилое здание	-
многоквартирный дом	-

2.3. Назначение помещения

жилое	-
нежилое	-

2.4. Вид жилого помещения

квартира	-
комната	-

2.5. **Назначение сооружения** -

2.6. **Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства** -

2.7. **Наименование (здания, сооружения)** -

3. **Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости** *66:41:0108080*

4. Кадастровый номер

земельного участка (земельных участков) *66:41:0108080:18*

помещения (помещений) -

здания (зданий) *66:41:0108080:28*

квартиры, в которой расположена комната -

5. Техническое описание объекта недвижимости

5.1. Техническое описание здания, помещения

Площадь (здания, помещения) (кв. м) *171,55*

Этаж -

Количество этажей *2*

в том числе подземных -

Год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства *2013*

Материал наружных стен

кирпич	-
бетон	-
камень	-
деревянный	-
прочий	-

9

Декларация об объекте недвижимости

помещенный	V

5.2. Техническое описание сооружения

Количество этажей -

в том числе подземных -

Год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства -

Тип и значение основной характеристики -

протяженность (м) -

глубина (глубина залегания) (м) -

площадь (кв. м) -

объем (куб. м) -

высота (м) -

площадь застройки -

5.3. Техническое описание объекта незавершенного строительства

Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства -

протяженность (м) -

глубина (глубина залегания) (м) -

площадь (кв.м) -

объем (куб. м) -

высота (м) -

площадь застройки (кв. м) -

Степень готовности (%) -

многоквартирный дом -

6. «*» Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)

6.1. Физическое лицо

Фамилия *Делян*

Имя *Наталия*

Отчество (указывается при наличии) *Евгеньевна*

Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) -

Вид и номер документа, удостоверяющего личность *паспорт серия 65 12 № 453459*

Выдан *08.11.2012 г., ОУФМС России по Свердловской области в Орджоникидзевском р-не г. Екатеринбурга*

Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания

Почтовый индекс *620017*

Субъект Российской Федерации *Свердловская область*

Город *Екатеринбург*

Район -

Населенный пункт (село, поселок и т.д.) -

Улица (проспект, переулок и т.д.) -

Номер дома (владения, участка) *СНТ «Яблочко», уч. № 2*

Номер корпуса (строения) -

Номер квартиры (комнаты) -

Адрес электронной почты -

6.2. Юридическое лицо

Полное наименование -

ОГРН -

Дата государственной регистрации -

ИНН -

Страна регистрации (инкорпорации) -

Дата регистрации -

Регистрационный номер -

Почтовый индекс -

3

Декларация об объекте недвижимости
Почтовый адрес
Субъект Российской Федерации -
Город -
Район -
Населенный пункт (село, поселок и т.д.) -
Улица (проспект, переулок и т.д.) -
Номер дома (владения, участка) -
Номер корпуса (строения) -
Адрес электронной почты -
6.3. Публичное образование
6.3.1. **Российская Федерация** -
6.3.2. **Субъект Российской Федерации** -
Полное наименование -
6.3.3. **Муниципальное образование** -
Полное наименование -
6.3.4. **Иностранное государство** -
Полное наименование -
7. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)
7.1. **Физическое лицо** -
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя -
Фамилия -
Имя -
Отчество (указывается при наличии) -
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) -
Вид и номер документа, удостоверяющего личность -
Выдан -
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания -
Почтовый -
Субъект Российской Федерации -
Город -
Район -
Населенный пункт (село, поселок и т.д.) -
Улица (проспект, переулок и т.д.) -
Номер дома (владения, участка) -
Номер корпуса (строения) -
Номер квартиры (комнаты) -
Адрес электронной почты -
7.2. Юридическое лицо
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя -
Полное наименование -
ОГРН -
Дата государственной регистрации -
ИНН -
Страна регистрации (инкорпорации) -
Дата регистрации -
Регистрационный номер -
Почтовый индекс -
Почтовый адрес -

4

Декларация об объекте недвижимости

Субъект Российской Федерации -

Город -

Район -

Населенный пункт (село, поселок и т.д.) -

Улица (проспект, переулок и т.д.) -

8. Правоустанавливающие, правоудостоверяющих документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)

1. Свидетельство о государственной регистрации права от 10.07.2013 г. № 66-66-01/304/2013-215;
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 10.07.2013 г. № 66-66-01/304/2013-211;

«*» Если правообладателями являются участники общей собственности, в декларации об объекте недвижимости (далее - Декларация) указываются сведения об одном из них. Сведения об остальных участниках общей собственности приводятся в приложении к Декларации в том же объеме, что и в Декларации. В этом случае в реквизите «6» указывается «список приведен в приложении на листах». В случае если Декларация оформляется в форме электронного документа, количество реквизитов «6» должно соответствовать количеству участников общей долевой собственности. Декларация подписывается всеми участниками общей собственности.

Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации подтверждаю

Дата 14.08.2015г.

Кадастровый инженер

подпись

66-10-182

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЕ 990891

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Повторное, взамен свидетельства №996101 серия 66 АЕ от 08.07.2013 г.

Дата выдачи: 10.07.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи от 26.06.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Делян Наталия Евгеньевна, дата рождения: 19.02.1973 г. Место рождения: Свердловская область, г. Артёмовский. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 12 №453459, дата выдачи 08.11.2012 г. Орган, выдавший документ: ОУФМС России по Свердловской области в Орджоникидзевском районе города Екатеринбурга. Адрес постоянного места жительства: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, снт "Яблочко" , участок №2.

Вид права: собственность

Объект права:
Дом, назначение: жилое. Площадь: общая 171.55 кв.м. Этажность: 2.
Адрес (местоположение):
Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ №2 ОАО "Уралэлектротяжмаш", уч. 34

Кадастровый (или условный) номер:
66-66-01/036/2013-357

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.07.2013 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/304/2013-211

Государственный регистратор: / Гаврикова Ю. В. /

2 66 АЕ 990891

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска

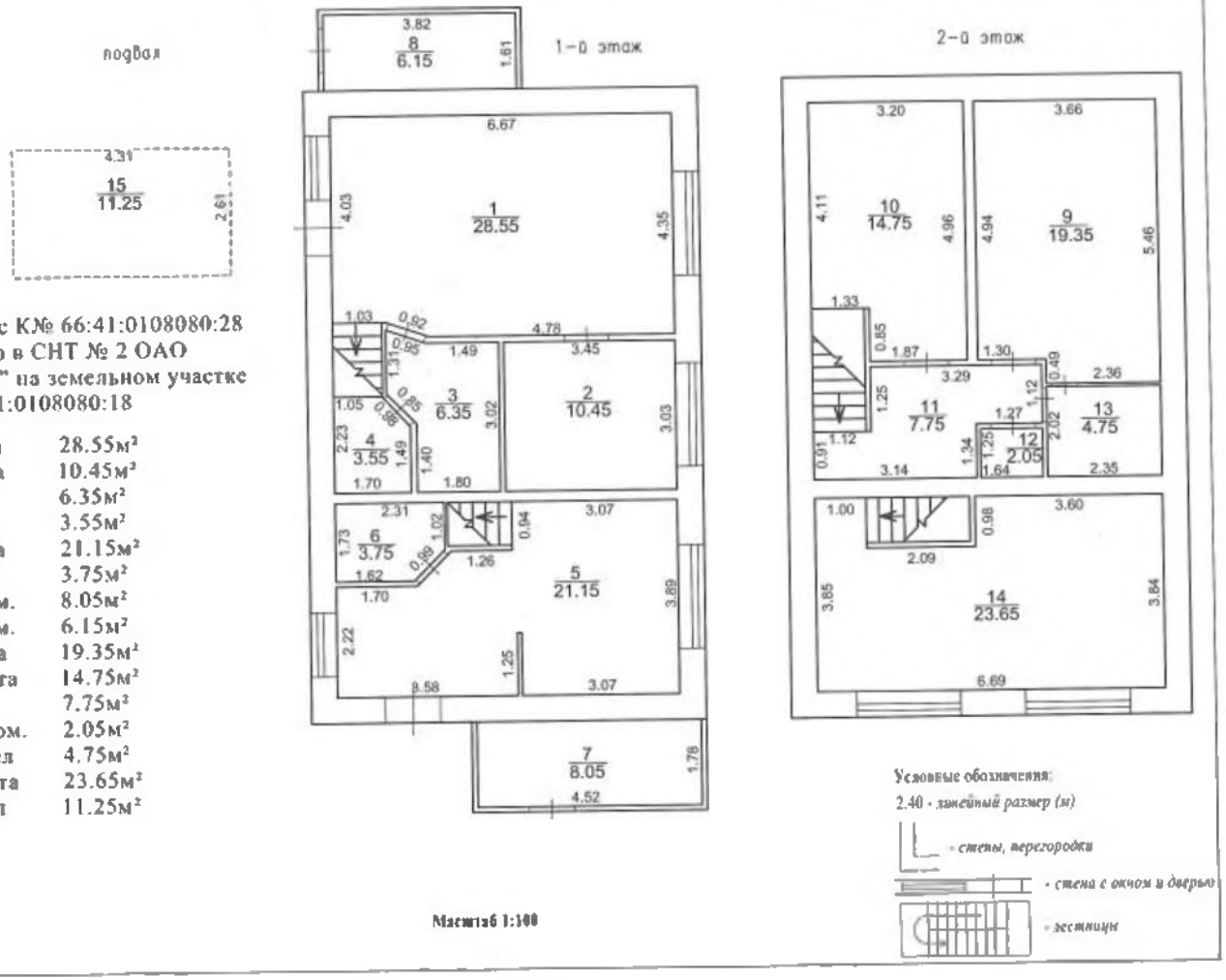
Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	66:41:0108080:28
Статус земельного участка:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	19.04.2013
Площадь ОКС'а:	171,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	98407,45
Дата внесения стоимости:	01.07.2013
Адрес (местоположение):	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул Вали Котика, СНТ №2 ОАО "Уралэлектротяжмаш", уч. 34
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Исполнитель:	Нет
Дата обновления информации:	11.05.2015
Раздел:	Действующий

Устаревшие номера

Условный номер	66-66-01/036/2013-357

ПЛАН ЭТАЖА (ЭТАЖЕЙ) ИЛИ ЧАСТИ ЭТАЖА (ЭТАЖЕЙ) ЗДАНИЯ



Экспликация здания с К№ 66:41:0108080:28 расположенного в СНТ № 2 ОАО "Уралэлектротяжмаш" на земельном участке с К№ 66:41:0108080:18

1 - комната	28.55м²
2 - комната	10.45м²
3 - хол	6.35м²
4 - санузел	3.55м²
5 - комната	21.15м²
6 - санузел	3.75м²
7 - хоз. пом.	8.05м²
8 - хоз. пом.	6.15м²
9 - комната	19.35м²
10 - комната	14.75м²
11 - хол	7.75м²
12 - хоз. пом.	2.05м²
13 - санузел	4.75м²
14 - комната	23.65м²
15 - подвал	11.25м²

Масштаб 1:100

Прошито и пронумеровано

15 (Пятнадцать) листов

Кадастровый инженер Солодникова О.В

КОПИЯ ВЕРНА

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

26.12.2012 № 66/301/12-419567

В.1

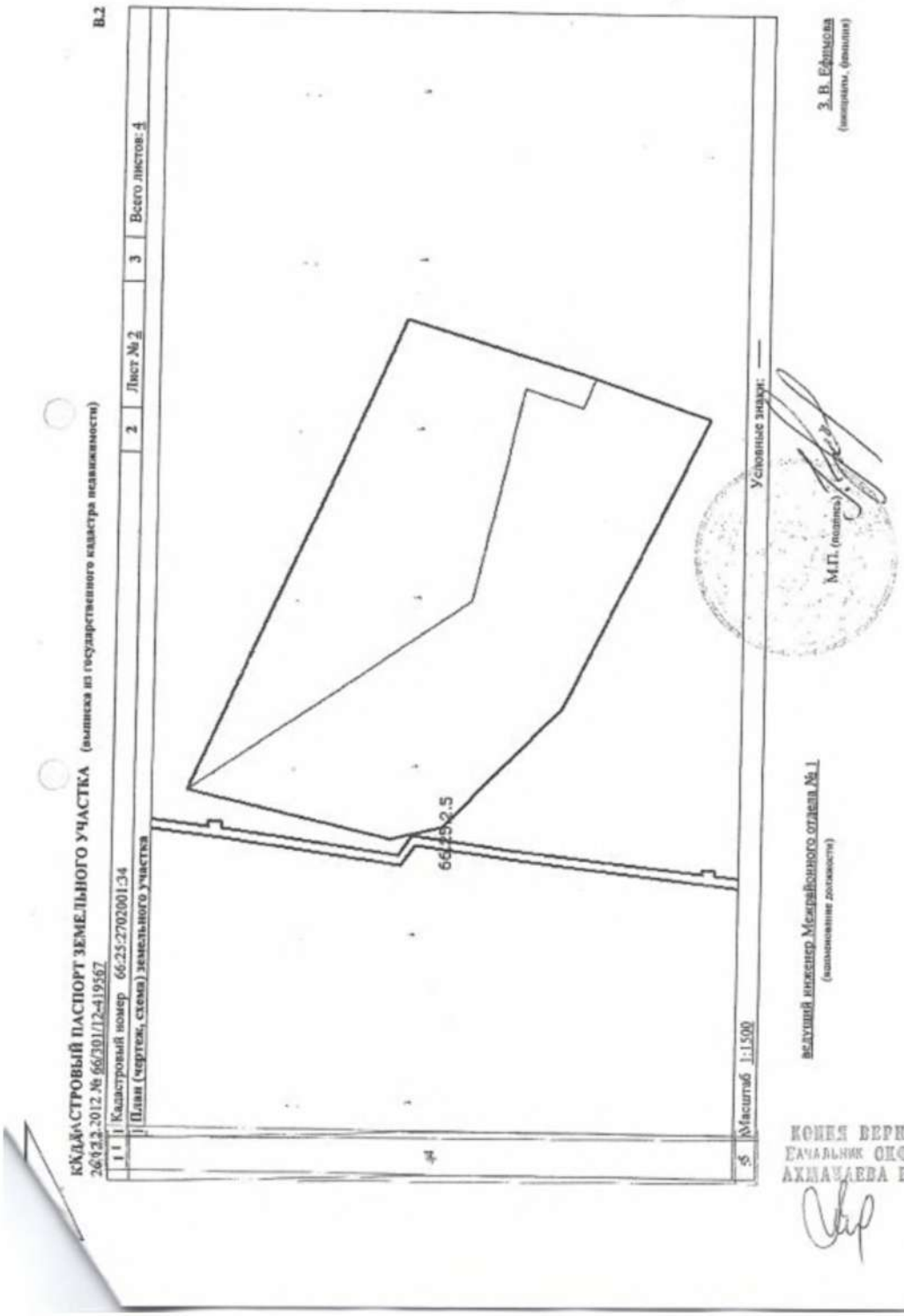
1	Кадастровый номер 66:25:2702001:34				2	Лист № 1	3	Всего листов: 4	
	Общие сведения								
4	Предыдущие номера: СВО:24:506, 66:25:27 02 149:00								
5	—				6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 25.06.1998			
7	Местоположение: обл. Свердловская, р-н Сысертский, в 2,7 км сверо-западнее п.В.Сысерть								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	—	—	—	весь	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование: под объект рекреационного назначения (базы отдыха)								
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —								
11	Площадь: 8871 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 330395.07	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 37.2444	14	Система координат: МСК - 66, зона 1		
15	Сведения о правах:								
	Правообладатель		Вид права				Особые отметки		
	Кормилицына Елена Николаевна		Индивидуальная собственность				—		
16	Особые отметки: Кадастровый номер 66:25:2702001:34 равнозначен кадастровому номеру 66:25:27 02 001:0034.								
17	—								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: —						
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —						
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —						

ведущий инженер Межрайонного отдела № 1
(наименование должности)

М.П. (подпись)

З. В. Ефимова
(инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА
НАЧАЛЬНИК ОДФ
АЛМАЗОВА Е.Н.


КЖА
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
26/9/2-2012 № 66/201/12-419567
В.2
1 | 1 | Кадастровый номер 66:25:2702001:34
1 | План (чертеж, схема) земельного участка
2 | Лист № 2
3 | Всего листов: 4
66:25:2:5
Масштаб 1:1500
Условные знаки: —
М.П. (подпись)
ведущий инженер Межрайонного отдела № 1
(наименование должности)
З. В. Ефимова
(инициалы, фамилия)
КОПИЯ ВЕРНА
НАЧАЛЬНИК ОКФД
АХМАЧАЕВА Е.М.
51

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

26.12.2012 № 66/301/12-419567

В.3

1	Кадастровый номер 66:25:2702001:34				2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях						
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	1	361	Особый режим использования	—		

ведущий инженер Межрайонного отдела № 1
(наименование должности)

М.П. (подпись)

З. В. Ефимова
(инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА
НАЧАЛЬНИК ОДФ
АХМАДЕЕВА Е.М.

90

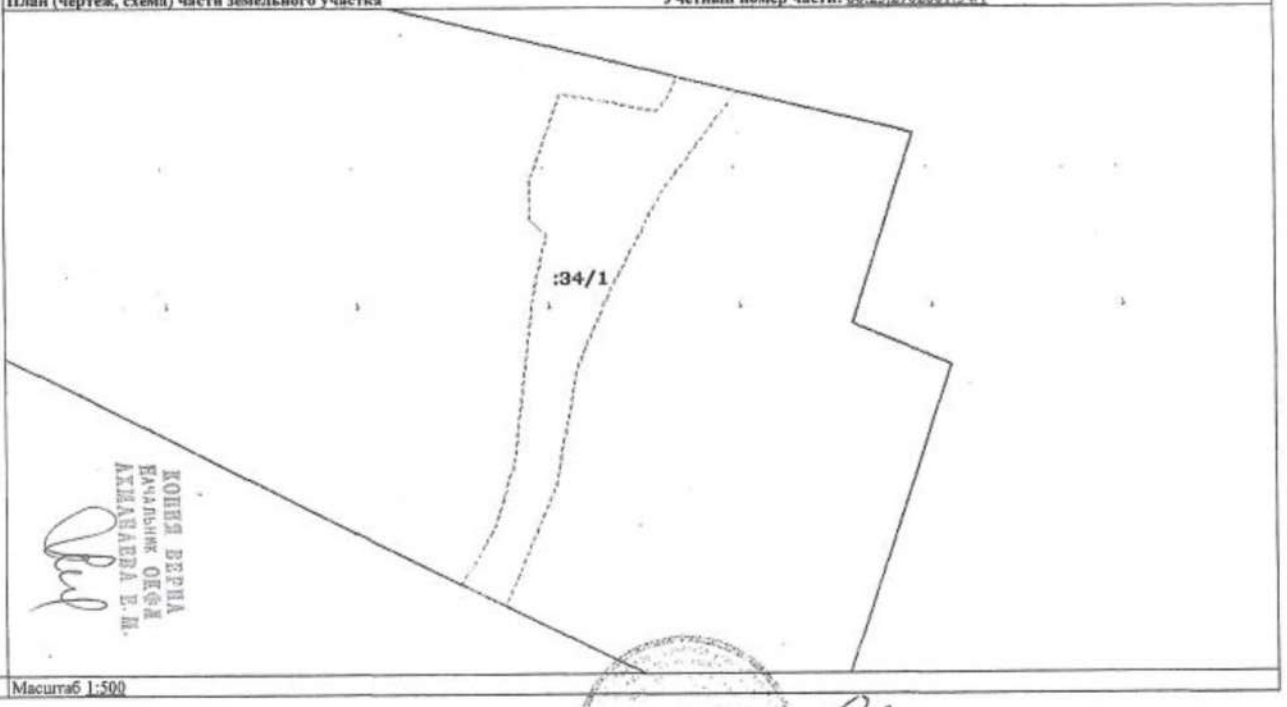
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.4**

26.12.2012 № 66/301/12-419567

1	Кадастровый номер 66:25:2702001:34	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4

План (чертеж, схема) части земельного участка **Учетный номер части:** 66:25:2702001:34/1

4



5 Масштаб 1:500

ведущий инженер Межрайонного отдела № 1
(наименование должности)

М.П. (подпись)

З. В. Ефимова
(инициалы, фамилия)

Скриншоты предложений продажи земельных участков

https://land.e1.ru/view/19020032/

https://land.e1.ru/view/19020032/

Сбросить

Подробный поиск (1)

Недвижимость в Екатеринбурге / Земля / Вариант №19020032

Вариант № 19020032, обновлено 29.12.2018, опубликован 19.12.2018, просмотров — 7

Обратить внимание модератора

Продам земельный участок

Сысертский район, Сысерть
Ориентир — пос.Патруши

10 000 000 руб. 50 000 руб. / сотка

Как менялась цена на этот объект?

Площадь
200 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Нет
Канализация подведена	Нет
Вода подведена	Нет

Комментарий
Продаю земельный участок в 17 км от Екатеринбурга по Челябинскому тракту. Ориентир - автозаправка Лукойл. Участок относится к землям лесного фонда. От трассы примерно в 300 м. Непосредственно до участка грунтовая дорога. Отличное место для реализации масштабного проекта.

Контакты

Ольга

+7 343 267-11-70
+7 912 666-65-43

СТАТЬИ НА N1.RU

28.12.18 | В гостях у сказки: где живут персонажи новогодних мультиков (тест)

Сможете ли вы угадать, какой недвижимостью владеют герои рождественских историй?

27.12.18 | Стреляйтесь: выбираем пиротехнику на Новый год

Как выбрать фейерверк, где его запустить и как не устроить пожар в квартире

НОВОСТРОЙКИ НА N1.RU

от 54 000 руб. за м² до 58 000 руб. за м²

Квартал 1.3 на улице Чемпионов в районе «Солнечный»

https://land.e1.ru/view/19025752/

https://land.e1.ru/view/19025752/

Подробный поиск (1)

Недвижимость в Екатеринбурге / Земля / Вариант №19025752

Вариант № 19025752, обновлено 24.12.2018, опубликован 21.12.2018, просмотров — 15

Обратить внимание модератора

Продам земельный участок

Сысертский район, Кашино
Ориентир — Берег Кашинского пруда

4 000 000 руб. 96 386 руб. / сотка

Как менялась цена на этот объект?

Площадь
41.5 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Да
Канализация подведена	Нет
Вода подведена	Нет

Комментарий
Предлагаем стать обладателем земельного участка на берегу Ильинского пруда.

Апарт-клуб «Риверсайд» на берегу Кашинского водохранилища (Ильинский пруд)
В 30 км от города Екатеринбурга по Челябинскому тракту, на границе с. Кашино и г. Сысерть.
Клубная территория- 3.8 га. Категория земель: земли населенных пунктов. ЗУ с кадастровым номером 66:25:2901014:505 площадью 4151 кв.м., Дополнительная информация по телефону.

Контакты

Ольга Алексеевна

+7 922 117-00-17

СТАТЬИ НА N1.RU

28.12.18 | В гостях у сказки: где живут персонажи новогодних мультиков (тест)

Сможете ли вы угадать, какой недвижимостью владеют герои рождественских историй?

