

Общество с ограниченной ответственностью

«Кондр и К»

ОТЧЕТ № 3 01/26/02

Об оценке рыночной стоимости прав на объект недвижимости:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для садоводства, площадь: 472,0 кв.м., кадастровый (условный) номер: 74:25:0000000:17650, расположенный по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, город Златоуст, садоводческое некоммерческое товарищество "Ленина- 5", 1-я улица, участок № 52.

Дата составления отчёта: 24.01.2026 г.

Заказчик: Сулимов Игорь Юрьевич

Исполнитель: ООО «Кондр и К»

г. Златоуст, 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.
10. АНАЛИЗ РЫНКА.
11. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ.
12. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ.
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.
14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.
15. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ.
16. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА.
17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ НОРМАТИВНОЙ И СПРАВОЧНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Выписка из ЕГРН.
2. Информационные данные по объектам аналогам;
3. Свидетельство Некоммерческого партнерства «СМАО» № 1484, дата выдачи 14 января 2008 г.;
4. Договор (подпис) обязательного страхования ответственности оценщика;
5. Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности;
6. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности.

Общая площадь земельного участка в/д.м.		74:25:0000000:17650		472,0	
Описание объекта оценки	не зарегистрировано				
Площадь, кв.м.	472,0				
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв. садоводческое некоммерческое товарищество "Ленина-5", 1-я улица, участок № 52	
Адрес объекта оценки	Челябинская обл.				
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества для цели продажи.				
Назначение оценки	Для цели продажи. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.				
Собственники (правообладатели)	Сулдмгов Игорь Юрьевич				
Заказчик	Сулдмгов Игорь Юрьевич				
Основание оценки	Договор № 3 01/26/02 от 24.01.2026 г.				
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН
	ООО	«КОНДР и К»		г. Златоуст, ул. 40-летия Победы 12-13.	№1027400576653 от 20.08.2002г.
Полиса страхования гражданской ответственности предпринимателя	СПАО «Ингосстрах». Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-747-229179/25 от 14.10.2024 г. Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек. Период страхования: с 00 часов 00 минут 20.11.2025 г. по 19.11.2026 г.				
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:	
				о членстве в СРОО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности о получении профессиональных знаний

Сергей Владимирович Перевалов	более 10 лет	1484	<p>Саморегулируемая ассоциация межрегиональная ассоциация оценщиков «СМАО»</p> <p>Свидетельство № 1484, дата выдачи 14 января 2008. Адрес: 123007 г. Москва, Хоролевское шоссе, д.32, тел. +7 (495) 604-41-69; 604-41-70</p>	<p>Свидетельство № 1484 от 14.01.2008 г.</p>	<p>Договор (полное обязательство) страхования ответственности оценщика № 433-747- 094331/25 от 04.06.2025 г. Срок действия с 04.07.2025 г. до 03.07.2026 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек СПАО «Ингосстрах».</p>	<p>«Диплом Челябинского государственного университета Июль 2006г. № диплома ПП № 916871, июль 2006г. Специализация «Оценка бизнеса». -Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 045505-1 от 08.11.2024 г.</p>
Даты	Осмотр объекта	Дата оценки	Дата составления отчета			
24.01.2026 г.	24.01.2026 г.	24.01.2026 г.	24.01.2026 г.			
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)			
	55 000,00	Нет	Нет			
	Рыночная стоимость (в рублях)					
	Стоимость объекта недвижимости, определенная сравнительным подходом			55 000,00 (Пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек		
Итоговое значение стоимости	<p>Ограничения и пределы применения полученной стоимости:</p> <p>1) Объекта, принадлежащего в соответствии с федеральным законодательством проведение оценки, отсутствуют.</p> <p>2) Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки.</p> <p>3) Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результатов оценки</p> <p>4) Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>5) Объект рассматривается как условно-свободный.</p>					

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.**Основание для проведения оценщиком**

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Договор № 3 01/26/02 от 24.01.2026 г. на оказание услуг по оценке.

Объект оценки.

Объект недвижимости состоящий из:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для садоводства, площадь: 472,0 кв.м., кадастровый (условный) номер: 74:25:0000000:17650, расположенный по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, город Златоуст, садоводческое некоммерческое товарищество "Лесина- 5", 1-я улица, участок № 52.

Имущественные права.

Право собственности.

Правообладатель:

собственность:

Сулдиков Игорь Юрьевич

Цель оценки

Определение рыночной стоимости имущества для цели продажи.

Предполагаемое использование результатов оценки.

Для цели продажи. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.

Вид стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость.

Дата обследования (осмотра) объекта оценки.

Внешний осмотр объекта производился 24.01.2026 г.

Оценка производилась по состоянию на 24.01.2026 г.

Формы предоставления итоговой стоимости

Результат оценки выражается в рублях

Предпосылки стоимости

- 1) предполагается сделка с объектом оценки;
- 2) дата оценки 24.01.2026 г.;
- 3) предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование);
- 4) характер сделки добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи).

Срок проведения оценки.

24.01.2026 - 24.01.2026

Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению

В общем случае оценка для целей залога осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть».

В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Выписка из ЕГРН.

Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке, до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 ФСО №1).

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.

2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

3. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
4. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
5. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
6. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к заблуждению и неверным выводам.
7. Мнение Оценщика относительно величин стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических условий, которые могут повлиять на стоимости оцениваемых объектов;
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на объект оценки.
9. Объект Объекта не проводился, Объект рассматривается как условно-свободный

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку (техническое задание; Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объекта оценки, заказчике оценки.
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Заказчику либо иным заинтересованным лицам не допускается ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (Ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; Выбор общих подходов (затратный, сравнительный и доходный) и специальных методов определяется целью оценки, полнотой и достоверностью имеющейся и необходимой для применения каждого метода исходной информации, а также условиями договора на оценку. В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки (с обоснованием их методической корректности и точности). Проведение расчетов по оценке объекта различными методами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.

- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

- Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами Оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Таблица № 2

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с заказчиком договора на оказание услуг	Проведено
2	Получение от заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Установление количественных и качественных характеристик объекта, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
4	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
5	Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача заказчику отчета об оценке	Проведено