27.12.18 | Стреляйтесь: выбираем пиротехнику на Новый год

Как выбрать фейерверк, где его запустить и как не устроить пожар в квартире

НОВОСТИ НА N1.RU

26.12.18 | Новый жилой квартал в Университетском: стартовали продажи квартир

11.12.18 | Каждый сможет разместить свое объявление о покупке, продаже жилья или стройматериалов на Домофесте

НОВОСТРОЙКИ НА N1.RU

от 86 358 руб. за м² до 120 115 руб. за м²

Жилой квартал Clever Park

https://land.e1.ru/view/18009251/

https://land.e1.ru/view/18009251/

Недвижимость в Екатеринбурге / Земля / Вариант №18009251

Вариант № 18009251, обновлено 18.12.2018, опубликован 01.06.2018, просмотров – 269

Обратить внимание модератора

Продам земельный участок

Сысертский район, Сысерть

40 000 000 руб. 87 336 руб. / сотка

торг

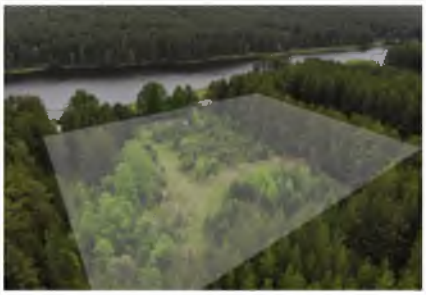
Как менялась цена на этот объект?

Площадь

458 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Да
Канализация подведена	Да
Вода подведена	Да



Комментарий

Продается земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий. Разрешенное использование: для рекреационного назначения. С кадастровым номером 66:25:2702001:0301. Земельный участок в собственности, на берегу Сысертского водохранилища. Асфальтированная дорога до участка. Рядом расположены детские оздоровительные лагеря «Буревестник» и «Чайка». Площадь участка 4 58 га. Расположен в Сысертском районе в 1,8 км западнее г.Сысерть. В 46 км от Екатеринбурга.

Здесь есть все для качественного отдыха и проживания - шикарный вид, первозданность природы. Может использоваться для организации личной или коммерческой деятельности, собственного родового гнезда, дом отдыха, объекты физической культуры и спорта туристические базы, дома рыболова и охотника, детские и спортивные лагеря, домики для отдыхающих, гостиничный комплекс или пансионат, конный клуб подочная станция, другие аналогичные объекты. Сосновый бор, чистый воздух, прекрасный пруд с чистой водой. На участке построена собственная трансформаторная подстанция - мощность 400 кВт, получены тех условия на газ. Возможно увеличение площади ЗУ.

Имеются несколько вариантов эскизных проектов

Продажа от собственника без посредников.

Рассмотрим варианты обмена, а также предложения о взаимовыгодном сотрудничестве

Контакты

Олег

+7 953 008-14-29

СТАТЬИ НА N1.RU

28.12.18 | В гостях у сказки: где живут персонажи новогодних мультиков (тест)

Сможете ли вы угадать, какой недвижимостью владеют герои рождественских историй?

27.12.18 | Стреляйтесь: выбираем пиротехнику на Новый год

Как выбрать фейерверк, где его запустить и как не устроить пожар в квартире

НОВОСТРОЙКИ НА N1.RU

Жилой район «Балтым-Парк»

https://sysert-nedv.com/bereg/407/

https://sysert-nedv.com/bereg/407/

Сысерть недвижимость

Коттеджи | Участки | Землеотводы | Квартиры | Коммерческая недвижимость | Зарубежная недвижимость | Берег | Аренда | О компании

Объект недвижимости

Площадь:	1 га	Тип недвижимости:	участок
S земли:	1 га	Кол-во комнат:	
Город:	с.Кадниково	Дополнительная информация:	
Местонахождение:	Берег, красиво		
Цена:	5 500 000		

Описание

Сысертский район, с.Кадниково, участок 1га на берегу реки, живописное тихое место, асфальтированная дорога, все коммуникации рядом. Земли особо охраняемых территорий, под объект рекреационного назначения. Собственность.

Сергей 8-906-800-11-00

Фотографии

Новости

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-svsert-258687826

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sysert-258687826

Domofond.ru

Продажа Аренда Каталог новостроек Еще Дать объявление Войти

Домофонд > Продажа участков > Свердловская область > Сысерть > Номер в каталоге: 258687826

< К результатам поиска Следующее >

35 000 000 ₽

В ипотеку за 324 994 ₽/мес.

Выбрать ипотечную программу

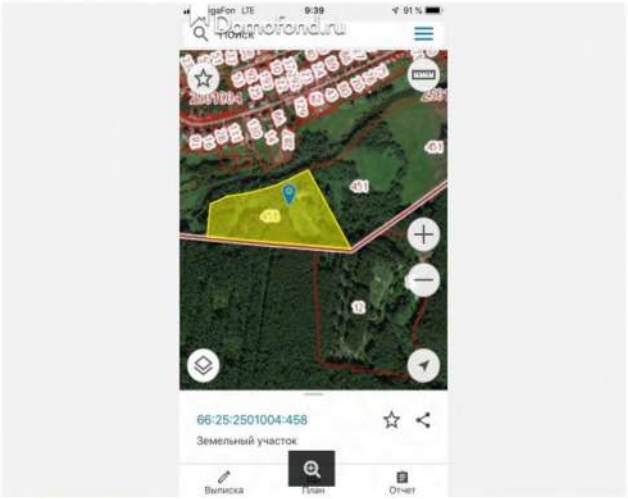
Земли поселений, 500 соток на продажу

Свердловская область, Сысертский городской округ, Сысерть, Свердловская область

Сысерть

В избранное

Получать похожие объявления



Дмитрий

Размещает объявления: 6 лет 11 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 15

Открыть другие объекты в аренду: 1

Всего за 3 месяца: 7

8 922 188-88-28

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем 8 922 188-88-28

Земли поселений, 500 соток

Продам участок в границах п. Кадниково

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 35 000 000 ₽
Цена за сотку: 70 000 ₽
Тип: Участок
Тип объекта: Земли поселений
Площадь: 500 соток
Дата обновления объявления: 15/12/2018
Дата публикации объявления: 09/10/2018
Номер в каталоге: 258687826

https://upn.ru/realty_land_sale_info/30174560-146.htm

Защищено | https://upn.ru/realty_land_sale_info/30174560-146.htm

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Видеорепортажи
Сайты агентств недвижимости
Фотогалерея коммерческих объектов
Фотогалерея жилых объектов
Агентства недвижимости
Продажа объектов недвижимости
Вторичное жилье в Екатеринбурге
Строящееся жилье Екатеринбурга
Квартиры в Свердловской области
Квартиры вне Свердловской области
Индивидуальное жилье
Индивидуальное жилье вне Свердловской области
Земельные участки
Коллективные сады
Зарубежная недвижимость
Квартиры под офисы
Торгово-офисная недвижимость
Производственная недвижимость
Готовый бизнес
Коммерческая недвижимость
Склады
Гаражи
Аренда объектов недвижимости
Отправить заявку на кредит
Карта районов Екатеринбурга
Ипотечные кооперативы
Аналитика
Новости
Пресс-релизы

ГАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТ!»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОЛЕЗНЫЕ КОМПАНИИ

Продам сад, Екатеринбург, Уралмаш, 22 Партсъезда, 1.100.000 руб., ООО "Недвижимость Урала", Главное территориальное отделение

Объект размещается только на сайте UPN.RU !

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Сад
Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш, 22 Партсъезда (посмотреть на карте)
Тракт, расстояние:	, 0 км
Площадь участка:	5.5 соток
Площадь дома:	20 кв. м
Материал стен:	Дерево
Название сада:	№33 СНТ Садовод
Тип дома:	летний
Фундамент:	Нет
Этажность:	1
Подъезд:	с покрытием
Расстояние до остановки:	450 м
Лесная зона:	рядом
Электричество:	220
Отопление:	печное
Водоснабжение:	скважина
Сарай:	Нет
Охрана:	Есть
Баня:	Нет
Овощная яма:	Нет
Гараж:	Нет
Центральный полив:	Есть
Участок разработан:	Да
Многолетние насаждения:	Есть
Количество теплиц:	1
Ипотека:	Возможна
Цена:	1.100.000 руб. Отправить заявку на кредит

450 метров до остановки общественного транспорта!
Участок разработан. Есть плодоносящие деревья и кустарники (3 яблони, груша, облепиха, жимолость, малина, смородина). Теплица. Бревенчатый дом. Расположен в 50 метрах от ворот. В крайнем от забора ряду - можно сделать собственный въезд.
Сад небольшой - около 60 участков. Около 25% - капитальные дома для постоянного проживания
Электричество подключено.
Один взрослый собственник. Без обременений.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Недвижимость Урала (член УПН)
Время работы:	с 9.00 до 20.00
Телефон агента:	89122191244
Телефон агентства:	371-12-40, 290-17-03
WWW:	
EMail:	ned.urala@yandex.ru

https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/20107840-2554.htm

https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/20107840-2554.htm

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Продажа объектов недвижимости
Вторичное жилье в Екатеринбурге
Строящееся жилье Екатеринбурга
Квартиры в Свердловской области
Квартиры вне Свердловской области
Индивидуальное жилье
Индивидуальное жилье вне Свердловской области
Земельные участки
Коллективные сады
Зарубежная недвижимость
Квартиры под ремонт
Торгово-офисная недвижимость
Производственная недвижимость
Готовый бизнес
Коммерческая недвижимость
Склады
Гаражи
Аренда объектов недвижимости
Видеорепортажи
Сайты агентств недвижимости
Фотогалерея коммерческих объектов
Фотогалерея жилых объектов
Агентства недвижимости
Отправить заявку на кредит
Карта районов Екатеринбурга
Ипотечные кооперативы
Аналитика
Новости
Пресс-релизы

ГАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТ!»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОЛЕЗНЫЕ КОМПАНИИ

Продам сад, Екатеринбург, Уралмаш, Изразцовый, 1.370.000 руб., ООО "Центр недвижимости "БЭСТ", офис 6

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Сад
Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш, Изразцовый (посмотреть на карте)
Тракт, расстояние:	, 0 км
Площадь участка:	5.5 соток
Площадь дома:	15.5 кв. м
Материал стен:	Дерево
Название сада:	Садовод 3
Тип дома:	летний
Фундамент:	Нет
Этажность:	1
Подъезд:	с покрытием
Расстояние до остановки:	(неизвестно)
Электричество:	220
Отопление:	печное
Водоснабжение:	скважина
Сарай:	Нет
Охрана:	Есть
Баня:	Есть
Овощная яма:	Есть
Гараж:	Нет
Центральный полив:	Нет
Участки разработаны:	Нет
Многолетние насаждения:	Есть
Год постройки:	1996
Право на участок:	Собственность
Ипотека:	Возможна
Цена:	1.370.000 руб. Отправить заявку на кредит

Продается садовый участок в черте города, "земли населенных пунктов" "под садоводство" 5,5 соток. Дом зарегистрирован, 15,5 кв.м. Маленький, но жить можно. На участке есть деревья, кусты. Дорога до сада асфальтированная. Ипотека возможна.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	БЭСТ Уральский (член УПН)
Время работы:	09:00 - 20:00
Телефон агента:	89022764304
Телефон агентства:	8 (343) 200-70-23
WWW:	
E-Mail:	best-sekretar@mail.ru

https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/30078297-77.htm

https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/30078297-77.htm

УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА НЕДВИЖИМОСТИ

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Продажа объектов недвижимости
Вторичное жилье в Екатеринбурге
Строящееся жилье Екатеринбурга
Квартиры в Свердловской области
Квартиры вне Свердловской области
Индивидуальное жилье
Индивидуальное жилье вне Свердловской области
Земельные участки
Коллективные сады
Зарубежная недвижимость
Квартиры под офисы
Торгово-офисная недвижимость
Производственная недвижимость
Готовый бизнес
Коммерческая недвижимость
Склады
Гаражи
Аренда объектов недвижимости
Видеорепортажи
Сайты агентств недвижимости
Фотогалерея коммерческих объектов
Фотогалерея жилых объектов
Агентства недвижимости
Отправить заявку на кредит
Карта районов Екатеринбурга
Ипотечные кооперативы
Аналитика
Новости
Пресс-релизы

ГАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТ!»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ

Главная > Недвижимость Екатеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Коллективные сады

Продам сад, Екатеринбург, Уралмаш, Республиканская, 900.000 руб., ООО "Агентство недвижимости "КВАРТЕТ-БЮРО"

Распечатать Сообщить о неточности

Объект:	Сад
Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш, Республиканская (посмотреть на карте)
Тракт, расстояние:	, 0 км
Площадь участка:	4.45 соток
Название сада:	ПСК Садовод-1
Тип дома:	летний
Фундамент:	Нет
Расстояние до остановки:	(неизвестно)
Электричество:	220
Сарай:	Нет
Охрана:	Нет
Баня:	Есть
Овощная яма:	Нет
Гараж:	Нет
Центральный полив:	Есть
Участок разработан:	Нет
Многолетние насаждения:	Нет
Цена:	900.000 руб.

ул.Республиканская, на участке летний домик, баня. Участок не разработан, насаждений нет, есть возможность газифицировать, находиться у центральной дороги.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Квартет-бюро (член УПН)
Время работы:	с 9.00 до 19.00
Телефон агента:	89193704781
Телефон агентства:	380-23-30
EMail:	3802340@mail.ru

https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/20740032-1775.htm

https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/20740032-1775.htm

УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА НЕДВИЖИМОСТИ

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Продажа объектов недвижимости
Вторичное жилье в Екатеринбурге
Строящееся жилье Екатеринбурга
Квартиры в Свердловской области
Квартиры вне Свердловской области
Индивидуальное жилье
Индивидуальное жилье вне Свердловской области
Земельные участки
Коллективные сады
Зарубежная недвижимость
Квартиры под офисы
Торгово-офисная недвижимость
Производственная недвижимость
Готовый бизнес
Коммерческая недвижимость
Склады
Гаражи
Аренда объектов недвижимости
Видеорепортажи
Сайты агентств недвижимости
Фотогалерея коммерческих объектов
Фотогалерея жилых объектов
Агентства недвижимости
Отправить заявку на кредит
Карта районов Екатеринбурга
Ипотечные кооперативы
Аналитика
Новости
Пресс-релизы

ГАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТ!»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

Главная > Недвижимость Екатеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Коллективные сады

Продам сад, Екатеринбург, Уралмаш, 300.000 руб., ООО "Дома Квартиры Дачи - строй"

Распечатать Сообщить о неточности

Объект:	Сад
Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш (посмотреть на карте)
Тракт, расстояние:	, 0 км
Площадь участка:	4 соток
Материал стен:	Дерево Дерево
Название сада:	СНТ "Садовод" №939
Тип дома:	летний
Фундамент:	Нет
Этажность:	1
Расстояние до остановки:	(неизвестно)
Сарай:	Нет
Охрана:	Нет
Баня:	Нет
Овощная яма:	Нет
Гараж:	Нет
Центральный полив:	Нет
Участок разработан:	Нет
Многолетние насаждения:	Нет
Право на участок:	Собственность
Цена:	300.000 руб.

К продаже предлагается разработанный участок в к/с №939, район ШКЗ (троллейбусное кольцо "Коммунистическая" 30 минут пешком). . На участке есть летний дом, теплица, две плодоносящие яблони, кустарники крыжовника, смородины.Все соседи спокойные, дружные некоторые проживают постоянно. Документы готовы. Собственник один Торг уместен. Записаться на просмотр можно по телефону +79043831546.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	ДКД-строй (не член УПН)
Время работы:	с 09.00 до 18.00
Телефон агента:	89222133954
Телефон агентства:	338-41-21, 336-65-26
EMail:	dkd.07@mail.ru

https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/20015434-2418.htm

https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/20015434-2418.htm

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Продажа объектов недвижимости
Вторичное жилье в Екатеринбурге
Строящееся жилье Екатеринбурга
Квартиры в Свердловской области
Квартиры вне Свердловской области
Индивидуальное жилье
Индивидуальное жилье вне Свердловской области
Земельные участки
Коллективные сады
Зарубежная недвижимость
Квартиры под офисы
Торгово-офисная недвижимость
Производственная недвижимость
Готовый бизнес
Коммерческая недвижимость
Склады
Гаражи
Аренда объектов недвижимости
Видеорепортажи
Сайты агентств недвижимости
Фотогалерея коммерческих объектов
Фотогалерея жилых объектов
Агентства недвижимости
Отправить заявку на кредит
Карта районов Екатеринбурга
Ипотечные кооперативы
Аналитика
Новости
Пресс-релизы

ГАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТ!»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОЛЕЗНЫЕ КОМПАНИИ

Продам сад, Екатеринбург, Уралмаш, Коммунистическая, 1.700.000 руб., ООО "Магазин квартир"

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Сад
Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш, Коммунистическая (посмотреть на карте)
Тракт, расстояние:	, 0 км
Площадь участка:	3.26 соток
Площадь дома:	30 кв. м
Название сада:	СНТ 14 Садовод
Фундамент:	Нет
Подъезд:	с покрытием
Расстояние до остановки:	(неизвестно)
Лесная зона:	рядом
Электричество:	380
Отопление:	нет
Водоснабжение:	скважина
Сарай:	Нет
Окрама:	Нет
Баня:	Есть
Овощная яма:	Есть
Гараж:	Нет
Центральный полив:	Есть
Участок разработан:	Да
Многолетние насаждения:	Есть
Количества теплиц:	2
Право на участок:	Собственность
Цена:	1.700.000 руб.

Продается очень ухоженный садовый участок. 326 в.м. На участке домик уютный 30 кв м., хорошая бревенчатая баня 40 кв м. Две теплицы, многолетние насаждения, черта города. До транспорта 5 минут пешком.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Магазин квартир (член УПН)
Время работы:	пн.-пт.с 9.00 до 20.00, сб, вс с 11.00 до 16.00
Телефон агента:	89527296505
Телефон агентства:	288-71-50, 288-71-60
WWW:	
EMail:	mk.96@mail.ru

https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/48398-2423.htm

https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/48398-2423.htm

Главная > Недвижимость Екатеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Коллективные сады

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Продажа объектов недвижимости
Вторичное жилье в Екатеринбурге
Строящееся жилье Екатеринбурга
Квартиры в Свердловской области
Квартиры вне Свердловской области
Индивидуальное жилье
Индивидуальное жилье вне Свердловской области
Земельные участки
Коллективные сады
Зарубежная недвижимость
Квартиры под офисы
Торгово-офисная недвижимость
Производственная недвижимость
Готовый бизнес
Коммерческая недвижимость
Склады
Гаражи
Аренда объектов недвижимости
Видеорепортажи
Сайты агентств недвижимости
Фотогалерея коммерческих объектов
Фотогалерея жилых объектов
Агентства недвижимости
Отправить заявку на кредит
Карта районов Екатеринбурга
Ипотечные кооперативы
Аналитика
Новости
Пресс-релизы

ГАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТ!»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

Продам сад, Екатеринбург, Уралмаш, СНТ Садовод 14, 800.000 руб., ООО "АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "НОВОСЁЛ СЕВЕР"

Смотреть информацию об объекте на сайте агентства

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Сад
Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш, СНТ Садовод 14 (посмотреть на карте)
Тракт, расстояние:	, 0 км
Площадь участка:	5 соток
Площадь дома:	30 кв. м
Название сада:	СНТ Садовод
Расстояние до остановки:	(неизвестно)
Водоем:	0
Лесная зона:	0
Электричество:	220
Отопление:	печное
Водоснабжение:	скважина
Баня:	Нет
Центральный полив:	Нет
Участок разработан:	Да
Многолетние насаждения:	Есть
Право на участок:	Собственность
Комментарий:	И998577.Новосёл
Цена:	800.000 руб.

Объект № 98577. Продан ухоженный сад в Орджоникидзевском районе на ул. Коммунистической. В саду есть добротный летний дом, две теплицы, плодоносящие деревья, смородина, виноград и очень много цветов. Приходите на просмотр.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Новосёл на Машиностроителей (член УПН)
Время работы:	Будни с 9.00 до 21.00, сб. вс: 11.00 до 17.00
Телефон агента:	89506323860
Телефон агентства:	243-57-09
WWW:	
EMail:	contact@novosel99.ru

https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/20014602-1363.htm

https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/20014602-1363.htm

УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА НЕДВИЖИМОСТИ

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Продажа объектов недвижимости
- Вторичное жилье в Екатеринбурге
- Строящееся жилье Екатеринбурга
- Квартиры в Свердловской области
- Квартиры вне Свердловской области
- Индивидуальное жилье
- Индивидуальное жилье вне Свердловской области
- Земельные участки
- Коллективные сады
- Загородная недвижимость
- Квартиры под офисы
- Торгово-офисная недвижимость
- Производственная недвижимость
- Готовый бизнес
- Коммерческая недвижимость
- Склады
- Гаражи

Аренда объектов недвижимости
Видеорепортажи
Сайты агентств недвижимости
Фотогалерея коммерческих объектов
Фотогалерея жилых объектов
Агентства недвижимости
Отправить заявку на кредит
Карта районов Екатеринбурга
Ипотечные кооперативы
Аналитика
Новости
Прайс-листы

ГАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТ!»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Главная > Недвижимость Екатеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Коллективные сады

Продам сад, Екатеринбург, Уралмаш, Коммунистическая, 800.000 руб., ИП Минеев А.Г. ("ОКНА")

Объект размещается только на сайте UPN.RU !

Распечатать Сообщить о неточности

Объект:	Сад
Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш, Коммунистическая (посмотреть на карте)
Тракт, расстояние:	, 0 км
Площадь участка:	3.5 соток
Площадь дома:	25 кв. м
Название сада:	СНТ "Садовод" №94
Фундамент:	Нет
Этажность:	1
Расстояние до остановки:	(неизвестно)
Электричество:	220
Сарай:	Нет
Охрана:	Нет
Баня:	Нет
Овощная яма:	Нет
Гараж:	Нет
Центральный полив:	Нет
Участок разработан:	Нет
Многолетние насаждения:	Нет
Ипотека:	Возможна
Цена:	800.000 руб. Отправить заявку на кредит

Земельный участок с домом в к/с № 4 СНТ "Садовод". Участок 335 кв м., ухожен, есть все насаждения. Дом новый, 25 кв.м.
Сад № 4 находится на ул. Коммунистическая, рядом остановка 053 маршрутного автобуса (конечная), асфальт до сада. В к/с имеется электроэнергия, вода для питья и полива.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Окна (на чтении УПН)
Время работы:	10-18
Телефон агента:	89022617512
Телефон агентства:	8-902-8712248
EMail:	anokna@e1.ru

https://ekb.cian.ru/sale/suburban/197411384/

https://ekb.cian.ru/sale/suburban/197411384/

Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартир | Журнал | Вопросы риэлтору NEW | Вход и регистрация

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | + Добавить объявление

Квартиры | Квартиры в новостройках | Дома

Недвижимость в Екатеринбурге > Продажа > Продажа земельных участков в Свердловской области > Орджоникидзевский > Эльмаш

вчера, 00:20 56 просмотров, 2 за сегодня | Платное

Участок, 2,3 сот.

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Орджоникидзевский, мкр. Эльмаш На карте

В избранное | Пожаловаться

Площадь

2.3 сот.

Продается садовый участок в черте города .ОАО "Уралтяжмаш" к/с 2 .ва Шаговой доступности станция метро "Уралмаш".Удобная транспорная доступность .Магазины,торговые центры и тк,все рядом!На участке есть небольшое строение (8 метров) с погребом,где можно хранить заготовки и овощи. Участок разработан и произведены посадки смородины,крыжовника и тд. Участок можно использовать как для отдыха так и для коммерческих целей .Так как удобное место расположение позволяет легко добираться до него в любое время года .. Номер в базе: 2654166

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 912 251-16-80

690 000 ₽ 300 000 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 912 251-16-80

СМС доставлены не будут: звоните

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

Написать сообщение

PRO

ID 12233220

Агентство недвижимости

Еще 4848 объектов

Поташник Мария Сергеевна

Нет отзывов

Скриншоты предложений продаж домовладений

https://ekb.cian.ru/sale/suburban/187126350/

https://ekb.cian.ru/sale/suburban/187126350/

Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартир | Журнал | Вопросы риэлтору НОВ | Вход и регистрация

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | 0 | + Добавить объявление

Квартиры | Квартиры в новостройках | Дома

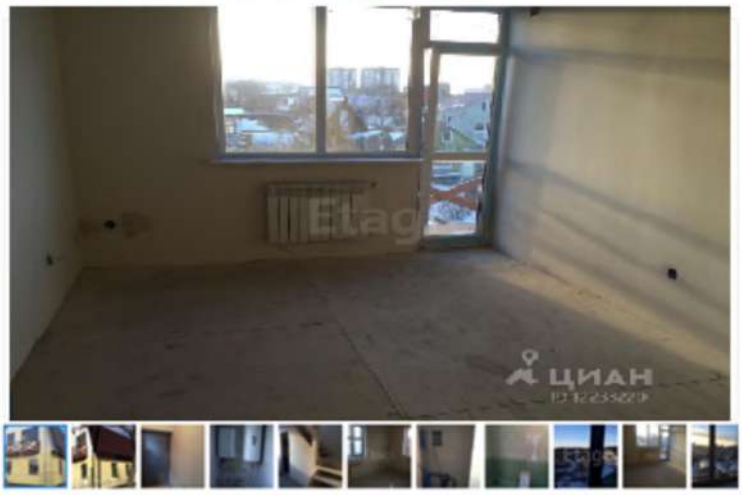
Недвижимость в Екатеринбурге > Продажа > Продажа домов в Свердловской области > Орджоникидзевский > Эльмаш

25 ноя, 17:40 | 112 просмотров, 0 за сегодня | Платное

Дом, 130 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Орджоникидзевский, мкр. Эльмаш На карте

В избранное | Пожаловаться



6 200 000 ₽ 47 692 ₽/м²

В ипотеку за 48 814 ₽/мес.

+7 963 857-22-60

СМС доставлены не будут, звоните

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

PRO

Непогодина Ольга Владимировна

Общая	Участок
130 м²	5 сот.

Срочно продается новый двухэтажный дом под чистовую отделку.
Общая площадь 130 кв.м.
Расположен в коллективном саду "СНТ 4 тмс" по адресу ул. Даурская 2 (Эльмаш)
На первом этаже: кухня 17 кв.м., гостиная, прихожая, санузел, душ, топочная и кладовка.
На втором этаже: три спальни по 17 кв.м., балкон и туалет
К дому прилагаются: парковка для автомобиля, участок 5 соток фундамент для бани, теплицы и размещения клумб.
Электричество 15 квт
Сад ухоженный, дороги хорошие, есть сторож и ворота.
С одной стороны дома лесопарк Калиновский, с другой городская инфраструктура: 2 школы в 5 минутах ходьбы, остановки транспорта (до метро 10 минут), в шаговой доступности 3 гастронома, стадион, бассейн и т.д.
Вода из собственной скважины. Отопление электрическое. Все расходы на содержание дома составляют в среднем 3 тысячи рублей в месяц.
Отделка на стадии завершения. Дом будет полностью готов для проживания.
Прописка возможна.
Звоните рассмотрим все предложения!. Номер в базе: 1852546

PRO

Непогодина Ольга Владимировна

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 963 857-22-60

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

https://ekaterinburg.n1.ru/view/26839024/

https://ekaterinburg.n1.ru/view/26839024/

N1.RU Продажа Аренда Новостройки Статьи Оценка Компании Личный каб... Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге · Продажа · Коттеджи · Четырехкомнатные дома · Дома

Продам дом, Даурская, 48

4 800 000 ₽ Рассчитать ипотеку

ул. Даурская мкр. Эльмаш Орджоникидзевский район

35 821 ₽ за м² · Ипотека · Чистая продажа · Средняя цена на похожие объекты 4 800 000 ₽

В избранное

Агентство недвижимости
ГК Новосёл УПН
529 объявлений
Андрей
+7 953 607-64-91
+7 343 377-50-90
Пожаловаться

Статьи

Сейчас полицию вызову: чего нельзя делать в своей квартире
За что курильщики, собачники и любители шашлыков могут получить штраф

«Вторичка» или новостройка: что выгоднее брать в ипотеку

Пожаловаться

Продается дом в городе по цене трехкомнатной квартиры. Идеальное место для круглогодичного проживания. Уникальное сочетание загородной жизни в черте города. Вся необходимая инфраструктура в шаговой доступности. До метро 10 минут. Звоните, записывайтесь на просмотр.

Этажей	2	Интернет	Есть
Комнат	4	Электричество	Есть
Площадь участка	5 соток	Водоснабжение	автономное
Общая площадь	134 м²	Газоснабжение	нет
Жилая площадь	57,6 м²	Тип отопления	электрическое
Кухня	17,3 м²	Канализация	автономная
Количество балконов	1		
Материал дома	шлакоблоки		

Обновлено 27.11.2018, опубликовано 18.07.2018

Статьи

Сейчас полицию вызову: чего нельзя делать в своей квартире
За что курильщики, собачники и любители шашлыков могут получить штраф

«Вторичка» или новостройка: что выгоднее брать в ипотеку
Стоит ли вкладываться в «хрущёвку» и почему дорожают новостройки

Новости

https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/30046704-185.htm

https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/30046704-185.htm

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Продажа объектов недвижимости
- Вторичное жилье в Екатеринбурге
- Строящееся жилье Екатеринбурга
- Квартиры в Свердловской области
- Квартиры вне Свердловской области
- Инженерчальное жилье
- Инженерчальное жилье вне Свердловской области
- Земельные участки
- Коллективные сады
- Зарубежная недвижимость
- Квартиры под офисы
- Торгово-офисная недвижимость
- Производственная недвижимость
- Готовый бизнес
- Коммерческая недвижимость
- Склады
- Гаражи

Аренда объектов недвижимости
Видеорепортажи
Сайты агентств недвижимости
Фотогаллерея коммерческих объектов
Фотогаллерея жилых объектов
Агентства недвижимости
Отправить заявку на кредит
Карта сайтов Екатеринбурга
Ипотечные кредиторы
Аналитика
Новости
Пресс-релизы

ГАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТ»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОЛЕЗНЫЕ КОМПАНИИ

Продам сад, Екатеринбург, Эльмаш, Корепина 48/а, 5.800.000 руб., ООО Агентство недвижимости "Авангард"

Объект размещается только на сайте UPN.RU !

Распечатать Сообщить о неточности

- Дом пригоден для проживания с правом регистрации

Объект:	Сад
Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, Корепина 48/а (посмотреть на карте)
Транз, расстояние:	, 0 км
Площадь участка:	3.3 соток
Площадь дома:	135 кв. м
Материал стен:	Кирпич
Название сада:	СНТ "Учитель"
Тип дома:	капитальный
Фундамент:	Есть
Этажность:	2
Подъезд:	с покрытием
Расстояние до остановки:	(неизвестно)
Лесная зона:	да
Электричество:	220
Отопление:	электрическое
Водоснабжение:	скважина
Сарай:	Нет
Охрана:	Нет
Баня:	Нет
Овощная яма:	Нет
Гараж:	Нет
Центральный полив:	Нет
Участок разработан:	Нет
Многолетние насаждения:	Нет
Право на участок:	Собственность
Ипотека:	Возможна
Комментарий:	8-912-215-05-08
Цена:	5.800.000 руб. Отправить заявку на кредит

Жилой дом 135 м2 по декларации (по факту больше), 2 этажа, гостиная, 4 спальни, 2 санузла, автономные водоснабжение (скважина), канализация, отопление (электрическое).
Земельный участок 3.3 сотки в СНТ "Учитель" (ул. Корепина, 48а). Свой заезд с улицы. На территории зарегистрирован ещё один жилой дом 42 м2.
Один собственник.
Обмен на 2-х комнатную квартиру.
Цена ориентировочная: 7 500 000 руб. 8-912-215-05-08

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Авангард (кандидат в члены УПН)
Время работы:	ПН - СБ: 09.00 - 17.00 ч., ВС - выходной
Телефон агента:	89045474982
Телефон агентства:	89022695080
EMail:	nap07@bk.ru

https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/46528-526.htm

https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/46528-526.htm

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Видеопрезентации
Сайты агентств недвижимости
Фотогалерея коммерческих объектов
Фотогалерея земли объектов
Агентства недвижимости
Продажа объектов недвижимости
Вторичное жилье в Екатеринбурге
Строящееся жилье Екатеринбурга
Квартиры в Свердловской области
Квартиры вне Свердловской области
Индивидуальное жилье
Индивидуальное жилье вне Свердловской области
Земельные участки
Коллективные сады
Зарубежная недвижимость
Квартиры под офисы
Торгово-офисная недвижимость
Производственная недвижимость
Готовый бизнес
Коммерческая недвижимость
Склады
Гаражи
Аренда объектов недвижимости
Отправить заявку на кредит
Карта районов Екатеринбурга
Ипотечные кооперативы
Аналитика
Новости
Пресс-релизы

ГАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТ!»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОЛЕЗНЫЕ КОМПАНИИ

Продам сад, Екатеринбург, Эльмаш, СНТ №4 ТМЗ 57, 3.700.000 руб., ООО "КРАУЛЯ 4"

Отметить информацию об объекте на сайте агентства

Распечатать Сообщить о неточности

- Дом пригоден для проживания с правом регистрации

Объект:	Сад
Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, СНТ №4 ТМЗ 57 (посмотреть на карте)
Тракт, расстояние:	, 0 км
Площадь участка:	5 соток
Площадь дома:	150 кв. м
Название сада:	СНТ №4 ТМЗ
Тип дома:	нет
Расстояние до остановки:	(неизвестно)
Водоем:	1
Лесная зона:	1
Электричество:	220
Отопление:	электрическое
Водоснабжение:	скважина
Баня:	Нет
Центральный полив:	Нет
Участок разработан:	Да
Многолетние насаждения:	Нет
Право на участок:	Собственность
Комментарий:	№95951.Новосёл
Цена:	3.700.000 руб.

Объект № 95951. Продается участок с домом. Уникальное сочетание круглогодичного проживания на природе в черте города. Категория земли позволяет получить городскую прописку. Вся необходимая инфраструктура (школа, детский сад, поликлиника, магазины) в шаговой доступности. Лесной массив в новоем рядом. Звоните. Записывайтесь на просмотр.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Новосёл на Крауля (член УПН)
Время работы:	Будни с 9-00 до 21-00 сб, вс: с 11-00 до 17-00
Телефон агента:	89536076491
Телефон агентства:	377-50-90, +(343)219-24-24
WWW:	
EMail:	krauliya4@gmail.com

https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/30128920-1789.htm

https://upn.ru/realty_gardens_sale_info/30128920-1789.htm

ДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

лесовелопрокаты
йты агентств недвижимости
отогалерея коммерческих объектов
отогалерея жилых объектов
гентства недвижимости
родажа объектов недвижимости
Вторичное жилье в Екатеринбурге
Строящееся жилье Екатеринбурга
Квартиры в Свердловской области
Квартиры вне Свердловской области
Индивидуальное жилье
Индивидуальное жилье вне Свердловской области
Земельные участки
Коллективные сады
Зарубежная недвижимость
Квартиры под офисы
Торгово-офисная недвижимость
Производственная недвижимость
Готовый бизнес
Коммерческая недвижимость
Склады
Гаражи
Замена объектов недвижимости
тправить заявку на кредит
ерта районов Екатеринбурга
потечный кооперативы
ипотека
области
расс-релизы

ЗЕТА -ЕСТЬ ВАРИАНТ!»

БУЧЕНИЕ СЕРТИФИКАЦИЯ

ЕЛТОРСКИЙ НФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОЛЕЗНЫЕ КОМПАНИИ

Продам сад, Екатеринбург, Эльмаш, Даурская, 2.950.000 руб., ООО "Уютвиль-Северный"

Распечатать Сообщить о неточности

- Дом пригоден для проживания с правом регистрации

Объект:	Сад
Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, Даурская (посмотреть на карте)
Тракт, расстояние:	, 0 км
Площадь участка:	5 соток
Площадь дома:	154 кв. м
Материал стен:	Блок
Название сада:	Калининец 4
Тип дома:	капитальный
Фундамент:	Есть
Этажность:	2
Подъезд:	с покрытием
Расстояние до остановки:	(неизвестно)
Лесная зона:	рядом
Электричество:	220
Отопление:	электрическое
Водоснабжение:	скважина
Сарай:	Нет
Охрана:	Нет
Баня:	Есть
Овощная яма:	Нет
Гараж:	Нет
Центральный полив:	Нет
Участок разработан:	Нет
Многолетние насаждения:	Нет
Ипотека:	Возможна
Цена:	2.950.000 руб. Отправить заявку на кредит

Коттедж рядом с Калиновским лесопарком. Находится в саду Калининец-4, есть отдельный выход на улицу Даурскую. Фундамент на сваях, глубина заливки – 2 м, дом из блока, есть гараж, баня, подключено электричество. Тихое уютное место, соседи постоянно проживают. Рядом школа и детский сад.
ВОЗМОЖЕН ЗАЧЕТ СТОИМОСТИ ВАШЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ
Ипотека от 9,5%!
Документы на дом и землю готовы!

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Уютвиль-Север (член УПН)
Телефон агента:	89122847323
Телефон агентства:	3073898,3073897
WWW:	
EMail:	uytvil-ilicha@mail.ru, ilicha.40@yandex.ru

https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-ekaterinburg-253698115

https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-ekaterinburg-253698115

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще Дать объявление Войти

Домофонд > Продажа домов > Свердловская область > Екатеринбург > Дом > Уралмаш > Номер в каталоге: 253698115 < К результатам поиска Следующее >

5 240 000 ₽

В ипотеку за 42 565 ₽/мес.

Дом на продажу

ул. 22-Партсъезда, к/с №33, Орджоникидзевский, Екатеринбург, Свердловская область

Уралмаш 2,93 км

В избранное

Получать похожие объявления

ООО Бриллиант ТО2

Размещает объявления: 3 года 7 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 74

Открыть другие объекты в аренду: 4

Всего за 3 месяца: 95

8 958 607-72-18

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем 8 958 607-72-18

Дом, 450 / 100 м²

ДОМ В ЧЕРТЕ ГОРОДА!
Хотите жить в своем доме, но без проблем добираться до работы, отводить детей в садик и школу? ЭТО ВАШ ВАРИАНТ!
Дом расположен на Уралмаше - районе с самой развитой транспортной инфраструктурой в городе
Дом построен с любовью. Добротный, светлый и уютный. Дом, земля, капитальный гараж в собственности. Прописка Орджоникидзевского района
Дом двухэтажный, сделан из качественных, современных материалов. На первом этаже расположена красивая кухня - гостиная, просторный холл, санузел с душевой кабиной. Второй этаж – комната отдыха, спальни, туалет. Дом очень теплый, обогревается за счет электрического современного котла. Имеется колодец с насосом, канализация автономная
Земли 4,5 соток. Большой гараж площадью 40 кв.м, есть фундамент для бани. Чистейшая вода из колодца, свежий воздух и полнейшая тишина.
Месторасположение дома отличное. Дом стоит вдали от проезжей части. Рядом много магазинов, детских садов, школа. Один взрослый собственник. Ипотека и маткапитал возможны. Приглашаем на просмотр ! Торг!

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 5 240 000 ₽	**Этажность:** 2
Цена за м² 52 400 ₽	**Площадь:** 450 / 100 м²
Тип: Дом	**Дата обновления объявления:** 12/11/2018
Тип объекта: Дом	**Дата публикации объявления:** 17/05/2018
Материал здания: Пеноблоки	**Номер в каталоге:** 253698115

Расположение

ул. 22-Партсъезда, к/с №33, Орджоникидзевский, Екатеринбург, Свердловская область

Орджоникидзевский

https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-ekaterinburg-183401672

https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-ekaterinburg-183401672

Domofond.ru

Продажа Аренда Каталог новостроек Еще Дать объявление Войти

Домофонд > Продажа домов > Свердловская область > Екатеринбург > Дом > Уралмаш > Номер в каталоге: 183401672

< К результатам поиска

5 750 000 ₽

В ипотеку за 46 707 ₽/мес

Дом на продажу

Ярославская 62б, Орджоникидзевский, Екатеринбург, Свердловская область

Уралмаш 2,9 км

В избранное

Получать похожие объявления

Руслан

Размещает объявления: 5 лет 8 мес.

Открыть другие объекты на продажу. 1

Всего за 3 месяца: 0

8 922 294-02-26

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем 8 922 294-02-26

Дом, 500 / 100 м²

Продаю благоустроенный дом на Уралмаше, расположенный на участке 5.15 соток. Общая площадь дома 100 кв.м., дополнительно можно доделать мансарду под второй этаж 60 кв.м. В дома заведено 380V. Электрокотел, автономная канализация, скважина для воды, глубиной 55 метров. По всему дому водяной теплый пол, два сан узла, небольшой подвал, интернет оптика. Гараж 8х4.2 со смотровой ямой, и высотой ворот 3.4м. Во дворе гранитом выложены дорожки и парковка под три машины. Имеется зона для шашлыков. Дом находится на улице Ярославская, мкрн Веер, напротив дома 62 (Сит 38 д. 9). Всё в собственности, документы в полном порядке. Звоните или пишите на вацап. Приезжайте. Торг. Собственник

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 5 750 000 ₽
Цена за м²: 57 500 ₽
Тип: Дом
Тип объекта: Дом
Материал здания: Пеноблоки
Этажность: 1
Площадь: 500 / 100 м²
Дата обновления объявления: 08/01/2019
Дата публикации объявления: 16/05/2017
Номер в каталоге: 183401672

Расположение

Ярославская 62б, Орджоникидзевский, Екатеринбург, Свердловская область

https://realty.yandex.ru/offer/9198670720627805040/

https://realty.yandex.ru/offer/9198670720627805040/

Свердловская область › Муниципальное Образование Город Екатеринбург › Екатеринбург › Первая линия › Метро Уралмаш › Продажа › Дом › Ст. метро Уралмаш

Продажа дома 185 м² с участком 6 соток

Екатеринбург, Орджоникидзевский район, Республиканская ул., д. 14А

Уралмаш 20 мин. Машиностроителей 22 мин. Проспект Космонавтов 23 мин.

В избранное

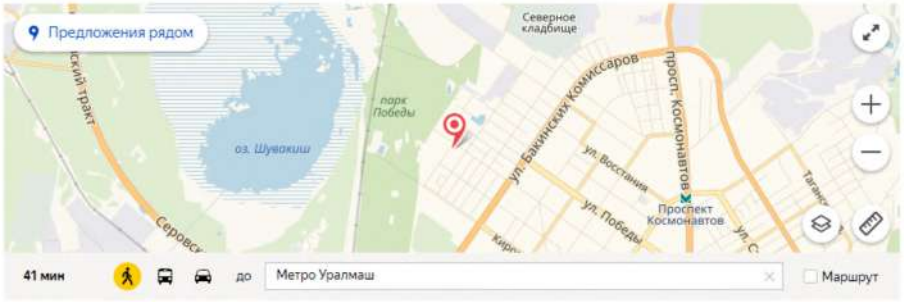
23 апреля 2018 Просмотры: 986

16,5 млн ₽

89 189 ₽ за м², 1 этаж из 3

+7 912 233-05-19

Надежда
агентство



Расширение заблокировало отправку запроса на сервер.

185 м²	1 этаж	2015
общая	из 3 в здании	год постройки

Надежда
агентство

Описание от продавца

К продаже предлагается коттедж 2015 года постройки. Коттедж построен из заливного бетона, перегородки из пеноблока, заливной фундамент, фасад-декоративная штукатурка, крыша из металлочерепицы. На первом этаже располагается кухня-гостиная 48 кв.м, каминный зал, спальня, совмещенный сан.узел,лестница на второй этаж из массива сосны, на втором этаже три просторные спальни, сан.узел и выход на третий этаж. На третьем этаже мансарда 90 кв.м, из которой так же можно сделать жилую площадь, с учетом мансарды площадь коттеджа составляет 280 кв.м. Центральная канализация, автономное отопление, скважина 75 метров. В коттедже сделан капитальный ремонт, на полу ламинат, сан. узлы в кафеле, межкомнатные двери из массива сосны. Остается все мебель, кроме техники. Разработанный участок, две теплицы из поликарбаната на фундаменте, летняя веранда. Один взрослый собственник, документы готовы, ипотека возможна!
#объект в нашей базе №2827131#

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 912 233-05-19 Надежда
агентство

Ипотека

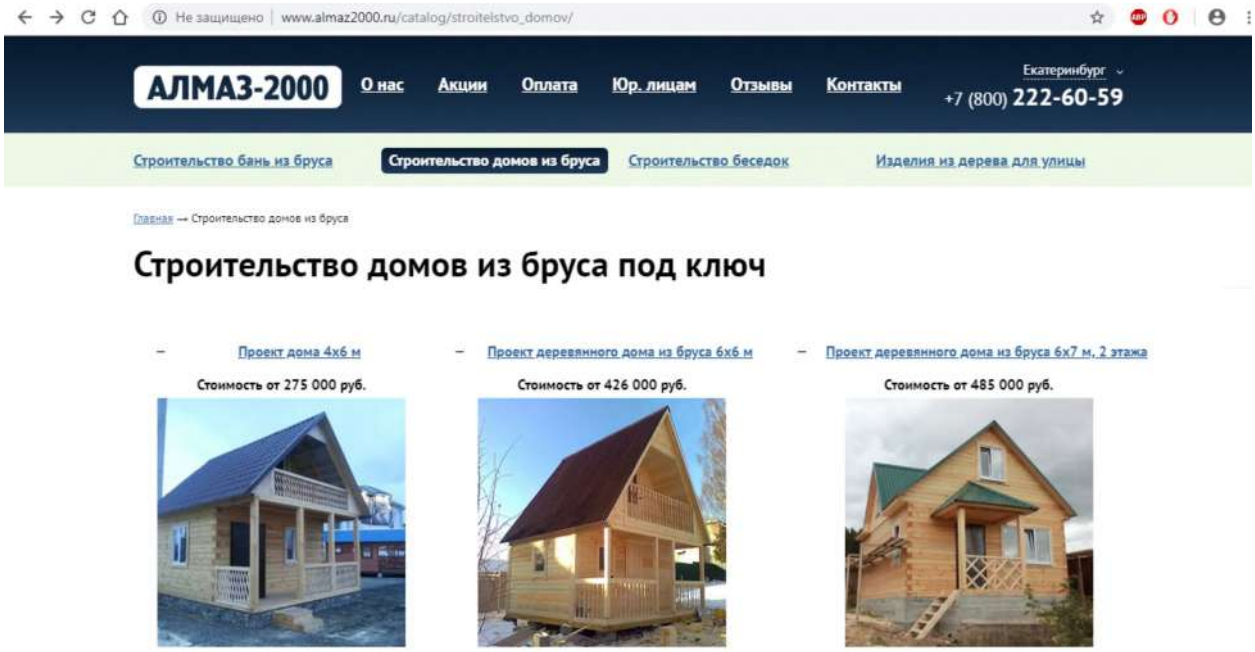
Объявление обновлено 23 апреля 2018, размещено 16 апреля 2018

Дом

Общая площадь	185 м²	Тип здания	монолитное
Санузел	совмещенный	Год постройки здания	2015
Отделка	дизайнерский ремонт	Количество этажей	3