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

Таблица №3

4.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.	
Заказчик (ФИО)	Сулимов Игорь Юрьевич
4.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ ОРГАНИЗАЦИИ	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Сергей Владимирович Перевалов
Место нахождения оценщика	г. Златоуст, ул. 40-летия Победы, д.12-13., тел.:8-908-054-57-93, e-mail: albedo74@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков «СМАО» Свидетельство № 1484, дата выдачи 14 января 2008. Адрес: 123007 г.Москва, Хорошевское шоссе, д.32, тел.+7 (495) 604-41-69; 604-41-70
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего наличие профессиональных знаний в области оценочной деятельности.	-Диплом Челябинского государственного университета. Июль 2006г. № диплома ПП № 916871, июль 2006г. Специализация «Оценка бизнеса». -Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 045505-1 от 08.11.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (полное) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-747-094531/25 от 04.06.2025 г. Срок действия с 04.07.2025 г. до 03.07.2026 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек. СПАО «Ингострах».
Стаж работы в оценочной деятельности	более 10 лет
4.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КОНДР и К»
Краткое наименование	ООО «КОНДР и К»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	№1027400576653.
Дата присвоения ОГРН	20 августа 2002г.
Место нахождения	456217 г. Златоуст, Челябинской обл., ул.40 летия Победы, 12-13, +79028944491
Сведения о страховании гражданской ответственности ООО «КОНДР и К»	СПАО «Ингострах». Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-747-229179/25 от 14.10.2024 г. Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек. Период страхования: с 00 часов 00 минут 20.11.2025 г. по 19.11.2026 г.
4.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: Отсутствует	
4.5 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.	
Настоящим оценщик Сергей Владимирович Перевалов подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Сергей Владимирович Перевалов не является учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Сергей Владимирович Перевалов, не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. ООО «Кондр и К», в лице директора Владимира Вениаминовича Перевалова подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ.	
4.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: Отсутствует	
4.5 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.	
Настоящим оценщик Сергей Владимирович Перевалов подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Сергей Владимирович Перевалов не является учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Сергей Владимирович Перевалов, не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. ООО «Кондр и К», в лице директора Владимира Вениаминовича Перевалова подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ.	

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

На основании договоренностей, допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон.

5.1. Допущения, использованные оценщиком

- 5.1.1 Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- 5.1.2 Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому оценщик делает ссылки на источник информации.
- 5.1.3 Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- 5.1.4 При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- 5.1.5 Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- 5.1.6 Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- 5.1.7 Инженерные сети и коммуникации, необходимые для функционирования зданий и сооружений на земельном участке, входят в состав его улучшений.
- 5.1.7 Содержащиеся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
- 5.1.8 Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- 5.1.9 Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
- 5.1.10 Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.
- 5.1.11 Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
- 5.1.12 Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- 5.1.13 Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

5.2 ОГРАНИЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ.

- 5.2.1 Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки.
- 5.2.2 Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- 5.2.3 В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.
- 5.2.4 Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки.
- 5.2.5 При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль. Отрицательная стоимость – это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.
- Рыночная стоимость – это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).
- Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убыток» (ст. 15 ГК РФ).
- 5.2.6 Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов. «Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» -

рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки. «Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки.

5.2.7 Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

5.2.8 Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

5.2.9 Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

5.2.10 Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, проистекающих от иска третьих сторон к заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе составления данного отчета.

5.2.11 От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

5.2.12 Оценщик принимает предоставляемую заказчиком оценки техническую информацию об объекте оценки как есть, не проводит ее проверки и не несет ответственности за ее достоверность.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

Также, при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.

2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.

4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик.

1. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости», утвержденные решением Совета Ассоциации «СМАО» 15.08.2008 г. протокол № 78 от 15.08.2008 г.) Изменения и дополнения внесены Решением Ассоциации «СМАО» (Протокол № 184 от 19.10.2010 г.; Протокол №187 от 16 ноября 2010г.;

Протокол № 190 от 16.12.2010г.; Протокол № 196 от 18 февраля 2011года.).

2. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков «СМАО» «Оценка машин и оборудования», утвержденные решением Совета Партнерства «СМАО» 15.08.2008 г. протокол № 78 от 15.08.2008 г.) Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства «СМАО» (Протокол № 184 от 19.10.2010 г.; Протокол №187 от 16 ноября 2010г.;

3. Правила деловой и профессиональной этики «СМАО», утвержденные решением «СМАО» 18 июля 2008 г.(Протокол № 74 от 18 июля 2008 г.) Изменения и дополнения, утвержденные Решением «СМАО» (Протокол № 184 от 19.10.2010г.) года.

4. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО» «Оценка бизнеса», утвержденные решением Совета Партнерства «СМАО» 08 июля 2008 г.(Протокол № 77 от 08 августа 2008 г.) Изменения и дополнения, утвержденные Решением Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков «СМАО» «СМАО» (Протокол № 184 от 19.10.2010г.; Протокол № 187 от 16 ноября 2010г.).

Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п.2.

ФСО №1,2,3,7, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г №297, 298, 299 и соответственно № 611 от 25 сентября 2014 г.

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков «СМАО», он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности «СМАО».

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень используемых при проведении оценки данных указаны по тексту Отчёта в соответствующих разделах.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Оценке подлежит объект недвижимости:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для садоводства, площадь: 472,0 кв.м., кадастровый (условный) номер: 74:25:0000000:17650, расположенный по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, город Златоуст, садоводческое некоммерческое товарищество "Ленина- 5", 1-я улица, участок № 52.

8.1.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки:

Таблица № 4

Объект права	Объект недвижимости: - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для садоводства, площадь: 472,0 кв.м., кадастровый (условный) номер: 74:25:0000000:17650, расположенный по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, город Златоуст, садоводческое некоммерческое товарищество "Ленина- 5", 1-я улица, участок № 52
Правообладатели	Судимов Игорь Юрьевич
Вид права	собственность
Основания владения	Распоряжение Администрации ЗГО № 2272-р/АДМ от 19.08.2022 г.
Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН.

Определение стоимости построено на предпосылке, что объект реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше.

Поскольку в результате сделки купли-продажи от продавца к покупателю переходит пакет имущественных прав, то именно они и выступают объектом оценки.

Оценке подлежит право собственности на объект недвижимости.

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

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права других лиц.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое недвижимое имущество, не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

• Существующие ограничения (обременения) права:

Не выявлены по предоставленным документам.

Характеристика местоположения объекта оценки.

Местоположение

nsrd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал

Яндекс.Музыка | Яндекс | Переводчик | 2ГИС | Авто.ру | салк | Connect IQ | Europlade | Оценка имуществ | Продайте или с | Панель управле | Сбербанк Бизнес | Мотор

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 74:25:0000000:17650

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состояние

Вид объекта недвижимости: Земельный участок

Вид земельного участка: Землепользование:

Дата присвоения: 19.07.2022

Кадастровый номер: 74:25:0000000:17650

Кадастровый квартал: 74:25:0000000

Адрес: Челябинская область, город Златоуст, садоводческое некоммерческое товарищество **Раздолье**

Площадь уточненная: 472 кв. м

Площадь декларированная: -

Площадь: -

Статус: УЧТЕННЫЙ

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Для садоводства

Форма собственности: Частная

nsrd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал

Яндекс.Музыка | Яндекс | Переводчик | 2ГИС | Авто.ру | салк | Connect IQ | Europlade | Оценка имуществ | Продайте или с | Панель управле | Сбербанк Бизнес | Мотор

nsrd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал

Яндекс.Музыка | Яндекс | Переводчик | 2ГИС | Авто.ру | салк | Connect IQ | Europlade | Оценка имуществ | Продайте или с | Панель управле | Сбербанк Бизнес | Мотор

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 74:25:0000000:17650

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состояние

Вид объекта недвижимости: Земельный участок

Вид земельного участка: Землепользование:

Дата присвоения: 19.07.2022

Кадастровый номер: 74:25:0000000:17650

Кадастровый квартал: 74:25:0000000

Адрес: Челябинская область, город Златоуст, садоводческое некоммерческое товарищество **Раздолье**

Площадь уточненная: 472 кв. м

Площадь декларированная: -

Площадь: -

Статус: УЧТЕННЫЙ

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Для садоводства

Форма собственности: Частная

<https://nsrd.gov.ru>

Описание характеристик оцениваемого объекта.

Таблица № 5

Адрес (идентификация объекта)	
Страна	Россия
Город	г. Златоуст
Область	Челябинская
Улица, дом	садоводческое некоммерческое товарищество "Ленина- 5", 1-я улица, участок № 52
Характеристика расположения	
Удобство подъездных путей	Возможен подъезд легковых и грузовых автомобилей круглогодично.
Окружающая застройка	Индивидуальные жилые дома.
Близость к объектам социально-бытовой сферы	хорошая
Транспортная доступность (пешком от остановки общественного транспорта)	хорошая
Характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов.
Площадь, кв. м.	472,0
Кадастровая стоимость (руб)	88 382
Территориальный пояс	II
Климатический район	I
Вид разрешенного использования:	Для садоводства
Физические характеристики, инженерное обустройство земельного участка	электроснабжение
Ограждение территории	да
Данные о наличии деревьев, газона	-
Данные о постройках (улучшениях) на земельном участке.	-
Экологическая ситуация	Экологическая ситуация в данном микрорайоне оценивается как удовлетворительная, так как рядом нет загрязняющих окружающую среду производств.
Юридический статус	
Право на Объект оценки	Право собственности.

8.4. Классификация объекта оценки**1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:**

Движимое имущество, недвижимое имущество.

- **Движимое имущество** - имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.
- **Недвижимое имущество** - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно - здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. По данному признаку оцениваемый объект относится к недвижимому имуществу, так как перемещение имущества без нанесения ему ущерба невозможно.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.
- **Здания** - архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.
- **Сооружения** - инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроектных функций.
- **Передаточные устройства** - инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.
- **Нежилые помещения** - обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.
- **Жилые помещения** - архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к жилым зданиям.

3. По характеру использования (назначению) недвижимость делится на:**Жилые здания и помещения:**

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух-, четырех - семейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа -коттеджи, таунхаусы;
- дачи: дачные дома с участками и садово-дачные дома с участками;

Коммерческая недвижимость:

- офисная недвижимость: офисные здания (бизнес-центры); офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-офисного назначения; офис продаж; представительство; шоу-рум; зал, конференц-зал; банк и др.;
- торговая недвижимость: магазин; супермаркет; гипермаркет; торговый центр; павильон; аптека; автосалон и др.;
- недвижимость культурно-развлекательного назначения: театр, кинотеатр, клуб; строения и сооружения в парке отдыха; аквапарк; боулинг; другое;
- недвижимость общественного питания: рестораны, кафе, бар, другое;
- недвижимость индустрии сервиса: пункт бытового обслуживания, салон красоты, обменный пункт, парикмахерская, фитнес-центр, Интернет-кафе, другое;
- недвижимость гостиничного назначения: гостиницы, мотели, дома отдыха;
- медицинские учреждения частные: частные стоматологические, лечебно-диагностические клиники, клиники эстетической медицины, другое;
- паркинги, гаражи (индивидуального и коллективного использования);
- склады, складские помещения (склад-офис);
- нежилые помещения свободного (неопределенного) назначения.

Промышленная (производственно-складская) недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- технопарки;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- вокзалы;
- паркинги, гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство), транспортного назначения.
- автозаправки;
- склады, складские помещения (склад-производство);
- холодильная камера, морозильная камера;
- другое;

Сельскохозяйственная недвижимость:

- фермы;
- сады.

Общественная недвижимость и недвижимость социально-культурного назначения:

- здания государственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, спортивные объекты;
- недвижимость рекреационного назначения: санатории, дома отдыха, пансионаты, медцентры, другое;
- лечебно-профилактические учреждения: учреждения здравоохранения; больницы; диспансеры; амбулаторно-поликлинические учреждения; учреждения охраны материнства и детства; учреждения скорой и неотложной помощи, др.;
- здания научно-исследовательских, образовательных учреждений;
- религиозные объекты, другое.

По данному признаку объект оценки относится к жилой недвижимости.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа и состояния рынка.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Поскольку в данном случае объектом оценки является домовладение состоящее из земельного участка, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства и здания, назначение: жилой дом (квартира), то законодательно разрешено и физически осуществимо использование ее под жилье. Поэтому наилучшим использованием объекта оценки принимаем его текущее использование без рассмотрения других вариантов.

10. АНАЛИЗ РЫНКА

ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ находится на границе Европы и Азии и занимает 87900 квадратных километров. Челябинская область образована 17 января 1934 года. В состав области входят 319 муниципальных образований, в т.ч. 16 городских округов, 27 муниципальных районов, 242 сельских поселения, 27 городских поселений, а также 7 внутригородских районов г. Челябинска. Общая площадь – 88,5 тыс. кв. км. Областной центр – Челябинск. Численность населения на 01.01.2017 г. – 3502,3 тыс. человек.

Основные показатели социально-экономического развития Златоустовского городского округа за январь-март 2025 года

Показатели	Единица измерения	Январь - март 2025 г.	в % к январю - марту 2024 г. по округу	март 2025 года	
				к марту 2024 г.	в % к февралю 2025 г.
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами *	млн. руб.	7 478,0	109,3	114,8	122,7
в том числе:					
обрабатывающие производства	млн. руб.	6 181,9	111,9	118,6	129,4
из них:					
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	млн. руб.	551,7	73,3	92,7	241,2
производство металлургическое	млн. руб.	... ¹⁾	91,3	91,2	х
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	млн. руб.	629,2	... ¹⁾	... ¹⁾	251,7
производство электрического оборудования	млн. руб.	... ¹⁾	80,3	93,0	х
производство прочих транспортных средств и оборудования	млн. руб.	... ¹⁾	в 3,1 р.	в 3,5 р.	х
производство химических веществ и химических продуктов	млн. руб.	... ¹⁾	57,4	73,0	х
производство прочей неметаллической минеральной продукции	млн. руб.	556,8	92,5	89,7	132,5
производство одежды	млн. руб.	... ¹⁾	176,9	132,3	х
производство кожи, изделий из кожи	млн. руб.	... ¹⁾	37,7	13,7	х
производство пищевых продуктов	млн. руб.	247,9	... ¹⁾	... ¹⁾	62,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	млн. руб.	541,9	89,3	88,9	189,5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн. руб.	170,4	119,3	119,2	100,2
Инвестиции в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами)***	млн. руб.	3 120,4	123,8	х	х
Ввод в действие жилых домов*	тыс. кв. м	9,342	160,6	х	х
Налоговые и неналоговые доходы Златоустовского городского округа:		х	х	х	х
в фактических условиях	млн. руб.	462,1	92,2	х	х
в сопоставимых условиях	млн. руб.	452,8	117,1	х	х
Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним предприятиям**	млн. руб.	564,6	х	х	х
Среднемесячная заработная плата работников по крупным и средним организациям**	руб.	62 827,6	115,3	115,3	78,1
Реальная заработная плата**	руб.	57 730,2	105,7	х	х
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.04.2025 г.	руб.	х	х	х	х
Оборот розничной торговли (кроме субъектов малого предпринимательства и организаций численностью до 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства)***	млн. руб.	18 281,9	х	х	х
Численность зарегистрированных безработных	чел.	316	73,7	х	х