Цены предложений по строительству бани и дома
http://www.novodom66.ru/stroitelstvo/doma

http://www.almaz2000.ru/catalog/stroitelstvo_domov/



https://xn--80ardojfh.net/g3844868-stroitelstvo-ban-brusa

http://www.almaz2000.ru/catalog/stroitelstvo_bani/proekty_ban/proekt_bani_3_6_m/

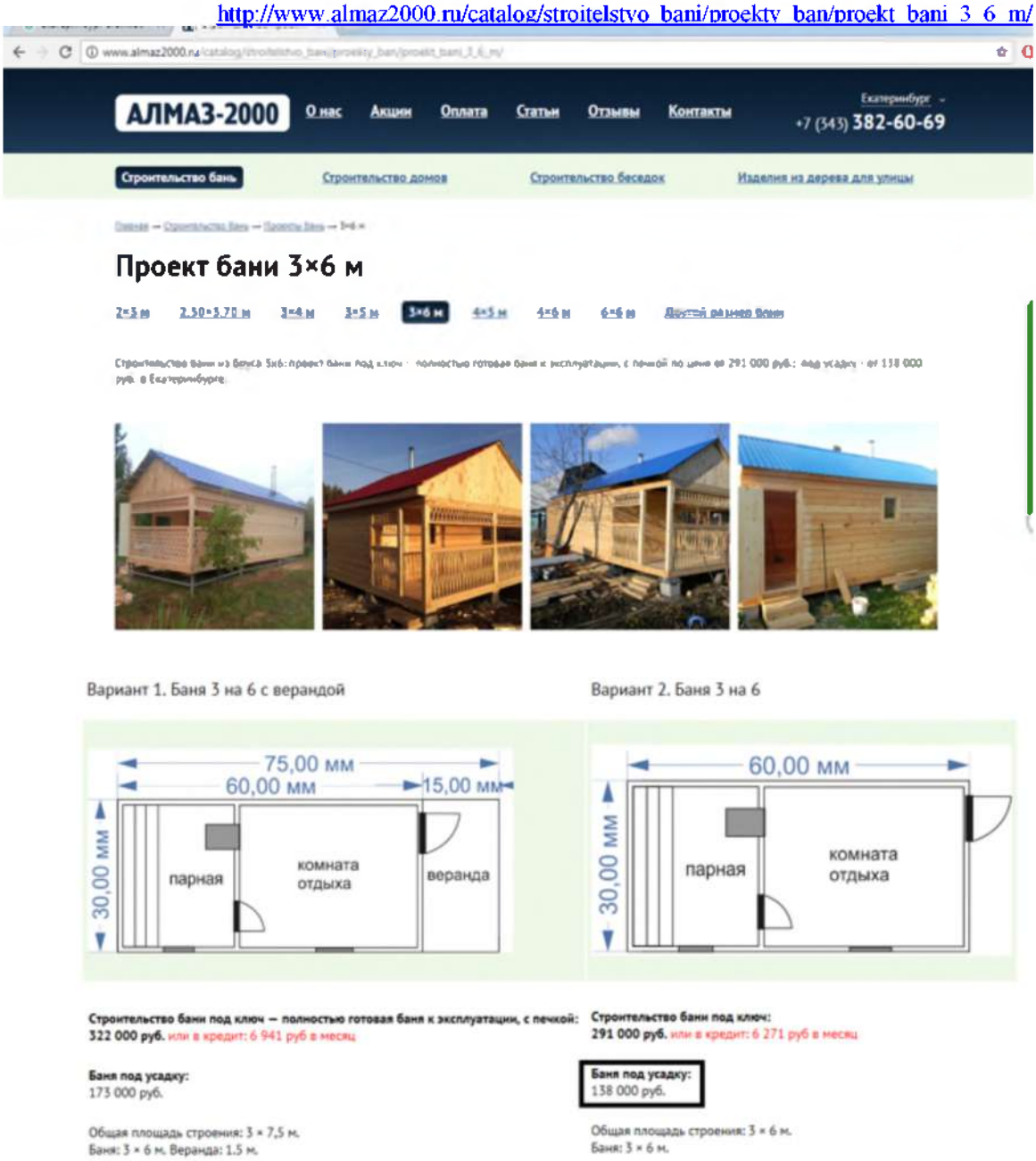
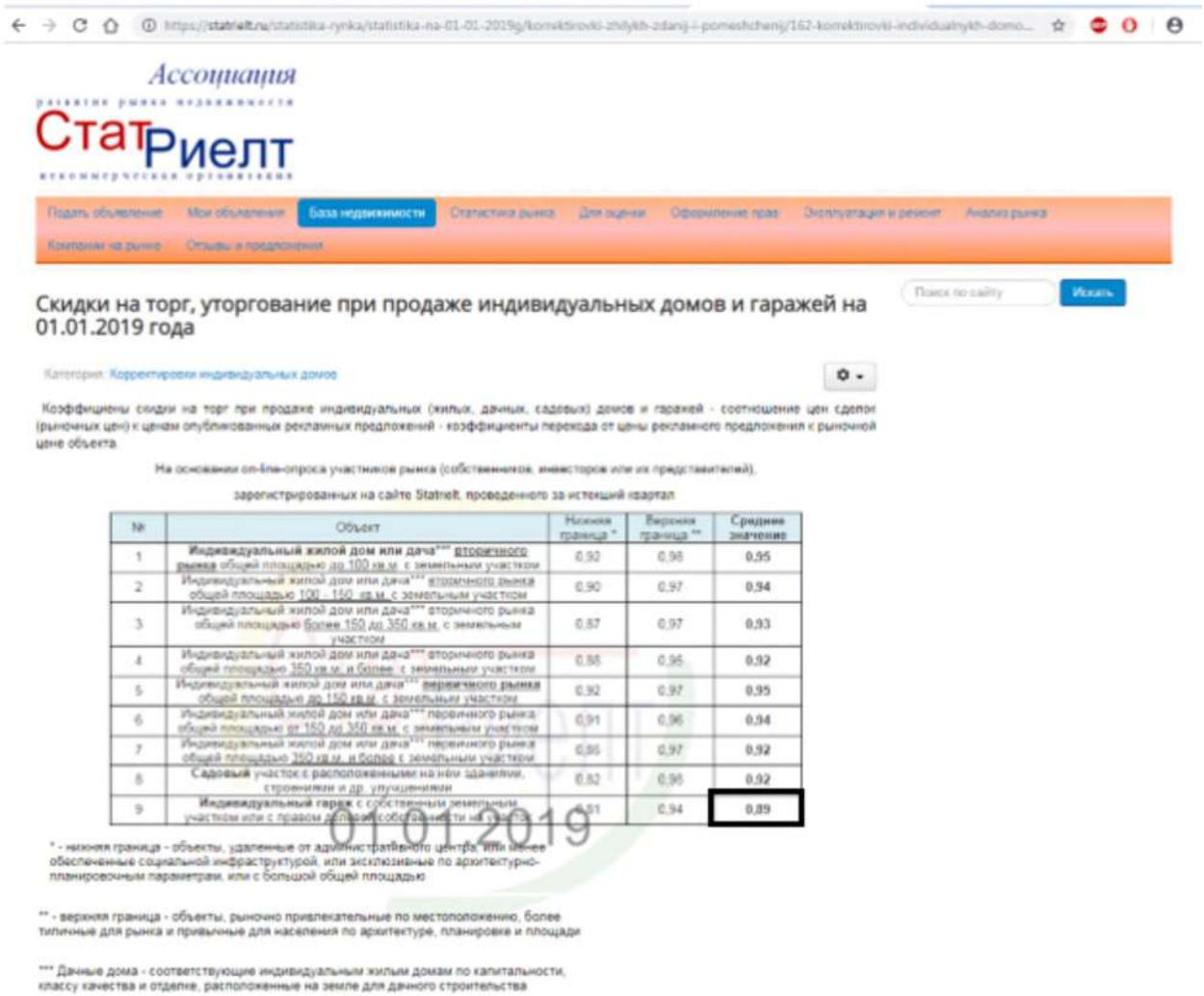


Таблица 31.

Местоположение	S кв.м.	Стоимость	
		Руб	Руб/кв.м.
Екатеринбург, Эльмаш, Совхозная 26	28	230 000	8 214
Екатеринбург, Эльмаш, Стачек 63	20,52	650000	31 676
Екатеринбург, Эльмаш, Космонавтов 64	21	690000	32 857
Екатеринбург, Эльмаш, Корепина 1	21	400000	19 048
Екатеринбург, Уралмаш, Коммунистическая 155	24	255000	10 625
Екатеринбург, Уралмаш, Фестивальная 6	36	860000	23 889
Среднее значение			**18 044**
Торг			0,89
Итого, с учетом уторговая			**16 059**

Информация о уровне корректировок на торг для гаражной недвижимости использовалась из данных, предоставленных Ассоциацией «СтатРиелт»:



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Поиск по сайту | Искать

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов

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

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

№	Объект	Нижняя граница *	Верхняя граница **	Среднее значение
1	**Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка** общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,92	0,98	0,95
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,90	0,97	0,94
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,87	0,97	0,93
4	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,88	0,95	0,92
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** **первичного рынка** общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,92	0,97	0,95
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,91	0,96	0,94
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,86	0,97	0,92
8	**Садовый** участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	0,82	0,96	0,92
9	**Индивидуальный гараж** с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на земли	0,81	0,94	0,89

01.01.2019

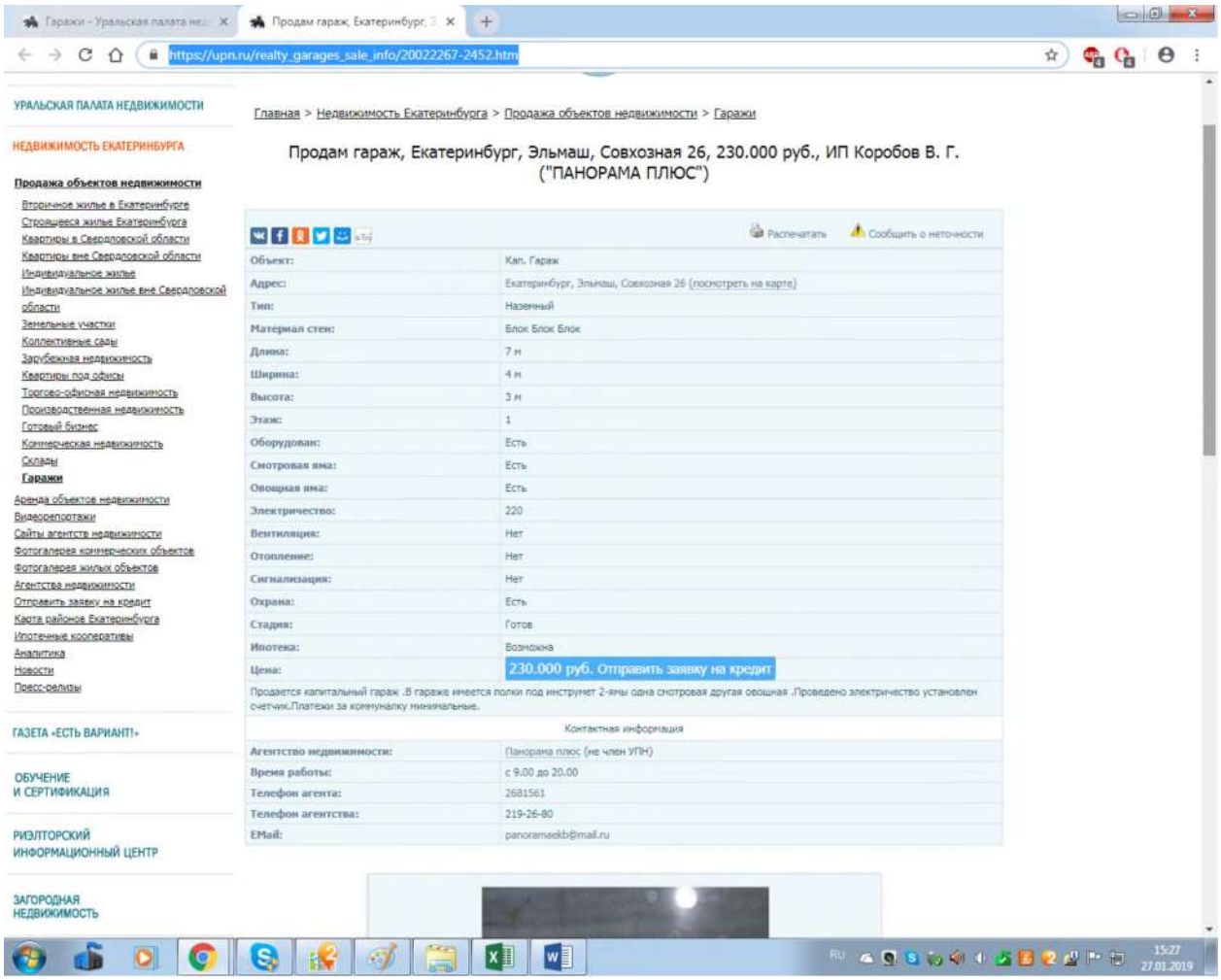
* - нижняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью

** - верхняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади

*** Данные дома - соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для данного строительства

Скриншоты предложений продаж капитальных гаражей

https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20022267-2452.htm



https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20022267-2452.htm

УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА НЕДВИЖИМОСТИ

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Продажа объектов недвижимости
Вторичное жилье в Екатеринбурге
Строящееся жилье Екатеринбурга
Квартиры в Свердловской области
Квартиры вне Свердловской области
Индивидуальное жилье
Индивидуальное жилье вне Свердловской области
Земельные участки
Коллективные сады
Зарубежная недвижимость
Квартиры под офисы
Торгово-офисная недвижимость
Производственная недвижимость
Готовый бизнес
Коммерческая недвижимость
Склады
Гаражи
Аренда объектов недвижимости
Видеорепортажи
Сайты агентств недвижимости
Фотогалерея коммерческих объектов
Фотогалерея жилых объектов
Агентства недвижимости
Отправить заявку на кредит
Карта районов Екатеринбурга
Ипотечные кооперативы
Аналитика
Новости
Пресс-релизы

ГАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТ!»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Главная > Недвижимость Екатеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Гаражи

Продам гараж, Екатеринбург, Эльмаш, Совхозная 26, 230.000 руб., ИП Коробов В. Г. ("ПАНОРАМА ПЛЮС")

Распечатать Сообщить о неточности

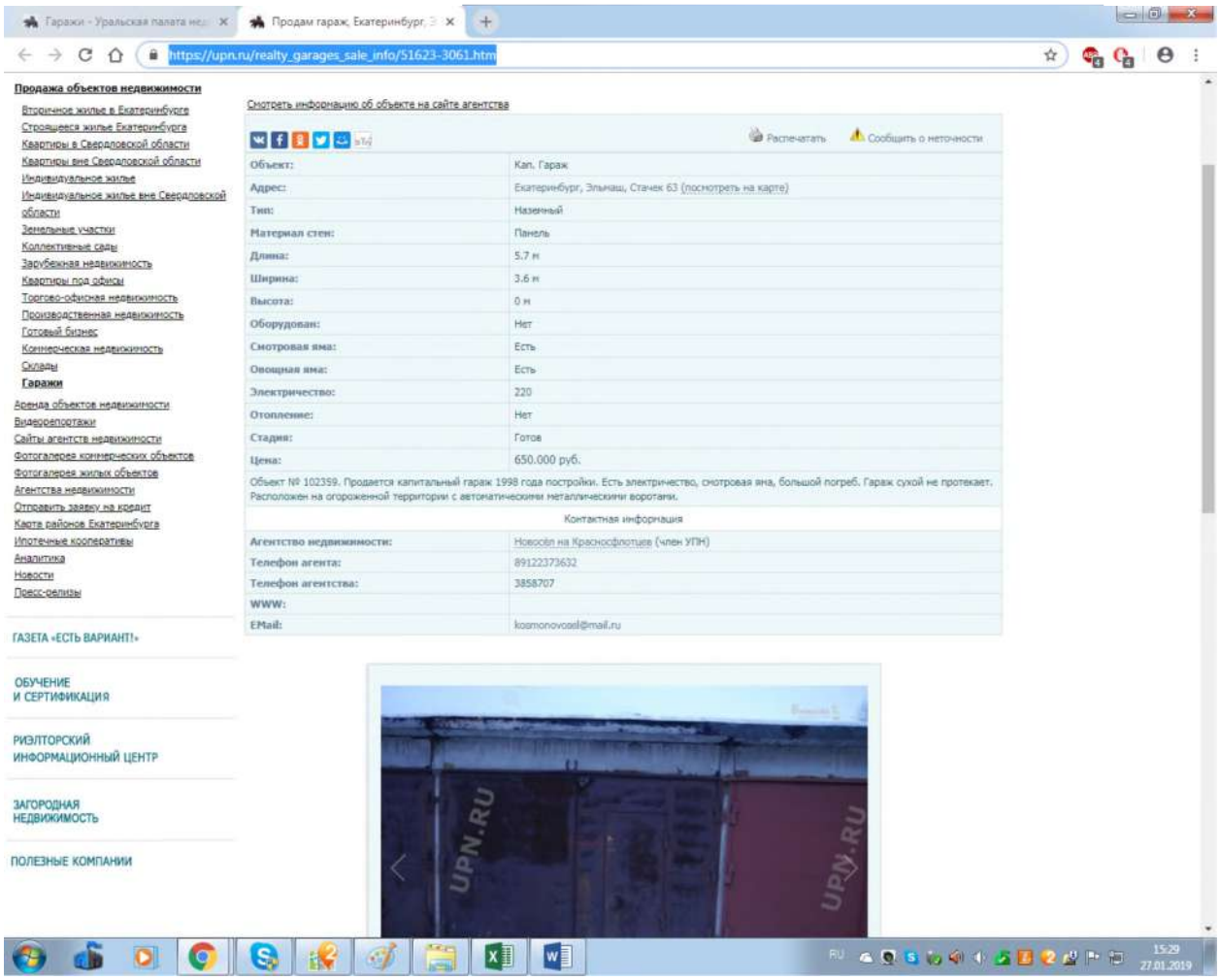
Объект:	Кап. Гараж
Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, Совхозная 26 (посмотреть на карте)
Тип:	Наземный
Материал стен:	Блок Блок Блок
Длина:	7 м
Ширина:	4 м
Высота:	3 м
Этаж:	1
Оборудован:	Есть
Смотровая яма:	Есть
Овощная яма:	Есть
Электричество:	220
Вентиляция:	Нет
Отопление:	Нет
Сигнализация:	Нет
Охрана:	Есть
Стадия:	Готов
Ипотека:	Возможна
Цена:	230.000 руб. Отправить заявку на кредит

Продается капитальный гараж .В гараже имеется полки под инструмент 2-ямы одна смотровая другая овощная .Проведено электричество установлен счетчик.Платежи за коммуналку минимальные.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Панорама плюс (не член УПН)
Время работы:	с 9.00 до 20.00
Телефон агента:	2681561
Телефон агентства:	219-26-80
EMail:	panoramaekb@mail.ru

https://upn.ru/realty_garages_sale_info/51623-3061.htm



Гаражи - Уральская палата нед... | Продам гараж, Екатеринбург, Э...

https://upn.ru/realty_garages_sale_info/51623-3061.htm

Продажа объектов недвижимости

- Вторичное жилье в Екатеринбурге
- Строящееся жилье Екатеринбурга
- Квартиры в Свердловской области
- Квартиры вне Свердловской области
- Индивидуальное жилье
- Индивидуальное жилье вне Свердловской области
- Земельные участки
- Коллективные сады
- Зарубежная недвижимость
- Квартиры под офисы
- Торгово-офисная недвижимость
- Производственная недвижимость
- Готовый бизнес
- Коммерческая недвижимость
- Склады
- **Гаражи**

Аренда объектов недвижимости
Видеорепортажи
Сайты агентств недвижимости
Фотогалерея коммерческих объектов
Фотогалерея жилых объектов
Агентства недвижимости
Отправить заявку на кредит
Карта районов Екатеринбурга
Ипотечные кооперативы
Аналитика
Новости
Пресс-релизы

ГАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТ!»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОЛЕЗНЫЕ КОМПАНИИ

Смотреть информацию об объекте на сайте агентства

Распечатать | Сообщить о неточности

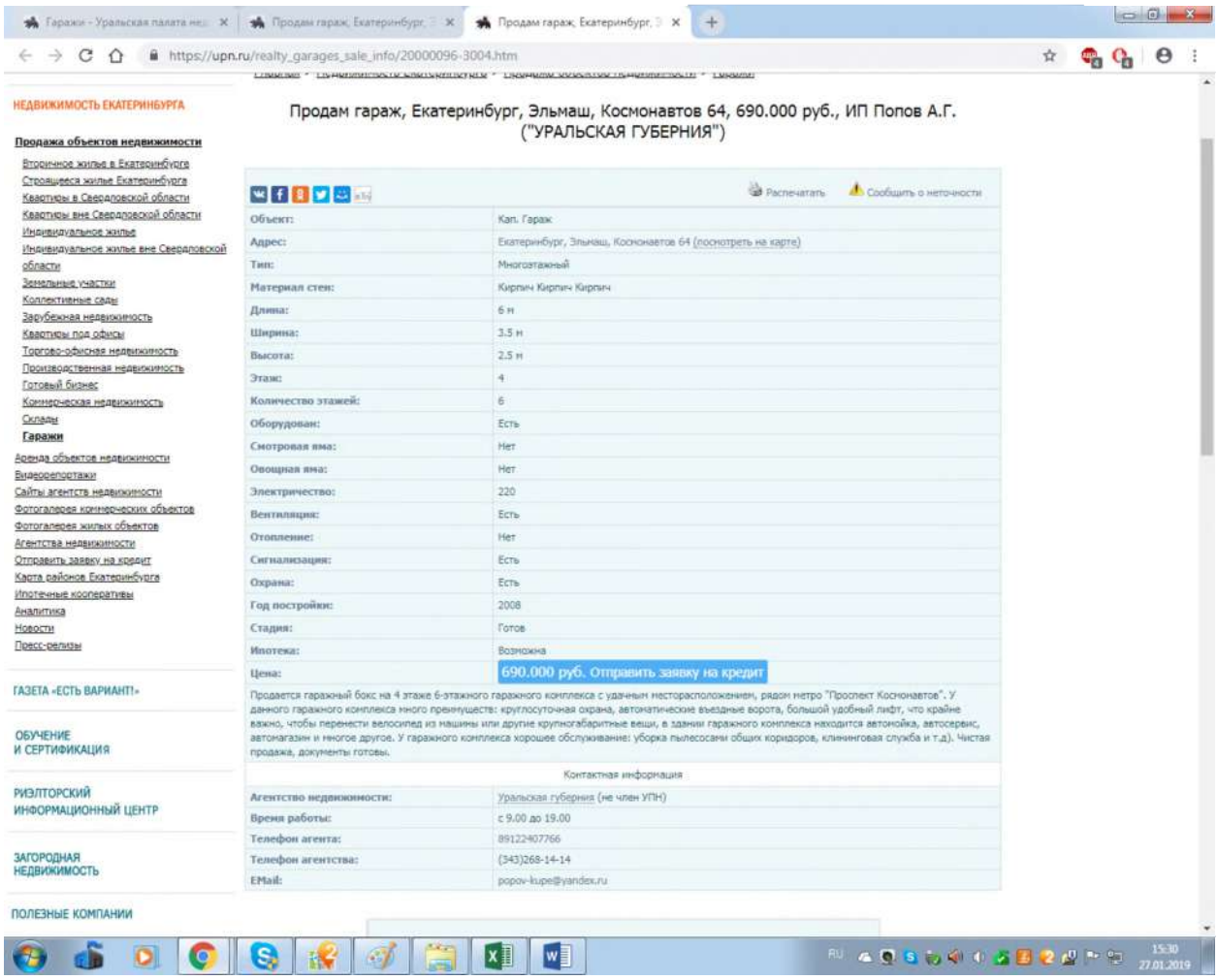
Объект:	Кап. Гараж
Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, Стачек 63 (посмотреть на карте)
Тип:	Наземный
Материал стен:	Панель
Длина:	5.7 м
Ширина:	3.6 м
Высота:	0 м
Оборудован:	Нет
Смотровая яма:	Есть
Овощная яма:	Есть
Электричество:	220
Отопление:	Нет
Стадия:	Готов
Цена:	650.000 руб.