* - январь-февраль 2025 года

** - январь 2025 года

*** - январь – декабрь 2024 года

Положительные и отрицательные тенденции социально-экономического развития Златоустовского городского округа

Положительные тенденции в январе-марте 2025 года (превышение в % к январю-марту 2024 года):

- 1) среднемесячная заработная плата работников крупных и средних организаций за январь 2025 года по сравнению с аналогичным периодом 2024 года увеличилась на 15,3 %;
- 2) объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами за январь-февраль 2025 года составил 7 млрд. 478,0 млн. руб. (на 9,3 %);
- 3) численность зарегистрированных безработных на 01.04.2025 г. снизилась 316 человек (73,7 %).

Отрицательные тенденции в январе-марте 2025 года (превышение в % к январю-марту 2023 года):

- 1) снижение объемов отгруженных товаров собственного производства за январь-март 2025 года по сравнению с аналогичным периодом 2024 года по «чистым» видам экономической деятельности «Обрабатывающие производства», в том числе, по:
 - производству машин и оборудования, не включенных в другие группировки – 73,3%;
 - производству электрического оборудования - 80,3%;
 - производству химических веществ и химических продуктов- 57,4%.

За январь-февраль 2025 года оборот крупных и средних организаций Златоустовского городского округа (далее – округ) составил 16 млрд. 16,2 млн. руб., темп роста к соответствующему периоду 2024 года увеличился на 6,1 %.

За январь-февраль 2025 года крупными и средними организациями округа (по «чистым» видам экономической деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») отгружено товаров и выполнено работ и услуг собственными силами на 7 млрд. 478,0 млн. руб., темп роста к соответствующему периоду 2024 года увеличился на 9,3 %.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в разрезе «чистых» видов экономической деятельности за январь-февраль 2025 года – таблица 2.

Таблица №7

Виды экономической деятельности	Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (в факт. ценах без НДС и акциза), млн. руб.	Удельный вес в общем объеме отгруженной продукции, %	Темп роста к январю-февралю 2024 г. в действующих ценах, %
Итого:	7 478,0	100,0	109,3
Обрабатывающие производства	6 181,9	82,7	111,9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	541,9	7,2	89,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	170,4	2,3	119,3

Ведущими направлениями экономической деятельности округа являются обрабатывающие производства, удельный вес которых составляет 82,7 % в общем объеме отгруженной продукции, в том числе производство металлургическое уменьшилось на 8,7 %.

Доля обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 7,2 %, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 2,3 %.

Таблица №8

Показатели	Единица измерения	Январь-декабрь 2024 г.	в % к январю-декабрю 2023 г.	март 2025 года	
				марту 2024 г.	в % к февралю 2025 г.
Инвестиции в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами)*	млн. руб.	3 120,4	123,8	х	х

* статистические данные за период январь – март 2025 г. на 01.04.2025 г. отсутствуют.

Инвестиции в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) за 2024 год составили 3 млрд. 120,4 млн. руб., темп роста к соответствующему периоду 2023 года составил 123,8%.

На территории округа продолжалась реализация следующих инвестиционных проектов:

1) ЗАО «СМАРТ» — строительство второго производственного и административного корпусов по производству пищевых продуктов из семян подсолнечника и орехов.

Общий объем инвестиций по проекту - 1 млрд. 80 млн. руб.

Количество создаваемых рабочих мест - 228.

Срок реализации: 2028 год.

2) АО «Златоустовский машиностроительный завод» - техническое перевооружение корпусного производства.

Общий объем инвестиций по проекту – 1 млрд. 176,2 млн. руб.

Срок реализации: 2025 год.

Работы ведутся в соответствии с планом.

3) ООО «Златоустовский металлургический завод» - модернизация производства и оборудования предприятия.

Общий объем инвестиций по проекту – 986,5 млн. руб.

Срок реализации: 2025 год.

4) ООО «Уреньга-Резорт» - создание многофункционального семейного центра для досуга и отдыха «СПА на Тарелке» с номерами для размещения.

Общий объем инвестиций— 168 млн. руб.

Количество создаваемых рабочих мест — 20.

Срок реализации проекта: 2026 год.

5) ООО «Завод Стройтехника» – замена станочного парка.

Объем инвестиций по проекту – 81,0 млн. руб.

Срок реализации: 2026 год.

Запланировано приобретение 8 единиц металлообрабатывающих станков, в 2024 году уже приобретены 4 станка.

6) ООО «Завод Стройтехника» – реконструкция производственного здания.

Объем инвестиций по проекту – 25,0 млн. руб.

Срок реализации: 2025 год.

Работы ведутся в соответствии с планом.

7) ООО «Завод Стройтехника» – строительство производственного корпуса.

Объем инвестиций по проекту – 90,0 млн. руб.

Срок реализации: до 2027 года.

Планируется строительство нового производственного корпуса площадью 1 500 м². Работы ведутся в соответствии с планом.

8) ООО «Златоустовский абразивный завод» – организация участка по производству отрезных кругов.

Объем инвестиций по проекту – 2,45 млн. руб.

Срок реализации: до 2025 года.

Количество создаваемых рабочих мест – 4.

Работы ведутся в соответствии с планом.

9) ФГБУ «Национальный парк «Таганай» – обустройство экологических троп и маршрутов на территории парка.

Общий объем инвестиций по проекту – 155,4 млн. руб.

Срок реализации: 2027 год.

10) ООО «Элемент» - строительство производственных цехов в целях увеличения объемов выпускаемой продукции.

Общий объем инвестиций по проекту - более 300 млн. руб.

Количество создаваемых рабочих мест – 221.

Срок реализации проекта: до 2026 г.

План на 2025: строительство и запуск в эксплуатацию производственного цеха №37, административно-бытового комплекса, учебного центра.

Количество создаваемых рабочих мест – 75.

11) ООО «МИАН» - запуск испытательного цеха и цеха подготовки производства.

Срок реализации: август – сентябрь 2025 г. Общий объем инвестиций по проекту 214 млн. руб.

Количество создаваемых рабочих мест – 25.

Цели анализа рынка.

Цели анализа рынка связаны с оценкой стоимости жилой недвижимости

Структура рынка.