Объект № 102359. Продается капитальный гараж 1998 года постройки. Есть электричество, смотровая яма, большой погреб. Гараж сухой не протекает. Расположен на огороженной территории с автоматическими металлическими воротами.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Новосёл на Краснофлотцев (член УПН)
Телефон агента:	89122373632
Телефон агентства:	3858707
WWW:	
EMail:	kosmonovosel@mail.ru

https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20000096-3004.htm



https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20000096-3004.htm

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Продажа объектов недвижимости
Вторичное жилье в Екатеринбурге
Строящиеся жилье Екатеринбурга
Квартиры в Свердловской области
Квартиры вне Свердловской области
Индивидуальное жилье
Индивидуальное жилье вне Свердловской области
Земельные участки
Коллективные сады
Зарубежная недвижимость
Квартиры под офисы
Торгово-офисная недвижимость
Производственная недвижимость
Готовый бизнес
Коммерческая недвижимость
Склады
Гаражи
Аренда объектов недвижимости
Видеорепортажи
Сайты агентств недвижимости
Фотогалерея коммерческих объектов
Фотогалерея жилых объектов
Агентства недвижимости
Отправить заявку на кредит
Карта районов Екатеринбурга
Ипотечные кооперативы
Аналитика
Новости
Пресс-релизы

ГАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТ!»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОЛЕЗНЫЕ КОМПАНИИ

Продам гараж, Екатеринбург, Эльмаш, Космонавтов 64, 690.000 руб., ИП Попов А.Г. ("УРАЛЬСКАЯ ГУБЕРНИЯ")

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Кап. Гараж
Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, Космонавтов 64 (посмотреть на карте)
Тип:	Многоэтажный
Материал стен:	Кирпич Кирпич Кирпич
Длина:	6 м
Ширина:	3.5 м
Высота:	2.5 м
Этаж:	4
Количество этажей:	6
Оборудован:	Есть
Смотровая яма:	Нет
Овощная яма:	Нет
Электричество:	220
Вентиляция:	Есть
Отопление:	Нет
Сигнализация:	Есть
Охрана:	Есть
Год постройки:	2008
Стадия:	Готов
Ипотека:	Возможна
Цена:	690.000 руб. Отправить заявку на кредит

Продается гаражный бокс на 4 этаже 6-этажного гаражного комплекса с удачным месторасположением, рядом метро "Проспект Космонавтов". У данного гаражного комплекса много преимуществ: круглосуточная охрана, автоматические въездные ворота, большой удобный лифт, что крайне важно, чтобы перенести велосипед из машины или другие крупногабаритные вещи, в здании гаражного комплекса находится автомойка, автосервис, автомагазин и многое другое. У гаражного комплекса хорошее обслуживание: уборка пылесосами общих коридоров, клининговая служба и т.д). Чистая продажа, документы готовы.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Уральская губерния (не член УПН)
Время работы:	с 9.00 до 19.00
Телефон агента:	89122407766
Телефон агентства:	(343)268-14-14
EMail:	popov-kupe@yandex.ru

https://upn.ru/realty_garages_sale_info/30071237-1682.htm

Гаражи - Уральская палата не... | Продам гараж, Екатеринбург...

https://upn.ru/realty_garages_sale_info/30071237-1682.htm

УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА НЕДВИЖИМОСТИ

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Продажа объектов недвижимости
Вторичное жилье в Екатеринбурге
Строящееся жилье Екатеринбурга
Квартиры в Свердловской области
Квартиры вне Свердловской области
Индивидуальное жилье
Индивидуальное жилье вне Свердловской области
Земельные участки
Коллективные сады
Зарубежная недвижимость
Квартиры под офисы
Торгово-офисная недвижимость
Производственная недвижимость
Готовый бизнес
Коммерческая недвижимость
Склады
Гаражи
Аренда объектов недвижимости
Видеопрогулки
Сайты агентств недвижимости
Фотогалерея коммерческих объектов
Фотогалерея жилых объектов
Агентства недвижимости
Отправить заявку на кредит
Карта районов Екатеринбурга
Ипотечные кооперативы
Аналитика
Новости
Пресс-релизы

ГАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТ!»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Главная > Недвижимость Екатеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Гаражи

Продам гараж, Екатеринбург, Эльмаш, Корепина 1, 400.000 руб., ООО "Формат"

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Кап. Гараж
Адрес:	Екатеринбург, Эльмаш, Корепина 1 (посмотреть на карте)
Тип:	Наземный
Материал стен:	Кирпич Панель
Длина:	6 м
Ширина:	3.5 м
Высота:	2.5 м
Этаж:	1
Количество этажей:	1
Оборудован:	Есть
Смотровая яма:	Есть
Овощная яма:	Есть
Электричество:	220
Вентиляция:	Есть
Отопление:	Нет
Сигнализация:	Нет
Охрана:	Нет
Стадия:	Готов
Цена:	400.000 руб.

Продам капитальный гараж 3.5 х 6 м, с электричеством, овощной и смотровой ямами.
Гараж оборудован стеллажами. Для высоких авто можем поднять ворота за свой счет.
Находится в квадрате: проспект Космонавтов - Краснофлотцев -Бабушкина - Фронтовых бригад. Адрес: ул. Корепина,1 (звезда с ул. Бабушкина)

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Формат (член УПН)
Время работы:	с 9.00 до 18.00
Телефон агента:	89086302231
Телефон агентства:	20-163-20, 235-06-70
E-Mail:	2689393@mail.ru

https://upn.ru/realty_garages_sale_info/50829-2895.htm

https://upn.ru/realty_garages_sale_info/50829-2895.htm

УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА НЕДВИЖИМОСТИ

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Продажа объектов недвижимости

- Вторичное жилье в Екатеринбурге
- Строящееся жилье Екатеринбурга
- Квартиры в Свердловской области
- Квартиры вне Свердловской области
- Индивидуальное жилье
- Индивидуальное жилье вне Свердловской области
- Земельные участки
- Коллективные сады
- Зарубежная недвижимость
- Квартиры под офисы
- Торгово-офисная недвижимость
- Производственная недвижимость
- Готовый бизнес
- Коммерческая недвижимость
- Склады
- **Гаражи**

Аренда объектов недвижимости
Видеоредактажи
Сайты агентств недвижимости
Фотогалерея коммерческих объектов
Фотогалерея жилых объектов
Агентства недвижимости
Отправить заявку на кредит
Карта районов Екатеринбурга
Ипотечные кооперативы
Аналитика
Новости
Пресс-релизы

ГАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТ!»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Главная > Недвижимость Екатеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Гаражи

Продам гараж, Екатеринбург, Уралмаш, Коммунистическая 155, 255.000 руб., ООО "АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "НОВОСЁЛ ЦЕНТР"

Смотреть информацию об объекте на сайте агентства

Распечатать Сообщить о неточности

Объект:	Кап. Гараж
Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш, Коммунистическая 155 (посмотреть на карте)
Тип:	Наземный
Длина:	6 м
Ширина:	4 м
Высота:	0 м
Оборудован:	Нет
Смотровая яма:	Есть
Овощная яма:	Есть
Электричество:	нет
Отопление:	Нет
Стадия:	Готов
Цена:	255.000 руб.

Объект № 101601. Продан капитальный гараж 24 кв. м расположен в гаражном комплексе. Есть смотровая и овощная яма. Удобное расположение, комплекс находится на кольце 053 маршрута, рядом АЗС Газпромнефть. Документы готовы, один собственник

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Новосёл загород (член УПН)
Время работы:	Будни с 9-00 до 21-00 сб, вс: с 11-00 до 17-00
Телефон агента:	89920085426
Телефон агентства:	243-57-09
WWW:	
EMail:	contact@novosel99.ru

15:11 27.01.2019

https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20061900-89.htm

https://upn.ru/realty_garages_sale_info/20061900-89.htm

РАЛЬСКАЯ ПАЛАТА НЕДВИЖИМОСТИ

ДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Продажа объектов недвижимости
Вторичное жилье в Екатеринбурге
Строящееся жилье Екатеринбурга
Квартиры в Свердловской области
Квартиры вне Свердловской области
Индивидуальное жилье
Индивидуальное жилье вне Свердловской области
Земельные участки
Коллективные сады
Зарубежная недвижимость
Квартиры под офисы
Торгово-офисная недвижимость
Производственная недвижимость
Готовый бизнес
Коммерческая недвижимость
Склады
Гаражи
Аренда объектов недвижимости
Аукционы
Сайты агентств недвижимости
Фотогалерея коммерческих объектов
Фотогалерея жилых объектов
Агентства недвижимости
Оформить заявку на кредит
Карта займов Екатеринбурга
Ипотечные кооперативы
Аналитика
Новости
Пресс-релизы

ЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТ!»

ОБУЧЕНИЕ
СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ГОРОДНАЯ

Главная > Недвижимость Екатеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Гаражи

Продам гараж, Екатеринбург, Уралмаш, Фестивальная 6, 860.000 руб., ООО "Агентство недвижимости "МАДИС"

Объект размещается только на сайте UPN.RU !

Распечатать Сообщить о неточности

Объект:	Кап. Гараж
Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш, Фестивальная 6 (посмотреть на карте)
Тип:	Наземный
Материал стен:	Блок Блок Кирпич
Длина:	6 м
Ширина:	6 м
Высота:	3 м
Этаж:	1
Количество этажей:	1
Оборудован:	Есть
Смотровая яма:	Есть
Овощная яма:	Есть
Электричество:	220
Вентиляция:	Есть
Отопление:	Нет
Сигнализация:	Нет
Охрана:	Нет
Стадия:	Готов
Комментарий:	Гараж на 2 а/м
Цена:	860.000 руб.

Гараж находится возле стадиона Уралмаш. На 2 машины или а/м и мастерскую. Очень удобное (уютное) место расположения гаража. Закрыт высоким забором со всех сторон. Овощная и смотровая ямы.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Мадис (член УПН)
Время работы:	с 9.00 до 18.00, без перерыва
Телефон агента:	89049812320
Телефон агентства:	372-24-90
EMail:	madis66@mail.ru

Скриншоты предложений аренды деревянных домов, расположенных на территории баз отдыха
http://bazalebyazhie.ru/services/residence/

Не защищено | bazalebyazhie.ru/services/residence/

Лебяжье
база отдыха

8-912-269-15-16
8-922-131-78-88

ГЛАВНАЯ ПРОЖИВАНИЕ ПИТАНИЕ БАНЯ ДОСУГ АКЦИИ ФОТОГАЛЕРЕЯ КОНТАКТЫ

Новости

Аренда банкетного зала. Организация банкета, организация свадьбы на природе.
Свадьба на природе, банкеты, корпоратив, юбилей или любой семейный праздник - это яркие, незабываемые впечатления!

Открытие сайта
Уважаемые посетители! Для вашего и нашего удобства у нашей базы отдыха теперь есть сайт. Здесь вы можете посмотреть описания домиков и других объектов базы отдыха "Лебяжье". Надеемся, что вы получите удовольствие и пользу от посещения нашего сайта.

Проживание на базе отдыха

Десять шестиместных, семейных домов.

Оснащение: 3 спальные комнаты по 2 односпальной кровати в каждой с возможностью сдвинуть их вместе, в каждой спальне комод, зеркало. Комната для отдыха с мягкой мебелью и спутниковым ТВ.

Кухня: кухонный гарнитур, холодильник, стол стулья, чайник, св-печь, посуда.

Сан. узел: душевая кабина, туалет, раковина, холодная и горячая вода.

В прихожей шкаф для верхней одежды, просторная терраса с деревянной мебелью. Рядом с домом мангал.

Цена: 6000 руб. - сутки (с пятницы по воскресенье). 4500 руб. - сутки (с понедельника по пятницу)

http://baza-kashino.ru/about

Не защищено | baza-kashino.ru/about

СОВА
база отдыха

О БАЗЕ ПРОЖИВАНИЕ УСЛУГИ КОНТАКТЫ БРОНИРОВАНИЕ

Главная/ / Проживание

Больше фотографий В ГАЛЕРЕЕ

КОТТЕДЖ №1

Подходит для размещения большой компании от 10 до 20 человек. В коттедже расположены 5 спален, каминный зал, баня, бильярдный зал, кухня, туалет, мансарда, спутниковое TV, караоке. Рядом с коттеджем беседка, мангал. В аренду включена стоимость дров для камина и бани, размещение до 10 человек. Размещение людей, свыше 10, оплачивается дополнительно.

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ В СУТКИ:

	Аренда	Доп. места (за 1 человека)
Будни	11 000 руб.	500 руб.
Выходные и праздники	15 000 руб.	700 руб.

Проживание с животным + 1000 руб.

Есть возможность аренды на полсуток. Подробности у администратора.

Не защищено | baza-kashino.ru/contacts

СОВА база отдыха

О БАЗЕ ПРОЖИВАНИЕ УСЛУГИ КОНТАКТЫ БРОНИРОВАНИЕ

Главная/ / Контакты

КОНТАКТЫ

с. Кашино, Свердловской области
30 км по Челябинскому тракту от г. Екатеринбурга (трасса М36)

У поста ГАИ поворот направо, в село Кашино. В селе поворот налево у стеллы "База отдыха СОВА".

GPS координаты:

56.538798, 60.883613

Телефон +7 (922) 21-91-425; (343) 212-71-68, дежурный администратор (круглосуточно) +7 (922) 213-27-82

Email: sowatur@mail.ru

https://www.uralweb.ru/urals/camp/sverdlovskaya_oblast/belyj_parus.html

https://www.uralweb.ru/urals/camp/sverdlovskaya_oblast/belyj_parus.html

Uralweb.ru 16 января, 17:19 Екатеринбург -2°C $ 66.76 € 76.14 Войти Регистрация

НОВОСТИ СТАТЬИ ФОТО АФИША ГИД ПО ЕКАТЕРИНБУРГУ ОТДЫХ НА УРАЛЕ ТУРИЗМ БЛОГИ ВЕБ-КАМЕРЫ РЕЙТИНГ СПРАВКА

БАЗЫ ОТДЫХА САНАТОРИИ ГИД ПО УРАЛУ УРБАНТРИП ВОДОЕМЫ АКТИВНЫЙ ОТДЫХ ГОРНОЛЫЖНЫЕ ЦЕНТРЫ

UralWeb » Отдых на Урале » Базы отдыха » Белый Парус

База отдыха "Белый Парус"

Свердловская область, п. Верхняя Сысерть, 45 км от города Екатеринбурга по Челябинскому тракту
+7-922-11-484-77, +7-922-16-66-959, +7(34374)6-60-12 .
parussysert@mail.ru, http://bazaparus.ru/

Были там раза 4. Ездили большой компанией....

Посмотреть все отзывы (3)

Зима на Uralweb.ru

Номерной фонд

Название	Число гостей	Цена
+ Корпуса на 8-16 мест	8-16	от 1000 руб./койкоместо
+ 11 местный двухэтажный коттедж	11	11000 руб./сутки

http://uralochka.com/price/

Не защищено | uralochka.com/price/

Личный кабинет

дача УРАЛОЧКА

п. Верхняя Сысерть
+7 (343) 319-19-20, +7 (922) 109-19-20
uralochka-dacha@yandex.ru

Главная Размещение Акции Цены Баня Кафе Услуги Информация

Главная » Цены

Расчетный час: Время заезда — 16.00; Время выезда — 14.00*	Будни (Пн. Вт. Ср. Чт.)	Выходные (Пт. Сб. Вс.Праздники)	Дополнительное место **
Номер «Стандарт» (двухместный, однокомнатный номер). Цена за номер (размещение до 2 человек)	~~2400~~ 1800 руб.	~~2800~~ 2200 руб.	не предусмотрено

Стандарт

Стандарт N 01

Однокомнатный номер с прекрасным видом на сосновый лес из окна вашей комнаты. В номере двуспальная кровать, гардеробная, мини бар, на полу мягкое, ковровое покрытие. В комнате имеется ванная комната, фен и все необходимые принадлежности.

Бронировать

Стандарт N 02

Двухместный номер на первом этаже. В номере двуспальная кровать, гардеробная, мини бар, на полу мягкое, ковровое покрытие. В комнате имеется ванная комната, фен и все необходимые принадлежности.

Бронировать

Стандарт N 03

Уютный, двухместный номер, с видом из окна на центральную площадь "Уралочки". В номере двуспальная кровать, гардеробная, мини бар, на полу мягкое, ковровое покрытие. В комнате имеется ванная комната, фен и все необходимые принадлежности.

Бронировать

Стандарт N 04

Теплый, двухместный номер на первом этаже. В номере двуспальная кровать, гардеробная, мини бар, TV. В комнате имеется ванная комната, фен и все необходимые принадлежности.

Бронировать

Стандарт N 05

Солнечный, двухместный номер с шикарным видом на сосновый лес из окна вашей комнаты. В номере двуспальная кровать, TV, гардеробная, мини бар, на полу мягкое, ковровое покрытие. В комнате имеется ванная комната, фен и все необходимые принадлежности.

Бронировать

Стандарт N 06

Номер находится на втором этаже, в отдельном корпусе. В номере двуспальная кровать, гардеробная, мини бар, TV. В комнате имеется ванная комната, фен и все необходимые принадлежности.

Бронировать

Стандарт N 07

Однокомнатный, двухместнй номер, с красивым видом из окна, на территорию базы. В номере мягкая, двуспальная кровать, гардеробная, мини бар. В комнате имеется ванная комната, фен и все необходимые принадлежности

Бронировать

Стандарт N 08

Однокомнатный, солнечный номер на втором этаже в деревянном корпусе. В номере двуспальная кровать, гардеробная, мини бар, TV. В комнате имеется ванная комната, фен и все необходимые принадлежности.

Бронировать

Расчет затрат на ремонт и установки оборудования в санитарных узлах гостевого дома площадью 185,62 кв.м.

Стоимость ремонта уровня «стандарт» и установки оборудования в шести санитарных узлах гостевого дома площадью 185,62 кв.м. составляет минимум **393 816** руб. (30000+160992+202824)

Расчет стоимости установки инженерных коммуникаций:

Таблица 32.

Инженерные коммуникации	**Руб., ед.**	**Кол-во санузлов**	**Итого** (столб.1*2)
1	2	3	4
Канализация	1540	6	9 240
Водоснабжение	1980	6	11 880
Электрмонтажные работы	1480	6	8 880
Итого			**30 000**

Расчет стоимости установки оборудования:

Таблица 33.

Оборудование	**Руб., ед.**	**Кол-во санузлов**	**Итого** (столб.1*2*3)
1	2	3	4
Душевые кабины	15 020	6	90 120
Напольный унитаз	3 070	6	18 420
Раковина	3 290	6	19 740
Сместитель для раковины	1 140	6	6 840
Бумагодержатель	706	6	4 236
Полка для полотенец	2 637	6	15 822
Полка стеклянная угловая	969	6	5 814
Итого			**160 992**

Виды ремонтных работ:

Таблица 34.

Эконом	**Стандарт**	**Комфорт**	**Эксклюзивный**	**Источник Информации**
	2 500	6 000	8 000	Сокора, строительный дом, 383-05-36
1 500	2 900	4 200		Ремонт-66, 384-70-21
		6 500	9 000	Тепло в дом, +7-902-27-05-051
1 500	**2 700**	**5 567**	**8 500**	

Расчет стоимости ремонтных работ в помещениях объекта исследования:

Таблица 35.

Общая площадь 6-и помещений (санузлов), кв.м.	**Стоимость капитального ремонта уровня "Стандарт", руб/кв.м.**	**Кол-во санузлов**	**Итого** (столб.1*2*3)
1	2	3	4
12,52	2700	6	202 824

Скриншоты цен предложений на ремонт помещений, установку инженерных коммуникаций, санитарное оборудование представлены ниже

Скриншоты цен предложений на ремонт помещений
http://sokora-remont.ru/otdelka-kottedzha

sokora-remont.ru/otdelka-kottedzha

Главная | Ремонт | Дизайн | Калькулятор работ | Портфолио | Прайс-лист | О нас | Контакты | Акции

СОКОРА строительный дом
РЕМОНТ КВАРТИР ПОД КЛЮЧ

г. Екатеринбург, ул. Монтерская, д. 8, оф. 28
Посмотреть на карте
+7 (343) 383-05-36
Заказать звонок

Главная / Ремонт / Ремонт коттеджей и домов / Отделка дома или коттеджа

- Ремонт квартир
- Ремонт комнат
- Внутренняя отделка квартир
- Ремонт коттеджей и домов
  - Отделка дома или коттеджа
  - Дизайн коттеджа
  - Интерьер коттеджа
- Ремонт таунхауса под ключ

Отделка дома или коттеджа под ключ

Наименование работ	Тип	Цена от
Косметический ремонт	м²	от 2 500 р.
Капитальный ремонт	м²	от 4 500 р.
Евроремонт	м²	от 6 000 р.
Эксклюзивный ремонт	м²	от 8 000 р.

http://remont-66.ru/remont-kottedzej

Заказать бесплатный выезд прораба
Имя
Телефон
Отправить

Поиск услуги

Готовые решения для ремонта коттеджей

Пакет ремонта "Эконом"
От 1500 Рублей за м2
Заказать
Подробнее

Пакет ремонта "Стандарт +"
От 2900 Рублей за м2
Заказать
Подробнее

Пакет ремонта "Евро 5"
От 4200 Рублей за м2
Заказать
Подробнее

http://xn----7sblid0bjncfiyb.xn--p1ai/#region_prajs-list

Не защищено | арт-тепловдом.рф/#region_prajs-list

Капитальный ремонт:	
Перепланировка	от 4000 до 9000 руб.
Ремонт и выравнивание стен, замена обоев	
Замена чернового пола (стяжка, деревянный пол)	
Устройство нового напольного покрытия (ламинат, ковролин, паркет, линолеум) и плинтусов	
Выравнивание потолка штукатуркой или иным способом	
Замена сантехники и кафеля	
Модернизация или замена электропроводки	
Установка межкомнатных и входных дверей	
Евроремонт:	
Перепланировка помещения согласно дизайн-проекта	от 9000 руб.
Высококачественное выравнивание стен под финишную отделку	
Выравнивание поверхности пола в единую плоскость во всем помещении (возможно с системой "теплый пол")	
Монтаж дизайнерских потолков согласно дизайн-проекта	
Замена электропроводки и слаботочных сетей	
Замена труб водоснабжения и канализации	
Ремонт или замена отопительной системы	
Финишное покрытие стен, пола, потолка согласно дизайн-проекта	
Замена кафеля и санприборов согласно дизайн-проекта	
Установка входной и межкомнатных дверей	
Стоимость услуг по дизайну квартиры, офиса, коттеджа за 1 кв. м:	
Экспресс-дизайн проект в составе:	от 500 руб.
• ситуационный план	
• план реконструкции	
• план расстановки мебели	
• план электрооборудования	
• план потолка с размещением светильников	
• план размещения светильников, розеток и выключателей	
• план пола	
• план сантехнического оборудования	
Стандартный дизайн-проект квартиры, коттеджа, офиса за 1 кв.м:	
Экспресс-дизайн проект +	от 800 до 1000 руб.
• план потолков по комнатам с размерами	
• план потолка с размещением светильников по комнатам с размерами	
• план розеток и выключателей с привязками	
• развертки по стенам	
• 3D-визуализация в компьютерной программе 3D Max ключевых зон интерьера	

Скриншоты цен предложений на установку инженерных коммуникаций
http://www.pzsk96.ru/inzghener/vodosnabzhenie/

Не защищено | www.pzsk96.ru/inzghener/kanalizatsiya/

ПЕРВАЯ ЗАГОРОДНАЯ

+7 (343) 346-8-9-10
+7 (909) 003 00 11
г. Екатеринбург
ул. Фронтовых Бригад, 13

ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

НАПИСАТЬ ПИСЬМО

- Технологии строительства
- О компании
- Строительство бань
- Эксклюзив от ПЗСК
- Инженерные коммуникации
- Водоснабжение
- Канализация

Главная » Инженерные коммуникации » Канализация

Системы канализации

Цена монтажа канализации - от 1540,00 р. за точку (прокладка трубопровода + выход на прибор)

Не стоит объяснять, почему канализация загородного дома – это одна из наиболее важных инженерных коммуникаций. «Первая Загородная Строительная Компания» поможет обеспечить чистотой и комфортом даже самый отдаленный загородный особняк.

- Технологии строительства
- О компании
- Строительство бань
- Эксклюзив от ПЗСК
- Инженерные коммуникации
- Водоснабжение
- Канализация

- Электричество
- Отопление
- Фундамент
- Крыша
- Фасады
- Внутренняя отделка и дизайн
- Вспомогательные постройки
- Контакты
- Готовые проекты

Главная » Инженерные коммуникации » Водоснабжение

Монтаж водоснабжения

Цена монтажа водоснабжения - от 1980,00 р. за точку (прокладка трубопровода + монтаж водорозетки)

Электромонтажные работы

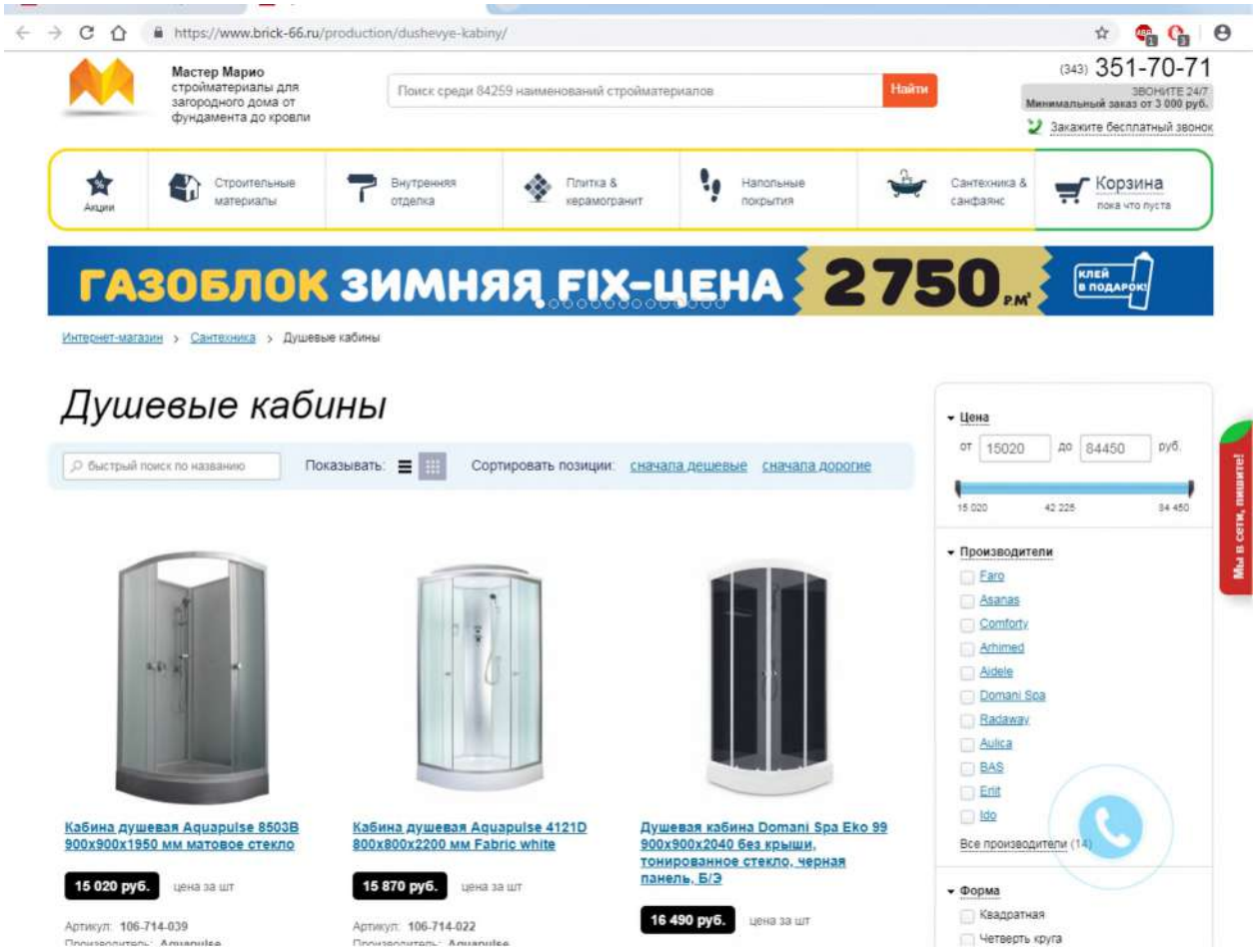
Наличие электричества является одним из ключевых условий комфортного проживания в частном доме. Без него часто бывает невозможно функционирование многих внутренних систем, таких как электрические котлы отопления и нагрева воды.

Компания «ПЗСК» оказывает профессиональные услуги по подключению электричества в загородных домах в Екатеринбурге, на территории Свердловской области, а также соседних регионов. Мы выполняем работы «под ключ», от проектирования будущей системы энергоснабжения, до подключения дома к сетям.

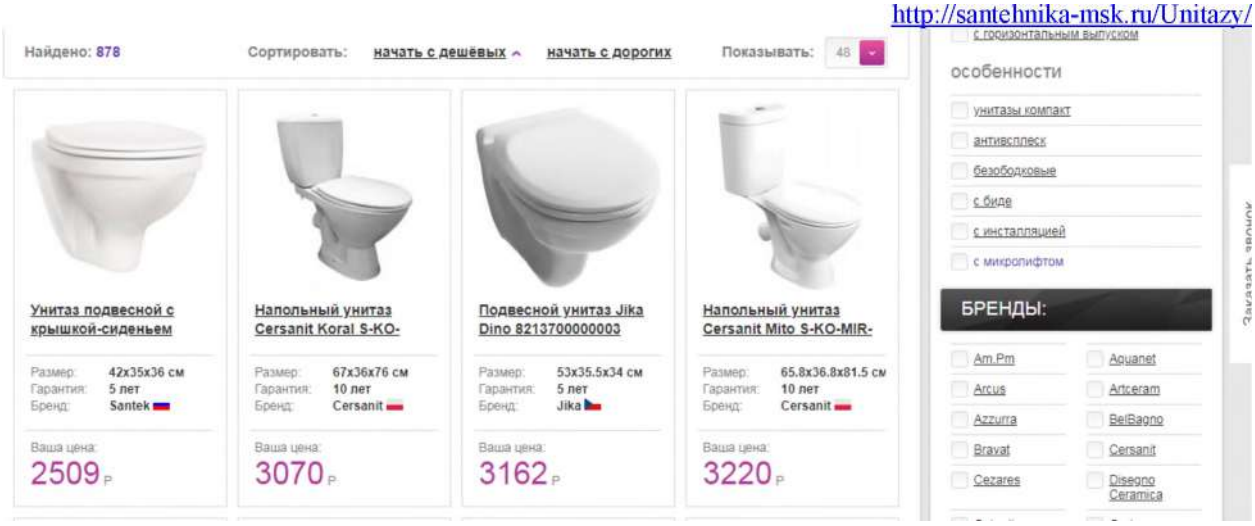
Стоимость подключения электричества к частному дому:

Наименование работ	Ед.изм.	Стоимость
Монтаж кабеля сечением до 2,5мм	м.п.	50 руб
Монтаж кабеля сечением до 6мм	м.п.	75 руб
Монтаж кабеля сечением до 10мм	м.п.	100 руб
Монтаж кабеля сечением до 16мм	м.п.	125 руб
Монтаж кабеля сечением до 25мм	м.п	190 руб
Затяжка кабеля в гофру	м.п	30 руб
Монтаж кабелькана́ла	м.п	75 руб
Монтаж тех углублений	м.п.	125 руб
Монтаж подрозетника	м.п.	75 руб
Расключение распред коробки	м.п	375 руб
Монтаж эл.щита	м.п	1500 руб
Монтаж автоматического выключателя	м.п	200 руб
Монтаж эл.счетчика	м.п.	1250 руб
Монтаж розетки, выключателя	м.п.	225 руб
Монтаж светильника бра	м.п	400 руб
Монтаж люстры	м.п	625 руб
Монтаж отверстий	м.п.	125 руб
Штробление	м.п.	175 руб

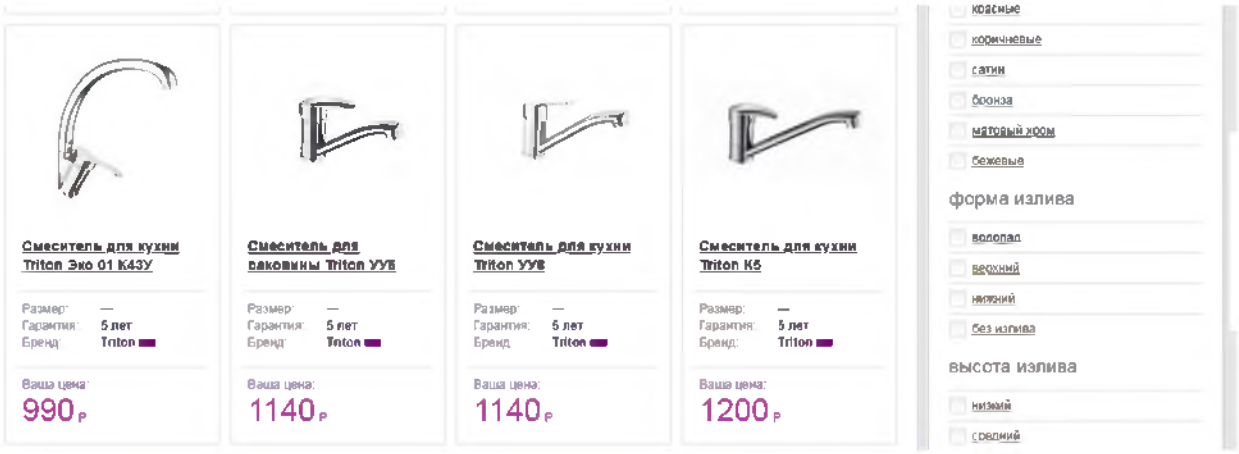
Скриншоты цен предложений на санитарное оборудование
https://www.brick-66.ru/production/dushevye-kabiny/



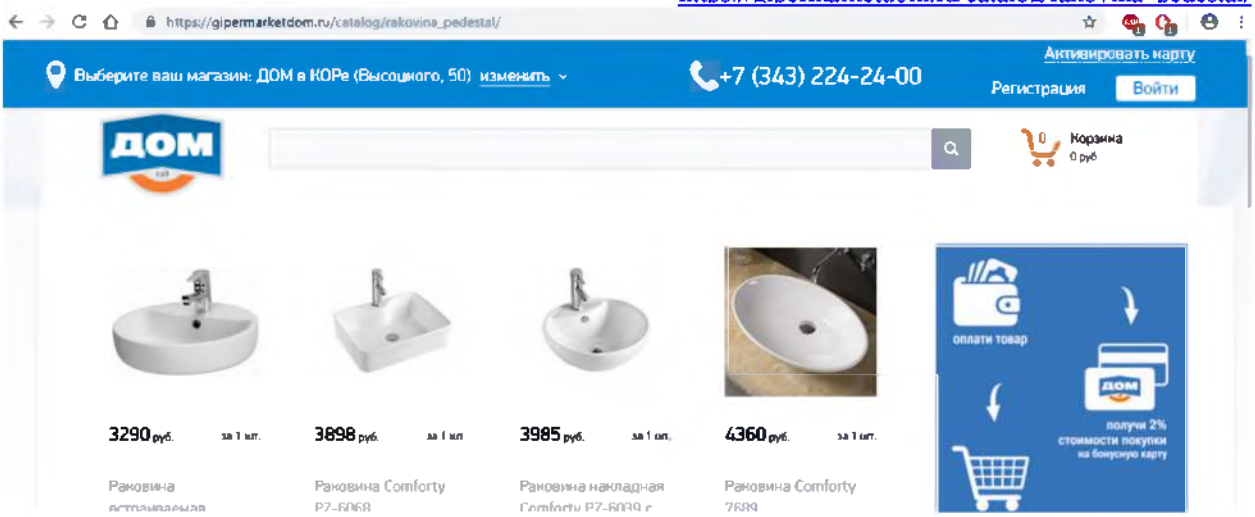
http://santehnika-msk.ru/Unitazy/



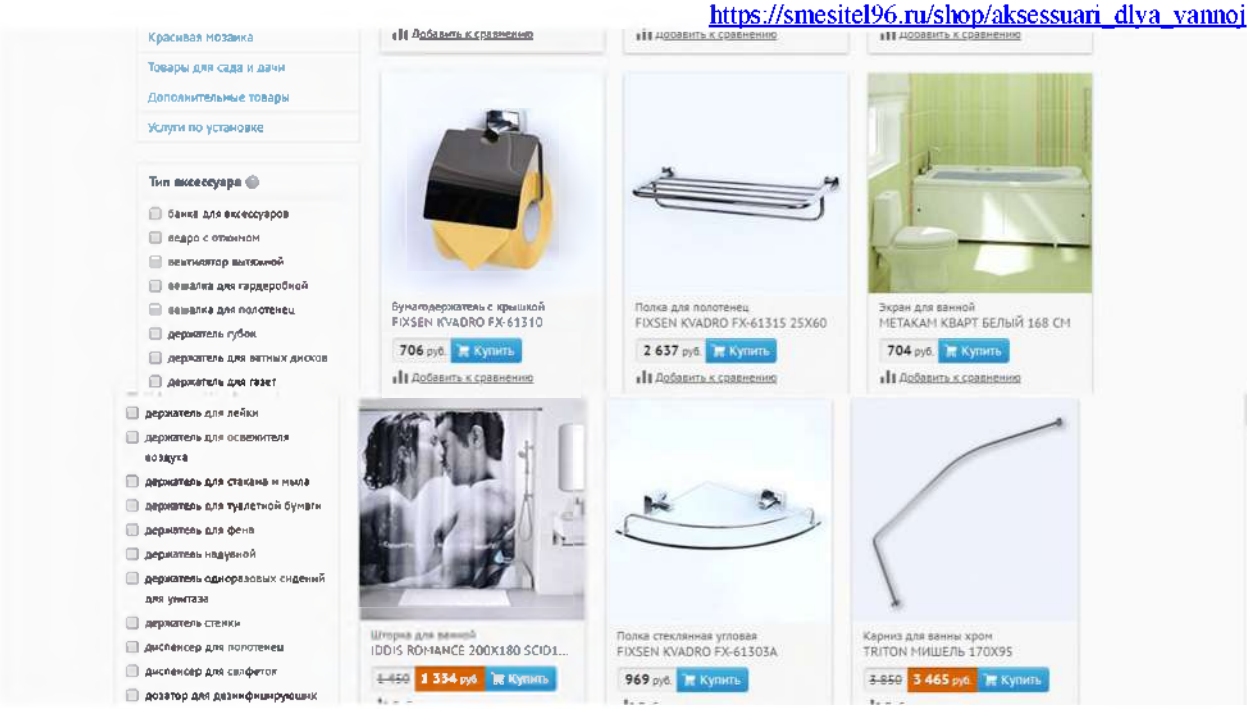
http://santehnika-msk.ru/Smesiteli/



https://gipermarketdom.ru/catalog/rakovina_pedestal/

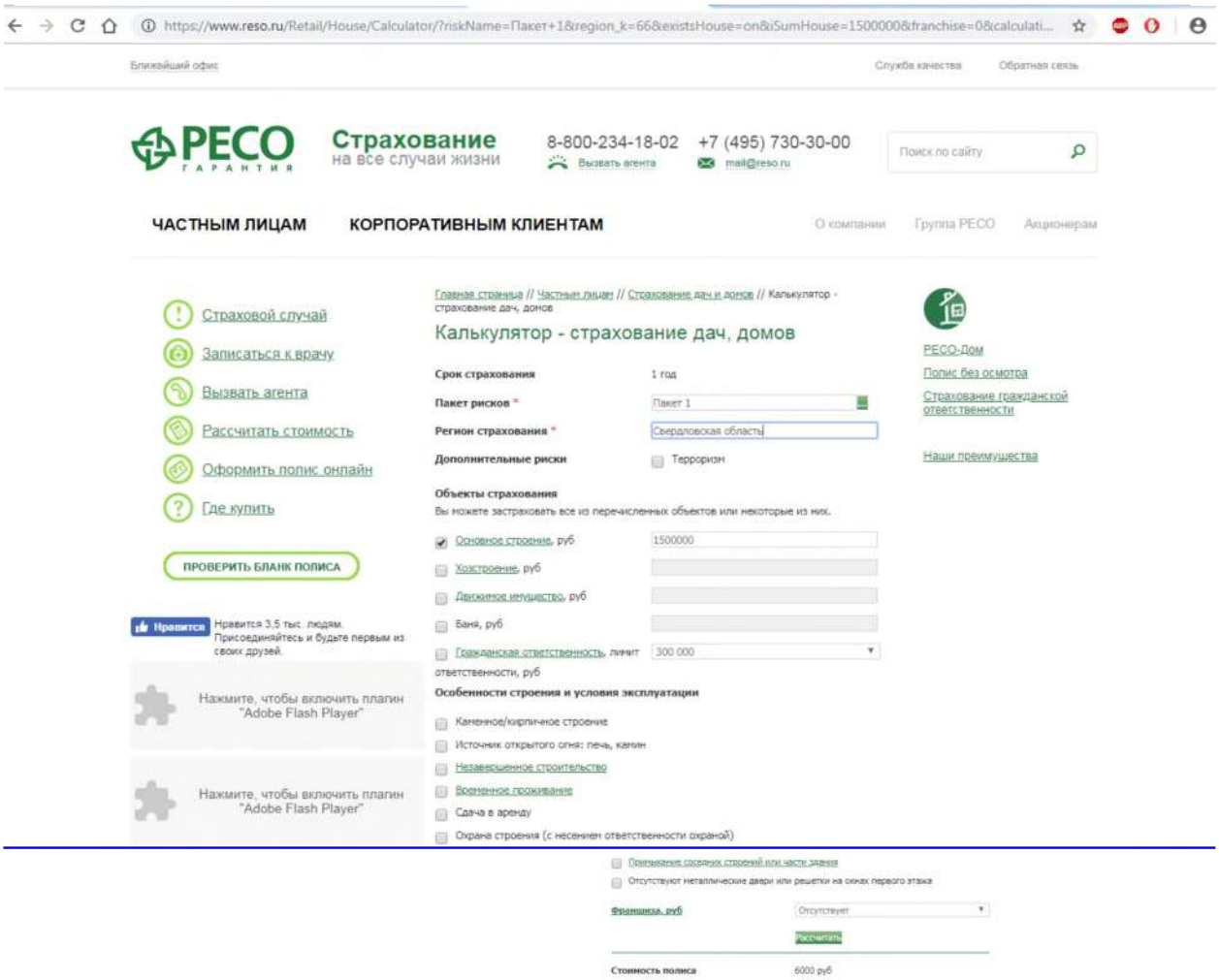


https://smesitel96.ru/shop/aksessuari_dlya_vannoj

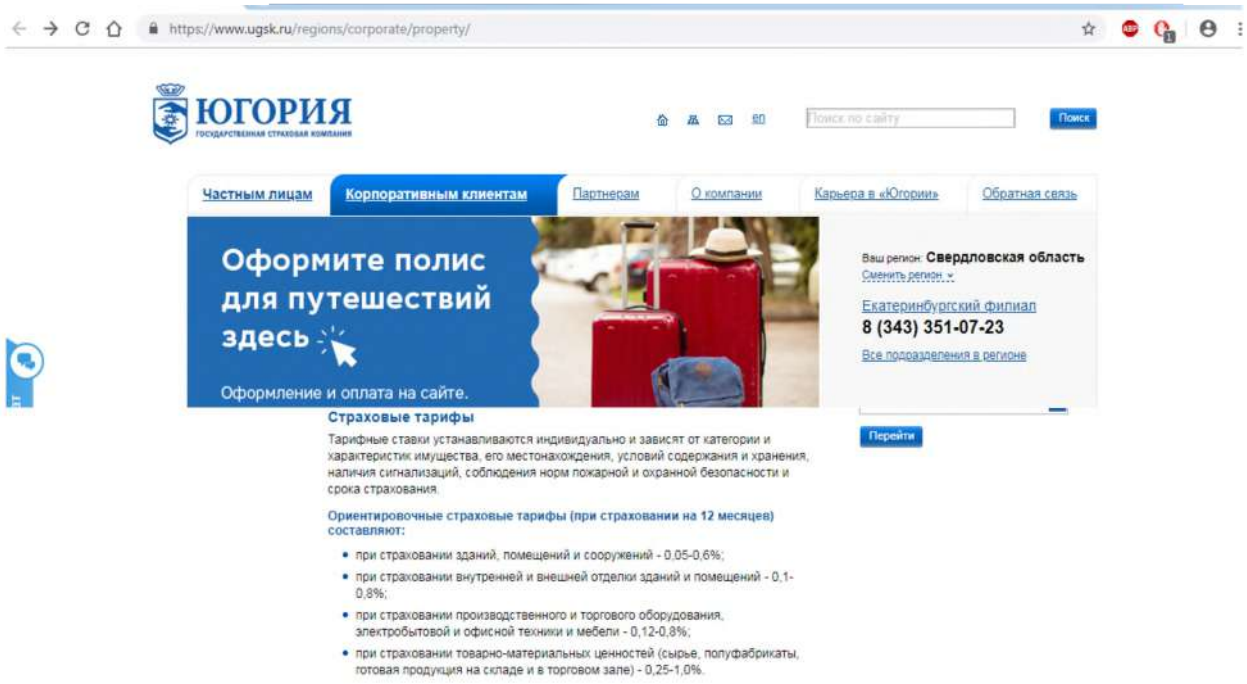


Скриншоты предложений стоимости услуг по страхованию имущества физических лиц

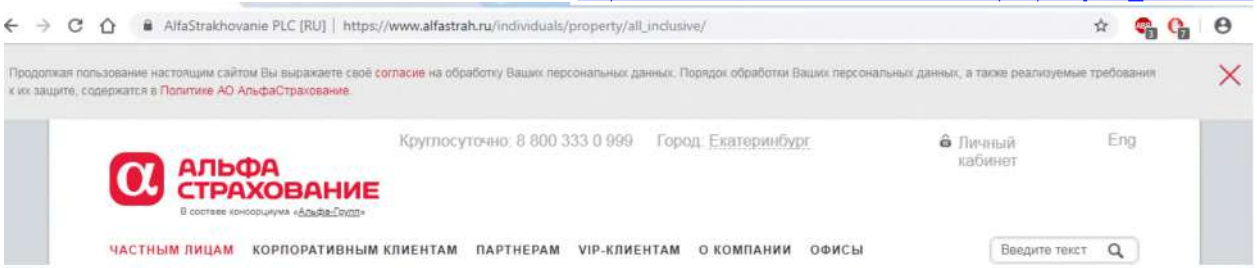
https://www.reso.ru/Retail/House/Calculator/?riskName=%D0%9F%D0%B0%D0%BA%D0%B5%D1%82+1&region_k=66&existsHouse=on&iSumHouse=1500000&franchise=0&calculation=%D0%A0%D0%B0%D1%81%D1%81%D1%87%D0%B8%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C&action=calcHouse&risk=0



https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/



https://www.alfastrah.ru/individuals/property/all_inclusive/



Базовые страховые тарифы
по страхованию имущественных рисков
(в процентах от страховой суммы в год)
(в зависимости от объекта страхования)

№ п/п	Наименование рисков	Диапазон значений базовых страховых тарифов
1	Пожар (п.3.2.1)	0,05-0,10

Реестр управляющих компаний
http://pif.investfunds.ru/funds/infrastructure_costs_rankings.php?pageNum=2

Таблица 36.