Согласно Федерального закона №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», которые разделяет объекты недвижимого имущества на нежилые и жилые. Данное разделение предполагает, что нежилые здания используются как объекты недвижимости для извлечения прибыли. По данным признакам объект оценки попадает в категорию жилого назначения, исходя из разрешенного использования.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Таблица № 9

Сегмент рынка	Характеристика
По типу недвижимости	жилая
По различным регионам	средней занятостью
По инструментам инвестирования	собственный капитал
По степени готовности объекта	готовый объект
По виду разрешенного использования земельного участка	для индивидуального жилищного строительства
По признаку рынка	вторичный рынок

Давление на цены квадратного метра в городах РФ продолжится не только из-за экономических сложностей и трудно прогнозируемых геополитических рисков, но и из-за внутрирыночных факторов. Изменилась ситуация на первичном рынке; он устойчиво трансформировался из «рынка продавца» в «рынок покупателя». На протяжении 2014-2019гг. сохраняется устойчивый тренд на увеличение объема жилья, не реализованных застройщиком к моменту сдачи в эксплуатацию. Это приводит к тому, что предложения в существующем жилом фонде и в новостройках, которые раньше редко становились прямыми конкурентами, стали напрямую соперничать за покупателя. При этом, маркетинговые возможности застройщиков, их мотивация выполнить план продаж (в том числе за счет предоставления скидок и привлекательных условий оплаты) значительно выше, чем у физических лиц. Изменение институциональных условий (рост коммунальных платежей и палоговой нагрузки, борьба с «серым» рынком аренды, увеличение до 5 лет срока «безналоговой» продажи) функционирования рынка приводит к выдавливанию с рынка инвестиционного спроса.

Факторы спроса и предложения.

В Златоусте жилой фонд составляет более 1186 домов, общей площадью более 1109321.23 м², в которых зарегистрировано более 37794 человек.

Аварийных домов в Златоусте 47, общей площадью 10028 кв.м. в которых зарегистрировано более 304 человек. Основными факторами, регулирующими рынок являются спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создается рынок продавцов и рынок покупателей.

Влияние макроэкономической ситуации в стране на рынок жилой недвижимости колоссально, а наиболее весомым фактором является финансовый. Падение цен на нефть, санкции против Российской Федерации, рост стоимости денег на международных рынках не мог не сказаться на ставках кредитования внутри страны, это отразилось и на покупателях жилья, использующих ипотечное кредитование.

Рост безработицы (в т.ч. в ее скрытых формах (перевод на частичную занятость)), предпосылки к снижению не только реальных, но и номинальных доходов, все это снижает потребительскую активность и потребительскую уверенность населения, что всегда негативно сказывается на его поведении на рынке жилья. Низкий уровень торговой активности, большой разброс цен на подобные объекты недвижимости, редкие сделки характеризует рынок по Златоустовскому городскому округу (ЗГО) как неактивный Рынок домовладений по Златоустовскому городскому округу является рынком покупателя

Вторичный рынок

При анализе рынка индивидуальной частной застройки Оценщиком проведен анализ предложений на продажу частных домовладений. Предложения на продажу за период январь 2024 г. – март 2024 г. по Златоустовскому городскому округу представлены в Первоначальной выборке предложений на продажу по ЗГО.

Первоначальная выборка предложений на продажу земельных участков под ИЖС и ЛПХ
в Златоустовском городском округе

Таблица № 10

№п/п	Местоположение, адрес	Площадь земельного участка	Цена предложения	Цена 1сотки руб/сотка	Контактные данные	Реализуемые права	Характеристика
1	СНТ Ленина-5, 9-я ул., 456	400	58000	14500	89587554523	Собственности	Район газифицирован, доступ возможность подключения к сетям ХВС и электроснабжения
2	СНТ Ленина-5, 8-я ул.	400	74900	18725	89587398886	Собственности	
3	СНТ Автомобилст, 77	800	100000	12500	89045611971	Собственности	
4	СНТ Автомобилст	600	40000	6667	89019467032	Собственности	
5	СНТ Строитель-2, 13-я Дачная ул.	400	100000	25000	89587435649	Собственности	
6	СНТ Автотранспортник, Земляничная ул.	1200	250000	20833	89587399967	Собственности	
7	СНТ Автотранспортник	630	95000	15079	89587402484	Собственности	
8	СНТ Автотранспортник, Зелёная ул.	1300	240000	18462	89587449791	Собственность	
9	СНТ Ручейк	500	70000	14000	89587435830	Собственность	
10	СНТ Машзавод-7, 102	500	90000	18000	89587415170	Собственность	

Анализ удельных цен предложений (1 кв.м.) частных домовладений по ЗГО

Таблица № 11

Удельная цена(руб./кв.м.) предложений земельных участков в ЗГО, за сотку	
Максимальное значение	25 000,0
Минимальное значение	6 667,0
Среднее значение	16 376,6

10.3 Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

Анализируя рынок домовладений по ЗГО, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в данном сегменте:

Основные ценообразующие факторы.

- Местоположение;
- состав передаваемых прав;
- условия предложения;
- время предложения;
- характер использования;
- инженерные сети;
- общая площадь земельного участка;
- обустройство участка;
- инфраструктура;
- транспортная доступность.

Диапазон значений ценообразующих факторов.

- Объем прав: Оцениваются права собственности объекта оценки, при этом проводится подбор и рассматриваются аналоги с правами собственности.
- Местоположение и окружение: При расположении объекта оценки и аналогов в одном районе различие в удельной стоимости предложений не выявлено.
- Целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок:
- Физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.): до 15 %
- Транспортная доступность: до 10 %
- Инженерные сети: Состояние рынка не позволяет сделать корректировку на изменение цены в зависимости от наличия коммуникаций на участке. В данной ситуации оценщик считает, что работы в этой области уже проведены и проведены экспертами грамотно, оценщик доверяет результатам статистической обработки информации, и в качестве источников данных о величинах корректировок была использована следующая публикация: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 г.»
- Наличие надворных построек (улучшений земельного участка). При аналитике рынка у объектов предлагаемых к продаже имеется стандартный набор надворных построек, это: баня (сауна), сарай, теплицы, крытый двор. Отсутствие построек снижает удельную стоимость в среднем на 15 %.
- Площадь земельного участка в едином объекте недвижимости. При аналитике рынка выявлено что стоимость удельной цены единого объекта не отличается если площадь земельного участка не превышает 1500 кв.м.

Расчетные значения ценообразующих факторов в случае их использования при определении стоимости представлены в соответствующих разделах настоящего отчета

11. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

В процессе оценки оценщик принял решение отказаться от использования затратного и доходного подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Ниже приводится краткое обоснование данного решения:

- Отсутствие сметной документации на данный объект;
- расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, с определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади помещения приведёт к большой погрешности при вычислениях.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При использовании данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки, например, можно сделать допущение, что он приобретается не как «жилой дом для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Оценщик располагал информацией, полученной от Заказчика, что данный жилой дом, будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости подобного жилья в зависимости от приносимого им дохода, оценщик счёл целесообразным исключить доходный подход из своих расчётов.

По мнению оценщика, наиболее приемлемым в данной ситуации подходом к оценке из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

12. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ.