N п/п	Фонд	Управляющая компания	Объект инвестирования	Вознаграждение за управление, в %
1	Ингосстрах пенсионный	Ингосстрах - Инвестиции	смешанный	3,45
2	Сбербанк – Фонд Сбалансированный	Сбербанк Управление Активами	смешанный	3,60
3	ДОХОДЪ. Дивидендные акции. Россия	ДОХОДЪ	смешанный	4,20
4	РСХБ – Фонд Сбалансированный	РСХБ Управление Активами	смешанный	4,25
5	Альфа-Капитал Баланс	Альфа-Капитал	смешанный	4,30
6	Финам Первый	Финам Менеджмент	смешанный	4,50
7	Мономах-Панорама	Мономах	смешанный	4,60
8	Апрель Капитал – Сбалансированный	Апрель Капитал	смешанный	4,65
9	Ингосстрах сбалансированный	Ингосстрах - Инвестиции	смешанный	4,65
10	Объединенный	ЭЛБИ – Инвестиционные Процессы	смешанный	4,70
11	Максвелл Капитал	Максвелл Капитал Менеджмент	смешанный	4,90
12	Максвелл Металлургия	Максвелл Капитал Менеджмент	смешанный	4,90
13	Солид Перспективный	СОЛИД Менеджмент	смешанный	5,10
14	Открытие — Глобальные инвестиции	ОТКРЫТИЕ	смешанный	5,20
15	Райффайзен — Индустриальный	Райффайзен Капитал	смешанный	5,40
16	Промсвязь Сбалансированный	Промсвязь	смешанный	5,45
17	Лидер - смешанные инвестиции	Лидер	смешанный	5,50
18	Накопительный Резерв	ВТБ Капитал Пенсионный резерв	смешанный	5,50
19	БКС Империя	Брокеркредитсервис	смешанный	5,60
20	3Д	Национальная управляющая компания	смешанный	6,50
21	УРАЛСИБ Профессиональный	УРАЛСИБ	смешанный	6,70
22	ОЛМА – МИРОВЫЕ ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ И ВЫСОКИЕ ТЕХНОЛОГИИ	ОЛМА-ФИНАНС	смешанный	7,30
23	Метрополь Афина	Метрополь	смешанный	7,70
24	ТИТАН	БФА	смешанный	9,25
25	НИТ-Триумф	Новые инвестиционные технологии	смешанный	9,50
26	Северо-западный	Северо-западная управляющая компания	смешанный	10,65
27	КМ Секьюритиз	Красный Мост	смешанный	10,80
28	Регион Фонд Сбалансированный	РЕГИОН ЭсМ, АО	смешанный	12,50
29	Дивидендные акции и корпоративные облигации	РЕГИОН ЭсМ, АО	смешанный	14,00
30	САН - Смешанные инвестиции	САН	смешанный	14,85
Среднее значение				6,673

Вознаграждение управляющей компании за управление инфраструктурным расходам клиента составляет в среднем 6,673% или, с учетом округления, 6,67%.

Расчет физического износа здания площадью 206,6 кв.м.

Конструктивные элементы здания аналога (код ru 03.10.000.0114):

ru03.10.000.0114	652.34 7,84%		432.05 5,20%	242.99 2,92%	415.42 5,00%	204.05 2,45%		156.62 1,88%	745.07 8,96%	319.31 3,84%	457.40 5,50%	595.13 7,16%	1035.69 12,46%	633.78 7,62%	1354.12 16,29%	844.94 10,16%	224.14 2,70%	8312.85 100,00%

Рис. Конструктивные элементы здания аналога (код ru 03.10.000.0114)

Результаты оценки физического износа элементов и систем, а также определения их удельного веса по восстановительной стоимости, сведены в нижеприведенную таблицу:

Таблица 37.

Наименование элементов здания	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов: Ко-Инвест, ОЗ,2016г., код ru03.10.000.0078, %*	Удельные веса каждого элемента по табл. Приложение 2 (ВСН 53-86 (р), %	Расчетный удельный вес элемента, li x 100, %	Физический износ элементов здания, %	
				по результатам оценки, Фк	средневзвешенное значение физического износа
Фундаменты	14,42		14,42	10,00	1,44
Стены наружные, возможная отделка	9,56		9,56	25,50	2,44
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	5,37		5,37	30,50	1,64
Перекрытия и покрытия	9,19		9,19	20,00	1,84
Кровля	4,51		4,51	10,00	0,45
Проемы, в том числе	3,46				
окна	0,00	47	1,63	10,00	0,16
двери	0,00	53	1,84	30,50	0,56
Полы	16,48		16,48	50,50	8,32
Внутренняя отделка	7,06		7,06	50,50	3,57
Прочие конструкции	**0,00		**0,00		0,00
Особо строительные работы, лифты	**0,00		**0,00	0,00	0,00
Отопление, вентиляция, конденцирование	**0,00		**0,00	10,00	0,00
Водоснабжение, канализация	**0,00		**0,00	0,00	0,00
Энергоснабжение и освещение	29,95		29,95	30,50	9,13
Слаботочные системы	**0,00		**0,00	0,00	0,00
Прочие системы и специальное оборудование	**0,00		**0,00		
ИТОГО	**100,0**		**100,0**		**29,55**

* удельные веса конструктивных элементов аналога, приведенные выше на рисунке, пересчитаны с учетом удаления отсутствующих у объекта оценки элементов и отнормированы для получения 100%

** отсутствующий элемент.

Величина физического износа оцениваемого строения принимается, с учетом округления, 29,6%.

Пояснения к расчётам физического износа объекта исследования

Фундаменты ленточные каменные. Физический износ ВСН 53-86 (р) в границах 0-20%. Принимается среднее значение из рекомендуемых величин, 10%.

Стены наружные. Физический износ ВСН 53-86 (р) в границах 21-30%. Принимается среднее значение из рекомендуемых величин, 25,50%.

Стены внутренние, перегородки. Физический износ ВСН 53-86 (р) в границах 21-40%. Принимается среднее значение из рекомендуемых величин, 30,50%.

Перекрытия и покрытия. Физический износ ВСН 53-86 (р) в границах 0-40%. Принимается среднее значение из рекомендуемых величин, 20%.

Кровля. Физический износ ВСН 53-86 (р) в границах 0-20%. Принимается среднее значение из рекомендуемых величин, 10%.

Оконные проемы. Физический износ ВСН 53-86 (р) в границах 0-20%. Принимается среднее значение из рекомендуемых величин, 10%.

Дверные проемы. Физический износ ВСН 53-86 (р) в границах 21-40%. Принимается среднее значение из рекомендуемых величин, 30,50%.

Полы, внутренняя отделка. Физический износ ВСН 53-86 (р) в границах 41-60%. Принимается среднее значение из рекомендуемых величин, 50,50%.

Энергоснабжение и освещение. Физический износ ВСН 53-86 (р) в границах 21-40%. Принимается среднее значение из рекомендуемых величин, 30,50%.

Справочные материалы

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ТИПИЧНОМ ДИАПАЗОНЕ РАЗМЕРА ДИСКОНТА В РЕЗУЛЬТАТЕ ТОРГА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

таблица 10

ТИПИЧНЫЙ ДИАПАЗОН РАЗМЕРА ДИСКОНТА В РЕЗУЛЬТАТЕ ТОРГА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ, %

Показатель	Размер дисконта (скидки), %	
	Аренда	Продажа
Офисная недвижимость		
офисные комплексы	8-15	7-15
встроенно-пристроенные помещения	5-15	5-13
Торговая недвижимость		
ТЦ	5-10	5-15
встроенно-пристроенные помещения	5-17	5-15
Складская недвижимость		
класс А, В+	3-10	-
класс В	3-10	5-10
класс С и D	5-15	5-10
Рынок земли		
Земля под коммерческое использование		
категория "земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения"	-	20-50
категория "земли С/Х назначения"	-	15-30
категория "земли населенных пунктов" (под коммерческие объекты, массовое строительство жилья)	-	15-35
категория "земли населенных пунктов" (под ИЖС)	-	10-20
Жилая недвижимость		
	Первичный рынок	Вторичный рынок
многоквартирное жилье	0-5	3-8
индивидуальное жилье	5-15	5-15

КОММЕНТАРИЙ К ЭКСПЕРТНОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ О СРЕДНЕМ УРОВНЕ СКИДОК И ДИСКОНТОВ В РЕЗУЛЬТАТЕ ТОРГА НА РЫНКЕ

2018 Екатеринбург

3

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1685-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-...

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Поиск по сайту | Искать

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
	при наличии только одного из видов благоустройства			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,10	1,17	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,05	1,18	1,11
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - Для участков производственного и складского назначения	1,09	1,16	1,12
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,12	1,25	1,18
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала, качества: сетчатым, сплошным или листовым)	1,05	1,10	1,07
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,02	1,06	1,04

ЕИПТ 2019

Таблица 124

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 125

Земельные участки подобъекты рекреации					
Площадь, га		аналог			
		<1	1-3	3-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,07	1,19	1,24
	1-3	0,94	1,00	1,12	1,16
	3-10	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,86	0,96	1,00

Таблица 126

Земельные участки под объекты придорожного сервиса						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,26
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,16	1,19
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,91	0,97	1,00

Далее на графиках (рис. 71-82) представлены зависимости стоимости земельных участков от площади (масштабный фактор), при этом, по оси абсцисс (х) отображается площадь объекта (кв.м), а по оси ординат поправочные коэффициенты.

Таблица 137 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,16	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,18
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,16	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,15	1,18

ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ И КО

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-poprav...

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Поиск по сайту | Искать

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура ((незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,05	1,18	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,03	1,12	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,13	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,23	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,16	1,11
	При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов			1,75

Примечания

1 Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником

2 региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3 При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов

01.01.2019

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/162-korrektirovki-individualnykh-domo...

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Поиск по сайту | Искать

на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома				
Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,03	1,07	1,05
Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная кровля	1,10	1,17	1,13
на внутреннюю отделку помещений и оборудование				
Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпатлевки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами	0,75	0,81	0,78
Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны, покрашены, побелены. Полы: стяжка, линолеум, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом класса качества			1,00
Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,09	1,06
Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,12	1,24	1,18

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

Таблица 52

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком	1,09	1,08	1,11

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 53

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком	1,09	1,05	1,13

6.2. *Значения прибыли предпринимателя на активном рынке*

6.2.1. *Коллективное мнение оценщиков*

Значения прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, % в год

Таблица 109

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Дачи	15,6%	14,7%	16,6%
2. Дома	17,7%	16,6%	18,7%
3. Таунхаусы	19,1%	18,0%	20,2%
4. Коттеджи	19,2%	18,1%	20,3%

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство объектов, % в год

Таблица 110

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Дачи	15,6%	11,2%	20,0%
2. Дома	17,7%	12,9%	22,5%
3. Таунхаусы	19,1%	14,0%	24,2%
4. Коттеджи	19,2%	14,0%	24,5%

6.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, % в год

Таблица 115

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Дачи	11,5%	10,3%	12,7%
2. Дома	12,6%	11,3%	13,8%
3. Таунхаусы	14,6%	13,3%	16,0%
4. Коттеджи	14,8%	13,5%	16,2%

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство объектов, % в год

Таблица 116

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Дачи	11,5%	7,6%	15,4%
2. Дома	12,6%	8,3%	16,9%
3. Таунхаусы	14,6%	10,0%	19,3%
4. Коттеджи	14,8%	10,2%	19,4%

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1666-operatsionnye-raskhody-pri-upra...

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Поиск по сайту | Искать

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt.на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,38	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,38	0,29
3	Складские помещения и здания	0,15	0,30	0,22
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,33	0,23

01.01.2019

Назад | Вперёд

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/142-korrektirovki-individualnykh-domov/1362-sroki-likvidno...

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Поиск по сайту | Искать

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка индивидуальных домов и гаражей на 01.04.2018 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов

Типичные для рынка сроки рыночной экспозиции, сроки продажи, сроки ликвидности индивидуальных домов и гаражей.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее пятидесяти предложений в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риэлторов).
- Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества.
- Среднее значение выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, использование	Нижняя граница*	Верхняя граница **	Среднее значение, мес.
1	**Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка** общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	5	9	7
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 100 - 400 кв.м. с земельным участком	6	10	8
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	8	15	11
4	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	17	26	21
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** **первичного рынка** общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	2	9	5
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	6	13	9
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	9	20	14
8	**Садовый** участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	4	11	7
9	**Индивидуальный гараж** с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	3	8	5

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1665-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Поиск по сайту | Искать

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем техническом состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

01.01.2019

Примечание:

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.

2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Приложение 2. Фотоматериалы. Осмотр проведен 26.12.2018г

Фотографии объектов исследования, расположенных по адресу: Свердловская область,

Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее поселка В.Сысерти

Таблица 38.

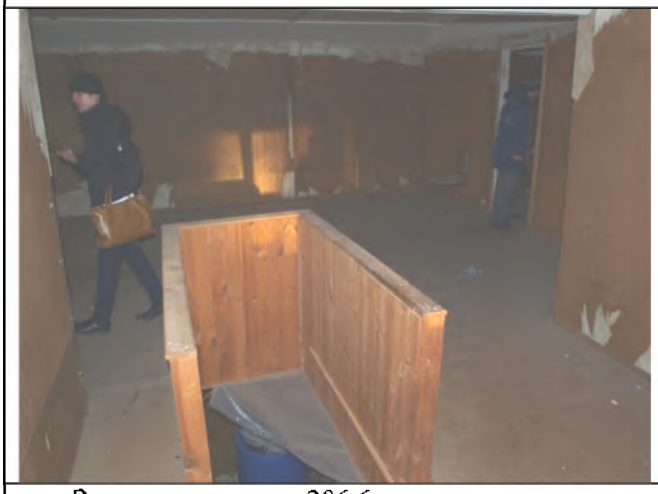
Въезд на территорию участка	Вид земельного участка
Трансформаторная подстанция	Скважина

Точка подключения к электричеству в планируемом месте установки беседки	Организованные парковочные места для автомобилей
Беседка	Здание спального корпуса площадью 596 кв. – вид со стороны участка
Здание спального корпуса площадью 596 кв. – вид со стороны участка	Здание спального корпуса площадью 596 кв. – вход в здание

Здание спального корпуса площадью 596 кв. – помещения 1 этажа	Здание спального корпуса площадью 596 кв. – помещения 1 этажа
Здание спального корпуса площадью 596 кв. – канализация, водоотведение	Здание спального корпуса площадью 596 кв. – помещение 1 этажа
Здание спального корпуса площадью 596 кв. – канализация	Здание спального корпуса площадью 596 кв. – помещение 1 этажа

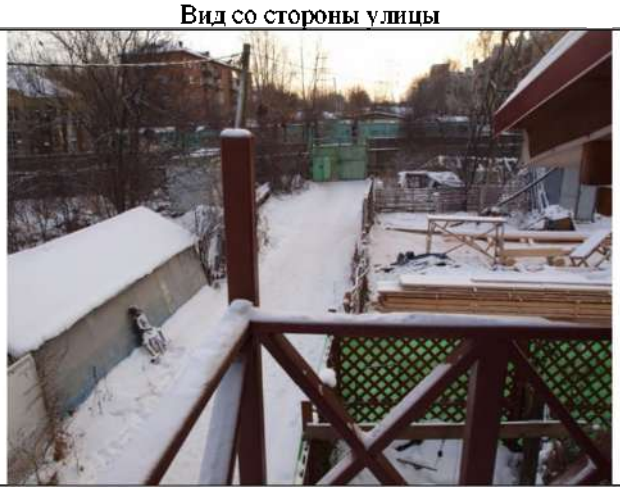
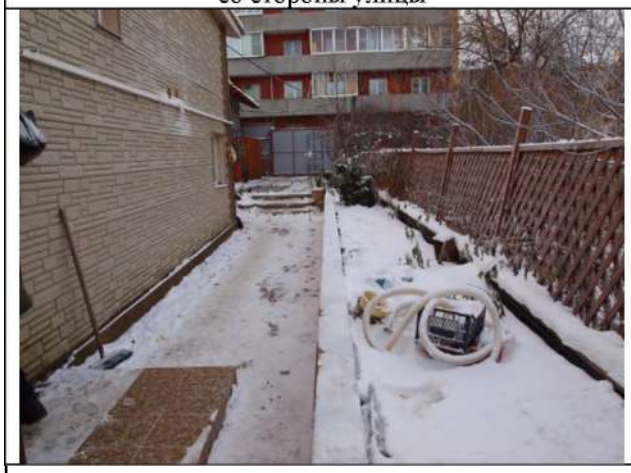
Здание спального корпуса площадью 596 кв. – пожарная сигнализация, провод электроснабжения	Здание спального корпуса площадью 596 кв. – междуэтажная лестница между 1 и 2 этажами
Здание спального корпуса площадью 596 кв. – помещение 2 этажа	Здание спального корпуса площадью 596 кв. – помещение 2 этажа
Здание спального корпуса площадью 596 кв. – помещение 2 этажа	Здание спального корпуса площадью 596 кв. – междуэтажная лестница между 2 и 3 этажами

Здание спального корпуса площадью 596 кв. – помещение 3 этажа	Здание спального корпуса площадью 596 кв. – помещение 3 этажа
Здание спального корпуса площадью 596 кв. – помещение 3 этажа	Здание спального корпуса площадью 596 кв. – вид из окна
Здание площадью 206,6 кв.м., вид со стороны участка	Здание площадью 206,6 кв.м., вход в здание

Здание площадью 206,6 кв.м., помещение 1 этажа	Здание площадью 206,6 кв.м., туалет
Здание площадью 206,6 кв.м., помещение 1 этажа	Здание площадью 206,6 кв.м., междуэтажная лестница между 1 этажом и мансардой
	
Здание площадью 206,6 кв.м., помещение мансарды	Здание площадью 206,6 кв.м., помещение мансарды

Фотографии объектов исследования, расположенных по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш», участок №34

Таблица 39.

Прилегающая территория к садовому товариществу со стороны улицы (Фрагмент 1)	Гостевой дом площадью 185,62 кв.м. Вид со стороны улицы
	
Вход на территорию объектов исследования со стороны улицы	Дорога в садовом товариществе
	
Территория объектов исследования	Гостевой дом площадью 185,62 кв.м. Вид дом со стороны участка

Гостевой дом площадью 185,62 кв.м.
помещение 1 этажа (холл)

Гостевой дом площадью 185,62 кв.м.
помещение 1 этажа (комната)

Гостевой дом площадью 185,62 кв.м.
помещение 1 этажа (комната)

Гостевой дом площадью 185,62 кв.м.
помещение 1 этажа (санитарный узел)

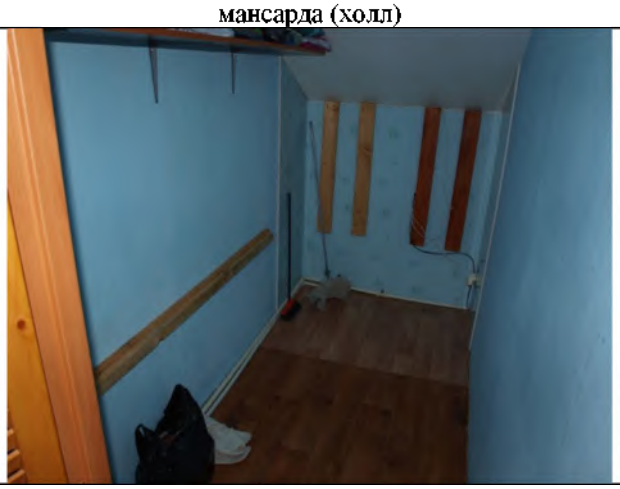
Гостевой дом площадью 185,62 кв.м.
помещение 1 этажа (санитарный узел)

Гостевой дом площадью 185,62 кв.м.
помещение 1 этажа (комната)

Гостевой дом площадью 185,62 кв.м.
помещение 1 этажа (санитарный узел)

Гостевой дом площадью 185,62 кв.м.
мансарда (холл)

Гостевой дом площадью 185,62 кв.м.
мансарда (санитарный узел)



Гостевой дом площадью 185,62 кв.м.
мансарда (вспомогательное помещение)

Гостевой дом площадью 185,62 кв.м.
помещение 1 этажа (комната)

Гостевой дом площадью 185,62 кв.м.
мансарда (санитарный узел)

Гостевой дом площадью 185,62 кв.м.
помещение 1 этажа (комната)

Гостевой дом площадью 185,62 кв.м.
мансарда (санитарный узел)

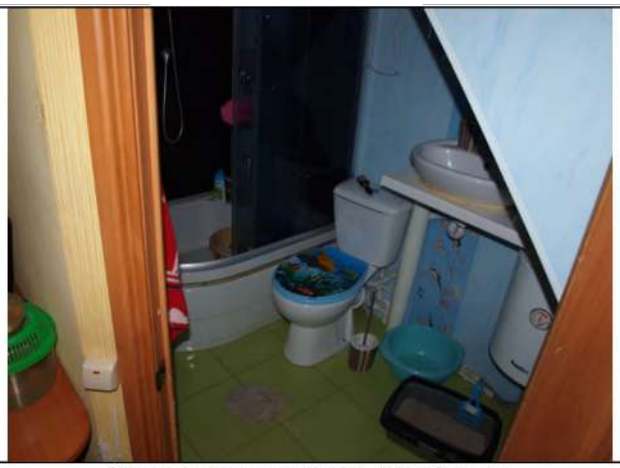
Жилой дом площадью 171,55 кв.м.
Вид объекта со стороны дороги

Жилой дом площадью 171,55 кв.м. Первый вход в помещение №5 (на поэтажном плане 1 этажа)

Жилой дом площадью 171,55 кв.м.
помещение 1 этажа (холл)

Жилой дом площадью 171,55 кв.м.
помещение 1 этажа (холл – зона кухни)

Жилой дом площадью 171,55 кв.м.
помещение 1 этажа (комната)



Жилой дом площадью 171,55 кв.м.
помещение 1 этажа (санитарный узел)

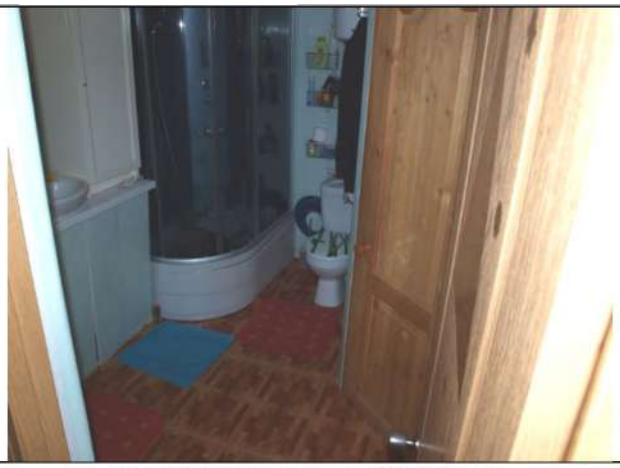
Жилой дом площадью 171,55 кв.м.
мансарда (комната)

Жилой дом площадью 171,55 кв.м.
вход в вспомогательное помещение

Жилой дом площадью 171,55 кв.м.
вспомогательное помещение

Жилой дом площадью 171,55 кв.м. Второй вход в помещение №1 (на поэтажном плане 1 этажа)

Жилой дом площадью 171,55 кв.м.
помещение 1 этажа (холл)



Жилой дом площадью 171,55 кв.м.
помещение 1 этажа (санитарный узел)

Жилой дом площадью 171,55 кв.м.
помещение 1 этажа (холл)

Жилой дом площадью 171,55 кв.м.
подпол

Жилой дом площадью 171,55 кв.м. Междуэтажная лестница между 1 этажом и мансардой

Жилой дом площадью 171,55 кв.м.
Мансарда (холл)

Жилой дом площадью 171,55 кв.м. помещение мансарды (комната)	Жилой дом площадью 171,55 кв.м. помещение мансарды (комната)
Жилой дом площадью 171,55 кв.м. помещение мансарды (санитарный узел)	Жилой дом площадью 171,55 кв.м. помещение мансарды (терраса)

Таблица 40.