12.1.1 Описание последовательности определения рыночной стоимости объекта недвижимости с помощью сравнительного подхода.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И УЛУЧШЕНИЙ НА НЕМ.

Расчет стоимости прав на земельный участок и строение на нем проводим методом кодировки в рамках сравнительного подхода. Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Метод парных продаж.

Выбор элементов единиц сравнения.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты конкурентоспособные точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения.

При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Из предоставленных сопоставимых продаж сходных объектов, которые в наибольшей степени приближаются к оцениваемому объекту по назначению использования, качеству, передаваемым правам, местоположению, нами выбраны объекты-аналоги, в цены которых были внесены необходимые корректировки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО ОТ СТРОЕНИЙ.

Расчет стоимости объекта методом прямых продаж в рамках сравнительного подхода.

При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым.

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

При оценке земельного участка мы применяем метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
 - определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
 - определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
 - корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
 - расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.
- К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:
- местоположение и окружение;
 - целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
 - физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
 - транспортная доступность;
 - инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним (объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
 - условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
 - обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.); изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.
- Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут - быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Объектом оценки в данном случае является право собственности и право аренды на земельный участок.

Проанализировав сложившуюся ситуацию, оценщик пришел к выводу, что ожидать в ближайшее время на рассматриваемом сегменте рынка недвижимости снижения цен не приходится.

На вторичном рынке ситуация характеризуется относительно установившимся сроком экспозиции (т.е. временем предложения объекта до его реализации) – в среднем от 3 до 12 месяцев. Используя сложившуюся ситуацию, покупатель ищет варианты, которые максимально соответствовали бы его материальным возможностям, требованиям, предъявляемым им к качеству объекта, при этом тщательным образом рассматривая юридическую сторону оформления сделки.

В связи с рассмотренными выше особенностями рынка недвижимости по Челябинской области и Златоустовскому городскому округу, а также отсутствием достоверной информации о проводимых сделках, оценщики сочли возможным проанализировать текущее предложение аналогичных объектов на вторичном рынке за период апрель-июнь 2021 г., заложив в их стоимость потенциальное уменьшение цены в размере 5 - 15% в результате вероятных торгов. Данное предположение сделано на основе анализа сделок купли-продажи земельных участков в различных районах Челябинской области.

Процесс расчета приведен в нижеследующей таблице ниже.

№ п/п	Элемент сравнения	Объект оценки	Объект - аналог		Сопоставимый объект №3 г. Златоуст
			Сопоставимый объект №1 г. Златоуст	Сопоставимый объект №2 г. Златоуст	
1	Местоположение	г. Златоуст садоводческое некоммерческое товарищество "Ленина-5", 1-я улица, участок № 52	СНТ Ленина-5, 9-я ул., 456 г. Златоуст	СНТ Ленина-5, 8-я ул. г. Златоуст	СНТ Автомобилист, 77 г. Златоуст
3	Цена предложения, руб.		58 000,00	74 900,00	100 000,00
4	Площадь, кв.м./сотка	472,0 кв.м./4,72 сотки	400,0 кв.м./4,0 соток	400,0 кв.м./4,0 соток	800,0 кв.м./8,0 соток
5	Цена, руб./сотка		14 500,00	18 725,00	12 500,00
6	Источник информации		avito.ru 89587554523	avito.ru 89587599886	avito.ru 89045611971
7	Состояние рынка	24.01.2026 г.	декабрь 2025 г.	декабрь 2025 г.	январь 2026 г.
	Корректировка, %		Не производилась	Не производилась	
	Скорректированная цена, руб./сотка		14 500,00	18 725,00	12 500,00
8.	Объем оформленных прав	Оценке подлежат права собственности	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка, %		Не производилась	Не производилась	
	Скорректированная цена, руб.		14 500,00	18 725,00	12 500,00
9.	Рыночные условия		стандартные	стандартные	
	Корректировка на торг, %		(-23,0 %)	(-23,0 %)	(-23,0 %)
	Скорректированная цена, руб./сотка		11 165,00	14 418,25	9 625,00
10.	Местоположение	г. Златоуст	г. Златоуст	г. Златоуст	г. Златоуст
	Корректировка, %		0,00 %	0,00 %	0,00 %
11	Корректировка на наличие инженерных сетей	-	по границе участка	по границе участка	по границе участка
12	Корректировка на размер участка				
	Корректировка, %		1	1	1
12	Итого корректировка по второй группе сравнения		-	-	-
13	Скорректированная цена, руб./сотка		11 165,00	14 418,25	9 625,00
14	Количество корректировок		1	1	1
15	Вес		0,33	0,33	0,33
16	Удельный вес(п _i)		Среднее значение		
	К-г вариации		21,0%	21,0%	
17	Стоимость в руб./сотка		11 736,08	11 736,08	
18	Средневзвешенная стоимость объекта оценки, с учетом округления, (руб.)		55 000,0	55 000,0	

12.2.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК:

- Состав передаваемых прав на объект.

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта - на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. В настоящей оценке передаваемые права аналогов и объекта оценки не различаются, поэтому корректировка не требуется.

- **Условия финансирования.** Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (кредитными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. В данном случае поправка не требуется т.к. условия оплаты обычные.

- **Условия продажи.** Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

В данном случае проанализированы цены предложений в открытой печати. В данном случае все сделки проводятся в рыночных условиях. Корректировка не требуется.

- Корректировка на торг.

Вид использования	Активный рынок		Неактивный рынок	
	Среднее значение	Границы диапазона	Среднее значение	Границы диапазона
Земельные участки под промышленную застройку	11%	7% - 15%	19%	2% - 25%
Земельные участки под офисную/торговую застройку	10%	6% - 14%	16,0%	0% - 22%
Земельные участки сельскохозяйственного использования	15%	10% - 20%	23%	6% - 30%
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	9%	5% - 13%	15%	0% - 20%
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	10%	6% - 14%	17%	1% - 23%
Земельные участки под объекты рекреации	14%	9% - 19%	21%	4% - 28%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11%	7% - 15%	18%	2% - 24%

<https://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadastrovoi-prilozhenie-n-12/skidki-na-torg-dlia-zemelnykh/>

Корректировка на уторговывание – сложившаяся на рынке разница между стоимостью объекта недвижимости при продаже и при предложении, выражена в процентах. Корректировка принята согласно информации сайта <https://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadastrovoi-prilozhenie-n-12/skidki-na-torg-dlia-zemelnykh/> для неактивного рынка – 23,0% (из границ диапазона, на основании анализа рынка).

- **Условия рынка.** Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на 6 месяцев и более.

Цены предложений объектов аналогов установлены до даты оценки в течении не более 6 месяцев, поэтому введение корректировок на данному элементу сравнения не требуется.

- **Характеристики местоположения.** Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Объект оценки и объекты аналоги находятся в одинаковых по привлекательности районах города.

Корректировка на наличие/ отсутствие коммунальных сетей.

Основными коммунальными сетями являются газоснабжение, водопровод, канализация, центральное отопление, электроснабжение. Объекты аналоги отличаются от объекта оценки по основным инженерным сетям: газоснабжение, электроснабжение.

корректировка не проводилась, так как объекты аналоги и объект оценки имеют одинаковый набор коммуникаций.

Корректировка на размер общей площади.

Корректировка рассчитывается исходя из общей площади земельного участка.

Объекты-аналоги имеют площади 1000,0 кв. м. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

Таким образом, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка рассчитана по «Справочнику Оценщика недвижимости -2024 под редакцией Лейфера Л.А. ТОМ III Земельные УЧАСТКИ»

Матрица коэффициентов

Таблица № 14

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
<10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
>170	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Таблица № 15

Площадь в кв.м.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	472,0 кв.м./4,72 сотки	400,0 кв.м./4,0 соток	400,0 кв.м./4,0 соток	800,0 кв.м./8,0 соток
Корректировка в руб.		1	1	1

Ввиду прочих корректировок не требуется.

Удельный вес. Удельный вес определен по формуле: $\frac{1}{n_i}$, где n_i – количество внесенных корректировок в стоимость i -го аналогового объекта, изменивших его стоимость.

ВЫВОДЫ ПО РАСЧЕТУ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Таблица № 16

Подход	Сравнительный
Значение с округлением, руб.	55 000,00
Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Оценщику в своих расчетах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

На основании информации, изложенной в Отчёте, принимая во внимание стабильный потребительский спрос на жильё, Оценщик делает вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости объект оценки останется ликвидным, а его стоимость будет иметь тенденцию к росту или как минимум к стагнации.

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Проведя расчет рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик пришел к заключению о том, что по состоянию на «24» января 2025 г. рыночная стоимость объекта недвижимости:

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для садоводства, площадь: 472,0 кв.м, кадастровый (условный) номер: 74:25:0000000:17650, расположенный по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, город Златоуст, садоводческое некоммерческое товарищество "Лепина- 5", 1-я улица, участок № 52 составляет:

55 000,00 (Пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек

18. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, соответствующей рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Качественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о

продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица № 17

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок	менее 1 месяца	1-2 месяца	2-4 месяца	4-6 месяцев	более 6 месяцев

Факторы, влияющие на ликвидность:

- Эластичность спроса на данный вид имущества. Например, жилые помещения. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость.
- Состояние имущества.
- Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка.
- Местоположение.
- Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов

Формирование вывода со степени ликвидности объекта

Таблица № 18

Показатель	Эластичность спроса	Состояние здания	Местоположение	Наличие правоустанавливающих и технических документов	Площадь объекта
Анализ	Спрос эластичный	Хорошее	Привлекательное	Все необходимые документы для регистрации сделки	Стандартная
Вывод	Объект обладает показателем средней ликвидности 2-4 месяца				

19. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА

Согласно п.30 ФСО№7 - после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итоговых результатов оценки стоимости недвижимости, проводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В данной оценке Оценщиком применяются «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

(Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки Нижний Новгород. 2017 г.)

Используемые термины и их определение

Неопределенность процесса оценки. Общая характеристика качества процесса оценки, отражающая факт ограниченности и разброса рыночных данных, неоднозначности при подборе исходной информации, субъективный подход при выборе и/или разработке методик и алгоритмов расчета

Фактор неопределенности. Характеристика объекта и характеристики внешней среды, которые влияют на стоимость объекта оценки, и при этом не могут быть в силу тех или иных причин определены однозначно

Полуширина интервала неопределенности. Мера уровня неопределенности, равная разности между верхней и нижней границей интервала неопределенности, деленная на 2. Имеет смысл погрешности оценки

Источники и основные факторы неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода:

- Скидка на торг;
- корректировки, применяемые к аналогам;
- неполное описание аналогов
- ограниченность и неоднородность выборки.

Источники и основные факторы неопределенности процесса оценки при реализации доходного подхода:

- операционные затраты, которые зависят от многих факторов;
- коэффициент загрузки;
- текущая доходность;
- прогноз арендных ставок.

Значение полуширин интервала неопределенности расчета в подходах

Таблица № 19

№ п/п.	Подход	Среднее значение полуширины интервала неопределенности	Интервал стоимости, руб.
1	Сравнительный	10,0 %	от 50 000,00 до 61 000,00

17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ НОРМАТИВНОЙ И СПРАВОЧНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчете использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г. (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».
7. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».
8. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».
9. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».
10. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».
11. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
12. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

Книги, справочные и периодические издания.

13. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
14. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
15. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
16. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
17. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
18. НИЦО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 2022, 2022 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича.
19. Справочник Оценщика недвижимости -2024 Жилые дома под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022.
20. Справочник Оценщика недвижимости -2024 под редакцией Лейфера Л.А. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ части 1 и 2. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022.
21. Справочник Оценщика недвижимости -2024 под редакцией Лейфера Л.А. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ части 1 и 2. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022.
22. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

23. Выписка из ЕГРН.

Оценщик

/ С. В. Перевалов /

Генеральный директор ООО «КОНДР И К»

/ В. В. Перевалов /

ПРИЛОЖЕНИЕ

**Земельный участок**

Дата обновления информации: 23.03.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	74:25:0000000:17650
Дата присвоения кадастрового номера	19.07.2022
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Челябинская область, город Златоуст, садоводческое некоммерческое товарищество "Ленина- 5", 1-я улица, участок № 52
Площадь, кв.м	472
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для садоводства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	88382.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	23.03.2023

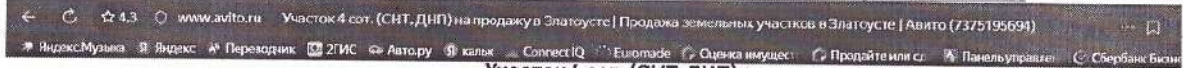
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 74:25:0000000:17650-74/119/2022-1 от 26.08.2022
---	---

Объекты-аналоги (Земля)

Аналог 1.

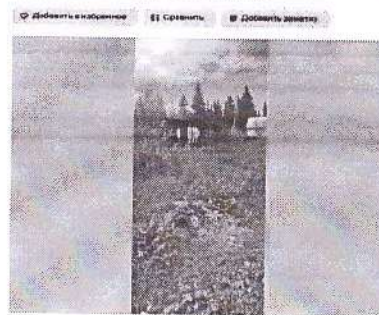
https://www.avito.ru/zlatoust/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._snt_dnp_7375195694?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToV OntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9vaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjImbXZlckRSTGmhMSFBFBNEZRIt9lVuYjZ8AAAA



Участок 4 сот. (СНТ, ДНП)

58 000 Р

14 000 Р за сотку



8 958 755-45-23

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

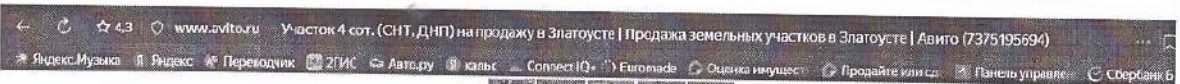
Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 4 сот.