Приложение 3. Документы Эксперта и экспертной организации

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Уральский государственный технический университет г. Екатеринбург

ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ

ББС 0923623

Решением Государственной аттестационной комиссии от 20 июня 2000 года Сегаль Льву Анатольевичу

ПРИСУЖДЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ

инженер по специальности Автоматизированные системы обработки информации и управления

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 155355 от 22.06.2000г.

Эксперт_____

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 155975 от 09 ноября 2000г

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Уральский государственный технический университет - УПИ г. Екатеринбург

ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ

БВС 0923661

Решением
Государственной аттестационной комиссии

от 3 ноября 2000 года

Сегалю Льву Анатольевичу

ПРИСУЖДЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ

по специальности „Информационные системы в экономике"

Председатель Государственной аттестационной комиссии

Ректор

МПГУ Гознак. 1996.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Сегаль Лев Анатольевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 6503 № 681542, выдан 18.12.2002г.

Отделом милиции Орджоникидзевского РУВД г. Екатеринбурга

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 09 » июля 2007г., регистрационный № 000250

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 26 » августа 2016 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0021675 *

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2005-18

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 409138

Настоящий диплом выдан Сегало Льву Анатольевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „1" ноября 2000 г. по 30 апреля 2001 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова (наименование учебного заведения)

по программе „Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация „Оценка стоимости предприятий (бизнеса)." (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 апреля 2001 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Сегало Льва Анатольевича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация „Оценка стоимости предприятий (бизнеса)." (наименование вида профессиональной деятельности)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2001 г.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 220-99

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Сегалю Льву Анатольевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „15" сентября 1999 г. по „29" сентября 1999 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) Межотраслевом ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова (наименование предприятия (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе "Практические приемы и методы оценки машин, оборудования и автотранспорта" (наименование дополнительной профессиональной программы)

в объеме 120 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Оценка автомобильного транспорта	10	зачет
Оценка железнодорожного транспортных средств	10	зачет
Оценка станков и механизмов	12	зачет
Метод оценки машин и оборудования	28	зачет
Практика оценки машин и оборудования	36	зачет
Оценка и переоценка машин и оборудования	10	отлично

Прошел(а) стажировку в (на) Палате профессиональных оценщиков и экспертиз собственности (наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему "Экспертиза качества и оценка стоимости продукции предприятия" (наименование темы)

М.П.

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва год 1999

ЮЛФ Госкомиз. 1996. Зак. 96-7975.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 203

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Сегалю Льву Анатольевичу

в том, что он(а) с „29" января 2004 г. по „13" февраля 2004 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) Международной академии оценки и консалтинга

по программе „Оценочная деятельность"

в объеме 104 часа (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва 2004

МПФ Гознак. 1996.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 763

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Сегалю Льву Анатольевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 19 февраля 2007 г. по 01 марта 2007 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Международной академии оценки и консалтинга (наименование образовательного учреждения (предприятия) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценочная деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часа (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку (преддипломную практику) нет (наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

Директор

Город Москва 01 марта 2007

МПФ Гознака. 1996.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 1986

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Сигалю Льву Ананольевичу

в том, что он(а) с „11" декабря 2012 г. по „21" декабря 2012 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Международной академии оценки и консалтинга

по программе: „Ипотечная деятельность"

в объеме 104 часа

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет

выполнил(а) итоговую работу на тему: нет

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва 2012 г.

Эксперт_____

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МГЮА
УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ О.Е. КУТАФИНА
1931
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

180000023285

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ППСЭ048/2014

Город

Москва

Год выдачи

2014

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Сегаль Лев Анатольевич

за время обучения в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»

в период с 28 апреля 2014 года по 28 июля 2014 года

освоил программу профессиональной переподготовки «Судебная финансово-экономическая экспертиза».

Аттестационная комиссия решением от 28 июля 2014 года

присваивает квалификацию

«Судебный эксперт»

Сегалю Льву Анатольевичу

и удостоверяет право

на ведение профессиональной деятельности в области судебных финансово-экономических экспертиз

Председатель аттестационной комиссии — *Г.И. Кожухов*

Руководитель — *В.В. Блажеев*

Секретарь — *З.И. Якубова*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ

К ДИПЛОМУ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

№ 180000023285

Сегаль Лев Анатольевич

Предыдущий документ об образовании

Диплом о высшем образовании БВС 0923661, выдан 3 ноября 2000 года.

С 28 апреля 2014 года по 28 июля 2014 года

прошел профессиональную переподготовку в

федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении

высшего профессионального образования

«Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»

по программе профессиональной переподготовки

«Судебная финансово-экономическая экспертиза».

Аттестационная комиссия решением

от 28 июля 2014 года

присваивает квалификацию

«Судебный эксперт»

Сегалю Льву Анатольевичу

и удостоверяет право

на ведение профессиональной деятельности в области

судебных финансово-экономических экспертиз

Сведения о содержании и результатах освоения программы профессиональной переподготовки:

№№ п/п	Наименование дисциплин (модулей)	Общее количество часов	Оценка
1.	Основы права	32	зачтено
2.	Теория судебной экспертизы	30	зачтено
3.	Экспертиза в гражданском, арбитражном и уголовном процессе	36	зачтено
4.	Судебно-бухгалтерская экспертиза	14	зачтено
5.	Финансово-экономическая судебная экспертиза	70	отлично
6.	Судебная финансово-кредитная экспертиза	32	зачтено
7.	Судебная экспертиза операций с ценными бумагами	32	зачтено
8.	Судебная налоговая экспертиза	24	зачтено
9.	Судебная финансово-аналитическая экспертиза	34	зачтено
10.	Судебная экспертиза стоимости предприятия (бизнеса)	86	отлично
11.	Стажировка	80	зачтено
12.	Подготовка и защита итоговой квалификационной работы	36	отлично
13	Всего:	506	

Дополнительные сведения:

Прошел стажировку в Некоммерческом партнерстве Финансово-экономических судебных экспертов.

Выполнил итоговую квалификационную работу на тему: «Исследование показателей финансового состояния и финансово-экономической деятельности хозяйствующего субъекта».

Руководитель *В.В. Блажеев*

Секретарь *З.И. Якубова*

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

ВЫДАН ДЕЙСТВИТЕЛЬНОМУ ЧЛЕНУ РОО

Сегалю Льву Анатольевичу

В ТОМ, ЧТО ЕМУ В СООТВЕТСТВИИ С "ПОЛОЖЕНИЕМ ОБ УРОВНЯХ КВАЛИФИКАЦИИ ЧЛЕНОВ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ И ОБ АТТЕСТАЦИОННОЙ КОМИССИИ РОО", ПО РЕШЕНИЮ АТТЕСТАЦИОННОЙ КОМИССИИ ОТ 22 МАРТА 2002 ГОДА ПРИСВОЕНА ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ КВАЛИФИКАЦИЯ

СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ ОЦЕНЩИК БИЗНЕСА

Данный Аттестат является собственностью РОО и должен быть возвращен в случае прекращения членства

Аттестат № 41

Президент РОО
С.А.Табакова

Данный сертификат действителен только при предъявлении сертификационной карточки

Некоммерческое Партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»

Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков

ДИПЛОМ

Сегаль

Лев Анатольевич

Прослушал курс на тему: «ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ»,
сдал экзамен.
Присвоена квалификация «Эксперт СМАО» по направлению «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

г. Москва, 12-15 июня 2006 г.

Президент НП «СМАО» *Федотова М.А.*

НП «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»

НП «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»

Некоммерческое Партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»

121170, г.Москва,
ул. Генерала Ермолова, д.2

(495) 226-63-39
(495) 788-79-11

econ999@mail.ru
www.finsudexpert.ru

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

2, Generala Yermolova Str.
Moscow, Russia, 121170

(495) 226-63-39
(495) 788-79-11

econ999@mail.ru
www.finsudexpert.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО

15 сентября 2011 г. № 025

ВЫДАНО

Сегаль Льву
Анатольевичу

Паспорт: серия 6503 № 681542 выдан
Отделением милиции Орджоникидзевского РУВД г. Екатеринбурга

В ТОМ, ЧТО ОН ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ СУДЕБНЫХ
ЭКСПЕРТОВ

Генеральный директор А.В. Верхозина

EURASIAN ECONOMIC COOPERATION ORGANIZATION
歐亞經濟合作組織
ORGANIZACIÓN DE COOPERACIÓN ECONÓMICA DE EURASIA
ORGANISATION DE COOPÉRATION ÉCONOMIQUE EURASIENNE
ЕВРАЗИЙСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОТРУДНИЧЕСТВА

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ СЕРТИФИКАТ

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ КОМПЕТЕНЦИИ СПЕЦИАЛИСТА ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ

EA.app.R-3 **СЕГАЛЬ ЛЕВ АНАТОЛЬЕВИЧ** № 7-103-0004

ПОДТВЕРДИЛ (А) ПРОФЕССИОНАЛЬНУЮ КВАЛИФИКАЦИЮ НА СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЕВРАЗИЙСКИХ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ЕОЭС СПЕЦИАЛИСТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТЕЙ (ОЦЕНЩИКОВ) EA.app (EAS / 121 / L.9 Rev.1)

ПО НАПРАВЛЕНИЮ

«ОЦЕНЩИК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

ЕГО (ЕЕ) ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ КОМПЕТЕНЦИЯ СООТВЕТСТВУЕТ

***ПЯТОМУ** ОТРАСЛЕВОМУ КВАЛИФИКАЦИОННОМУ УРОВНЮ*

ЕВРАЗИЙСКИЙ КОМИССАР ЕОЭС
ПО ЭКСПЕРТНОЙ И ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СЕРГЕЙ ОВЧАРОВ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ СЕРТИФИКАТ ВЫДАН - 04 ИЮНЯ 2013 ГОДА, ДЕЙСТВИТЕЛЕН ДО - 04 ИЮНЯ 2016 ГОДА

ZURICH, SWITZERLAND

Эксперт_____

СЕРТИФИКАТ

Настоящий сертификат выдан

Сегаль Льву Анатольевичу

в том, что он с *«23» июня по «24» июня 2009 года*

прослушал курс повышения квалификации в

Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Московский государственный университет геодезии и картографии»

по программе: ***«Государственная кадастровая оценка земель промышленности и иного специального назначения: нормативно-правовая база, программно-методическое обеспечение, основные требования к экспертизе результатов».***

в объёме 16 часов.

Ректор **В.А. Малинников**

Секретарь

Москва 2009

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ЭКСПЕРТОВ И КОНСУЛЬТАНТОВ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

СЕРТИФИКАТ

выдан

СЕГАЛЮ ЛЬВУ АНАТОЛЬЕВИЧУ

в том, что он принял участие в семинаре-практикуме

«Экспертиза отчетов об оценке недвижимого имущества. Участие эксперта-оценщика в судопроизводстве»

13-14 декабря 2009 г.

Генеральный директор НП «ЭКОН» А.В. Верхозина

Москва 2009

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000097-006

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Сегалю Льву Анатольевичу

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в дательном падеже)

на основании протокола от «25» октября 2013 г. № 19/251013

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного

(указывается полное наименование

Негосударственным образовательным учреждением высшего профессионального

образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

образования «Международная академия оценки и консалтинга»

в аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№ Р/99 от 20.08.2013г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии (подпись)

Олейник Т.Л.

(расшифровка подписи)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.[1]

[1] *(Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).*

Полис к Договору страхования ответственности оценщика №Д-56607040-50-2-000158-18 от «24» января 2018 г.

г.Екатеринбург «24» января 2018 г.

Настоящий Полис свидетельствует о том, что на основании заявления Страхователя от «24» января 2018 г. заключен Договор страхования №Д-56607040-50-2-000158-18 от «24» января 2018 г. на условиях Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения Договора.

Страхователь: Сегаль Лев Анатольевич

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причинённого вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 000 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

10 500,00 (Десять тысяч пятьсот) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ, ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «26» февраля 2018 г. по 24.00 часа «25» февраля 2019 г.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия получена.

9. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- Возобновление договора №Д-56607040-50-2-000275-17 от 15.02.2017 г.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
140002, Московская обл., г.Люберцы, ул.Парковая, д.3
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области
620075, г.Екатеринбург, ул.Горького, 7а
р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк» г.Москва, к/с 30101810945250000174, БИК 044525174, ИНН/КПП 7707067683/997950001

Страхователь:
Сегаль Лев Анатольевич

_____ /Носов А.А./
Начальник отдела андеррайтинга имущества и ответственности юр.лиц
М.П.

_____ /Сегаль Л.А./

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
8 (800) 200 99 77
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЦЕНЩИК

Сегаль

Лев Анатольевич

успешно сдал(а) квалификационный экзамен

в соответствии с решением

СОВЕТА РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Протокол № 65 от 26.09.2014 г.

ему(ей) присвоено квалификационное звание

«СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ РОО ОЦЕНЩИК НЕДВИЖИМОСТИ»

Президент РОО С.А. Табакова

Регистрационный номер 0284

Выдан 29.09.2014 г. Действителен до 29.09.2019 г.

INTERNATIONAL ASSOCIATION OF CONSULTANTS, VALUATORS AND ANALYSTS

This certificate is presented to

Lev Segal

As a member in good standing of the International Association of Consultants, Valuators and Analysts, this individual is entitled to all the rights, privileges, and responsibilities as provided in the bylaws of the Association.

IACVA
INTERNATIONAL ASSOCIATION of Consultants, Valuators and Analysts

IN WITNESS OF OUR HANDS ON THIS 18th DAY OF NOVEMBER 2013

PRESIDENT

CHAIRMAN OF THE BOARD

IACVA Commonwealth of Independent States Member No. CIS00102

ZERTIFIKAT

Herr
Diplom-Ökonom

Lew Anatoljewitsch Segal
Stellvertreter des Direktors
Gebietszentrum für Bewertung

hat erfolgreich am
internationalen Fortbildungskurs

Internationaler Sachverständiger für Immobilienbewertung
mit Spezialisierung Russische Förderation

vom 02. bis 06. Februar 2004
in der Sankt Petersburger Industrie- und Handelskammer
teilgenommen.

Sankt Petersburg

СЕРТИФИКАТ

Господин
Дипломированный экономист

Лев Анатольевич Сегаль
заместитель директора
Областной центр оценки

успешно прослушал
международный курс переподготовки

международного эксперта по оценке недвижимости
со специализацией по Российской Федерации

со 2-го по 6-ое февраля 2004
в Санкт-Петербургской торгово-промышленной
палате.

Санкт-Петербург

EUROZERT

Gesellschaft zur Förderung des nationalen und
internationalen Sachverständigenwesens /
Общество содействия национальному и
международному экспертному делу
Vorstand / Правление
Dipl.-Ing. Architekt Rudolf Borissowitsch Tov /
Дипломированный инженер
Рудольф Борисович Тов

Sankt Petersburger Industrie- und Handelskammer
Fonds zur Fachausbildung und Fortbildung /
Санкт-Петербургская торгово-промышленная палата
Фонд делового и профессионального образования
Generaldirektor / Генеральный директор
Dr.-Ök. Wladimir Iwanowitsch Katenev
Кандидат экономических наук
Владимир Иванович Катенев

Osteuropäischer Sachverständigen Verein
e.V. /
Восточно -европейский союз экспертов
Vorstand/
Правление
Dipl.-Volkswirt Holger Kraft /
Дипломированный экономист
Хольтер Крафт

EASTERN EUROPEAN BUSINESS SCHOOL

We certify that

Segal' Lev

has successfully completed the course program entitled

International Financial Reporting Standards

From the 10 of September to the 16 of September 2006

1. *Qualitative characteristics of accountant's information. Classified financial reporting.*
2. *Trade operations accounting. Profit and loss account.*
3. *Stock accounting & equity capital.*
4. *Short run & long run assets and liabilities.*
5. *Cash flow statement.*
6. *Adjustment of financial reporting to the international standards.*

Director

EASTER NESS SCHOOL

Eastern European Business School Ltd
Company No 6176684
London

ASA

The American Society of Appraisers

presents this
Certificate of Achievement to

Lev Segal

who has taken the class and successfully completed the exam for
the American Society of Appraisers' 30-hour course

BV201N: Introduction to Business Valuation

NASBA CPE#: 103199
In accordance with the standards of the National Registry of CPE Sponsors,
CPE credits have been granted based on a 50-minute hour.
Type of instructional method: Group/Live (27) CPE credits
Location: Moscow,

August 2004
Date

AMERICAN SOCIETY OF ASA APPRAISERS

Robert B. Podwalny, ASA International Education Chair

The American Society of Appraisers

555 Herndon Parkway, Herndon, VA 20170

presents this
Certificate of Achievement to

Lev Segal

who has taken the class and successfully completed the exam for
the American Society of Appraisers' 30-hour course

BV203N: The Market Approach

NASBA CPE#: 103199
In accordance with the standards of the National Registry of CPE Sponsors,
CPE credits have been granted based on a 50-minute hour.
Type of instructional method: Group/Live (27) CPE credits
Location: Moscow,

October 2005
Date

Nigel P. Wilson, ASA International Education Chair

The American Society of Appraisers

555 Herndon Parkway, Herndon, VA 20170

presents this
Certificate of Achievement to

Lev Segal

who has taken the class and successfully completed the exam for
the American Society of Appraisers' 30-hour course

BV204N: Business Valuation Case Study

NASBA CPE#: 103199
In accordance with the standards of the National Registry of CPE Sponsors,
CPE credits have been granted based on a 50-minute hour.
Type of instructional method: Group/Live (27) CPE credits
Location: Moscow.

October 2005
Date

Nigel P. Wilson, ASA International Education Chair

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000928-1 «24» ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Сегалю Льву Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «24» ноября 2017 г. № 27

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «24» ноября 2020 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ДОКУМЕНТОМ
ГОСУДАРСТВЕННОГО ОБРАЗЦА

Решение
Высшей аттестационной комиссии
Министерства образования и науки
Российской Федерации
о выдаче диплома

от 15 октября 2010 г. № 37к/5

Серия ДКН № 119697 *

г. МОСКВА

диссер

Московского гум

от 18 ноя

Сегалю Л

ПРИСУЖД

КА

эконо

Председатель
диссертационного совета

РОСГОССТРАХ

Полис к Договору
страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки
№Д-56650010-50-2-001403-17 от 07.12.2017 г.

г.Екатеринбург «07» декабря 2017 г.

Настоящий Полис свидетельствует о том, что на основании заявления Страхователя от «07» декабря 2017 г. заключен Договор страхования №Д-56650010-50-2-001403-17 от 07.12.2017 г. на условиях Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения Договора.

Страхователь: ООО «Оценка и экспертиза собственности».

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:
Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:
а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
Страховым случаем является:
3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,
а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;
б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА
Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	50 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю:	50 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	возмещению не подлежит
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	возмещению не подлежит

5. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 18 000,00 (Восемнадцать тысяч) руб.

6. **ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):** не установлена

7. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:** с 0.00 часов «20» декабря 2017 г. по 24.00 часов «19» декабря 2018 г.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
8.1. Страховая премия получена.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
140002, Московская обл., г.Люберцы, ул.Парковая, д.3
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области
620075, г.Екатеринбург, ул.Горького, 7а
ИНН/КПП 7707067683/997950001
р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк» г.Москва, к/с 30101810945250000174, БИК 044525174

/Носов А.А./
Начальник отдела андеррайтинга имущества и ответственности юридических лиц
М.П.

Страхователь:
ООО «ОЭС»
620027, Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Челюскинцев, 9-33
ИНН/КПП 6673109436/665901001, ОГРН 1046604786194
р/с 40702810528000001446 в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г.Екатеринбурге, к/с 30101810400000000952, БИК 046577952

/Лаптина Л.С./
Директор
М.П.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха: 8 (800) 200-99-77
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

РОСГОССТРАХ

Полис к Договору
страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки
№Д-56607080-50-2-000068-18 от 25.10.2018 г.

г.Екатеринбург «09» ноября 2018 г.

Настоящий Полис свидетельствует о том, что на основании заявления Страхователя от «25» октября 2018 г. заключен Договор страхования №Д-56607080-50-2-000068-18 от 25.10.2018 г. на условиях Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения Договора.

Страхователь: ООО «Оценка и экспертиза собственности»,

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:
Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:
а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
Страховым случаем является:
3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,
а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;
б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА
Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	50 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю:	50 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причинённого вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	возмещению не подлежит
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	возмещению не подлежит

5. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 18 000,00 (Восемнадцать тысяч) руб.

6. **ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):** не установлена

7. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:** с 0.00 часов «20» декабря 2018 г. по 24.00 часов «19» декабря 2019 г.

8. **ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
8.1. Страховая премия получена.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
140002, Московская обл., г.Люберцы, ул.Парковая, д.3
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области
620075, г.Екатеринбург, ул.Горького, 7а
ИНН/КПП 7707067683/997950001
р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк» г.Москва, к/с 30101810945250000174, БИК 044525174

/Разинкова А.Г./
Начальник отдела развития продаж корпоративным клиентам в ТП
М.П.

Страхователь:
ООО «ОЭС»
620027, Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Челюскинцев, 9-33
ИНН/КПП 6673109438/665901001, ОГРН 1046604786194
р/с 40702810528000001446 в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г.Екатеринбурге, к/с 30101810400000000952, БИК 046577952

/Далетина Л.С./
Директор
М.П.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Ростосстраха:
8 (800) 700 99 77
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)