Категория: Частное лицо, На Авито с 2021 года, Документы проверены, Оценка: 1,21 млн руб. Поделиться на странице



58 000 Р

14 500 Р за сотку

Об участке

Площадь: 4 сот.

8 958 755-45-23

Написать сообщение

Здравствуйте!

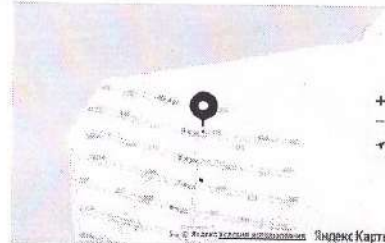
Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Расположение

Челябинская обл., Златоустовский г.о., Златоуст, СНТ Лялино-5, 9-я ул., 456



Описание

Продать землю под строительство. Документы в порядке. Торг

№7375195694 - 31 января 2023 - 85 просмотров (10 секунд)

Категория: Частное лицо, На Авито с 2021 года, Документы проверены, Оценка: 1,21 млн руб. Поделиться на странице

Аналог 2.

https://www.avito.ru/zlatoust/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_snt_dnp_7677680228?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjImbXZlekRSI'mhMSFBFBNEZRj9iVUyJz8AAAAA

Участок 4 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Златоусте | Продажа земельных участков в Златоусте | Авито (7677680228)

74 900 ₽
18 725 ₽ за сотку

8 958 739-88-86

Написать сообщение

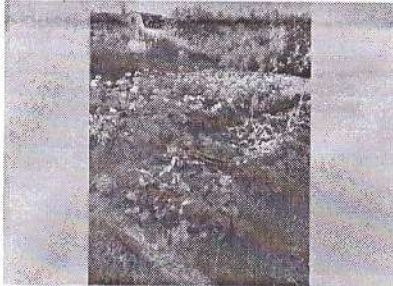
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Заграница можно посмотреть?

Ссылка
Частное лицо
На Авито с 2024 года
Документы проверены

Подписать сел на продажу

Об участке
Площадь: 4 сот.



Участок 4 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Златоусте | Продажа земельных участков в Златоусте | Авито (7677680228)

74 900 ₽
18 725 ₽ за сотку

8 958 739-88-86

Написать сообщение

Здравствуйте!


Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Заграница можно посмотреть?

Ссылка
Частное лицо
На Авито с 2024 года
Документы проверены

Подписать сел на продажу

Об участке
Площадь: 4 сот.

Расположение
Чайковский в обл. Златоустовский г.о., златоуст, СНТ
Лынка-5 в-куп



Описание
Участок разрабатан, плодородит налива, смородина, крыжовник, земляника, тёрн, клубника, земляника. Грядки под мелочью картофель. Подача воды в сезон с мая по сентябрь. На соседней улице ость колодец.

187307089028 - 26 объявлений • 100 просмотров (с 11 сентября) [Почувствовать](#)

Аналог 3.

https://www.avito.ru/zlatoust/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_4038453450?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI3S0Y0WN4SU9laXZvNjI2Ij9XmD9CT8AAAA

www.avito.ru Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Златоусте | Продажа земельных участков в Златоусте | Авито (4038453450)

Яндекс.Музыка | Яндекс | Переводчик | 2ГИС | Авито | Кальк | Connect IQ | Euroglobe | Оценка имущества | Продайте или с... | Панель управлен... | Сбербанк Б...

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

100 000 ₽

12 000 ₽ за сотку

8 904 561-19-71

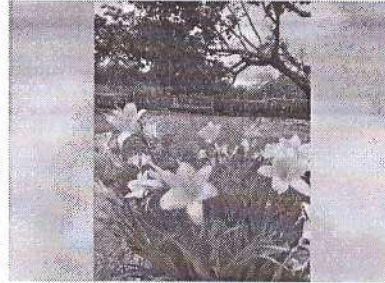
Написать сообщение
Отправить несколько сообщений

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



Место
Частное лицо
На Авито с 2021 года
Оценка: 187 К СО

В объявлении пользователь

Подписаться на продавца

Об участке

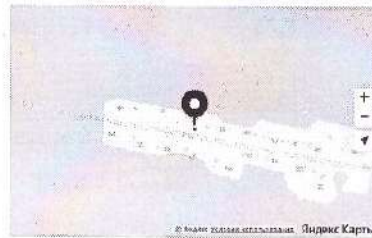
Златоуст, 8 сот

www.avito.ru Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Златоусте | Продажа земельных участков в Златоусте | Авито (4038453450)

Яндекс.Музыка | Яндекс | Переводчик | 2ГИС | Авито | Кальк | Connect IQ | Euroglobe | Оценка имущества | Продайте или с... | Панель управлен... | Сбербанк Б...

Расположение

Челябинская обл., Златоустовский г.о., СНТ Автомобилист 77, Спбтн.сирпу



100 000 ₽

12 000 ₽ за сотку

8 904 561-19-71

Написать сообщение
Отправить несколько сообщений

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Описание

Продать участок в СНТ Автомобилист Приму.Продать выгодно - цена ниже кадастровой стоимости (фото 8)! Очень тихое живописное место. Одна улица. Участок обработан, не заросший. На территории есть незастроенный дачник из шлакоблока (документы на постройку тоже оформлены), также есть вагончик для волежары. В СНТ есть котлован с поливной ороской и новой разводящей трубой. Новый эл. столб (монтаж в 2023 году). Ручей с питьевой водой рядом с участком в лесу. Земельные вносы минимальны в соседних СНТ. Продан только людям заинтересованным в садоводстве. НЕ для гулячек и тусовок. Вокруг палисадники, тишина дружелюбная.

№ 4038453450 - 10 января 2024, 23:59 просмотров: 146 (отзывы)

Пожалуйста



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 января 2008 года
дата включения в реестр

1484
№ согласно реестру

**Перевалов
Сергей Владимирович**

паспорт 7505 989993, выдан Отделом миграции № 2 УВД
г. Златоуста Челябинской обл. 14.03.2007 г., код подразделения 743-005
зарегистрирован: Челябинская область, г. Златоуст,
ул. Олимпийский пр-т, д. 14, кв. 73

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОС»

Н.Н. Бабичева

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 045505-1

« 08 » ноября 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Перевалову Сергею Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » ноября 2024 г. № 379

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » ноября 2027 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНЩИКА
№ 433-747-094591/25 от «14» июля 2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования (в 433-747-094591/25 от «14» июля 2025 г. (далее – Договор страхования)) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СК «Ингосстрах» от 10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Першалов Сергей Владимирович

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с 04-го июля 2025 г.
по 03-го июля 2026 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (пять миллионов рублей)

ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000,00 (сто тысяч рублей)

0 рублей

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
4. При обнаружении (выступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщить Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaim@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Петровка, д.12, стр.2
ЛИН: 7705042179
Тел: 73517555691
Эл. адрес: ingos@chel.ingos.ru

От Страховщика

Начальник отдела страхования имущества и ответственности филиала СПАО «Ингосстрах» в Челябинской области, действующий на основании Доверенности № 2489033-747 от 22.07.2025 г.



