



Заключение о стоимости имущества № 2-240109-569799 от 09.01.2024 г.

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта                                                                                                                                                                                                                                                                     | жилой дом                                                                            |
| Адрес                                                                                                                                                                                                                                                                           | Россия, Пермский край, Пермский р-н, с.п. Пальниковское, д. Челяба, Луговая ул, д. 2 |
| Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                               | 2 500 м² • кад. № 59:32:1560001:159 • право собственности                            |
| Дом                                                                                                                                                                                                                                                                             | 122,1 м² • кад. № 59:32:1560001:178 • 2016 г. • этажность – 2 • стены – бревенчатые  |
| Зарегистрированные лица                                                                                                                                                                                                                                                         | сложность выселения не определена                                                    |
| Комментарий эксперта: Состояние принято, как требует косметического ремонта                                                                                                                                                                                                     |                                                                                      |
| ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                      |
| • Оценщик: Виноградов Антон Николаевич • Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», номер в реестре членов СРОО – 559 • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 023674-1 от 02.07.2021 г. |                                                                                      |

| МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |

| РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ                       |                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Заказчик                                | ПАО Сбербанк                                                                                                                                            |
| Дата, на которую определялась стоимость | 09.01.2024 г.                                                                                                                                           |
| Рыночная стоимость                      | <b>4 952 000 ₽</b><br>40 557 ₽/м²<br>в том числе:<br>• жилой дом: 4 498 000 ₽ (НДС не облагается)<br>• земельный участок: 454 000 ₽ (НДС не облагается) |



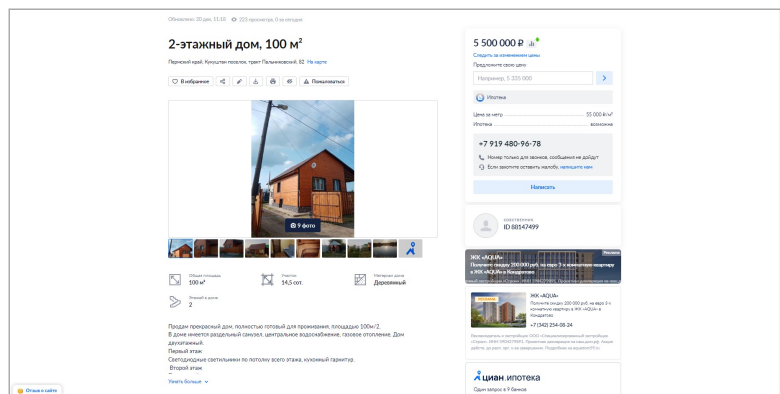
 / Виноградов А.Н. /

Приложение 1. Перечень объектов-аналогов, используемых при расчёте стоимости объекта оценки

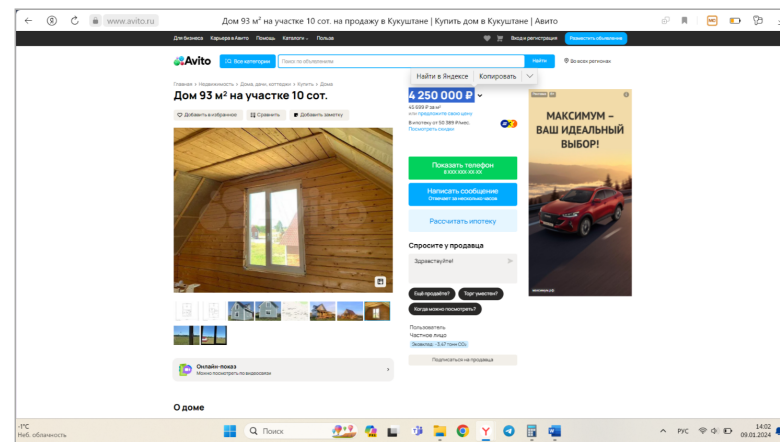
| № | Тип                                                                                                                                                                                                              | Земельный участок | Дом                                                                | Коммуникации                                                                        | Цена, ₽   | Скоррект. цена, ₽ | Корр. на торг, % | Корр. на место, % | Корр. на материал, %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Корр. на S, % | Корр. на хоз., % | Корр. на комм., % | Корр. на сост. зд., % | Доп. кор-ка, % | Корр. на отделку, ₽/м² | Корр. обесп. з/у, ₽/м² |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-------------------|-----------------------|----------------|------------------------|------------------------|
| 1 | Ссылка:<br><a href="https://perm.cian.ru/sale/suburban/277889635/">https://perm.cian.ru/sale/suburban/277889635/</a>                                                                                             |                   |                                                                    | Адрес:<br>Пермский край, Кукуштан посёлок, тракт Пальниковский, 82                  |           |                   |                  |                   | Продам прекрасный дом, полностью готовый для проживания, площадью 100 м/2. В доме имеется отдельный санузел, центральное водоснабжение, газовое отопление. Дом двухэтажный. Первый этаж Светодиодные светильники по потолку всего этажа, кухонный гарнитур. Второй этаж Пол по всей территории второго этажа из ламината, потолки натяжные во всех комнатах. Участок 14,5 сот. На территории, баня, две теплицы, полностью подготовленный участок для посадки своих овощей, фруктов. Зона для отдыха состоит из беседки, садовой качели, мангала. Есть детская зона с домиком для детей, песочницей, качелью. Территория огорожена забором. Из приятного имеется видеонаблюдение, спутниковое телевидение и беспроводной интернет. Два заезда на территорию дома, на территории участка залиты бетонные дорожки. Утепленный фундамент с гидроизоляцией. В шаговой доступности пруд с потрясающим видом на природу. Цена дома 5 500 000 рублей, возможно оформление в ипотеку. По всем вопросам звоните. |               |                  |                   |                       |                |                        |                        |
|   | жилой дом                                                                                                                                                                                                        | 1 400 м²          | 100 м² • клееный брус • этажей: 2 • состояние – современный ремонт |                                                                                     | 5 500 000 | 42 508            | -13,7            | 0                 | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -2            | 0                | 0                 | 0                     | 0              | -5182                  | 1174                   |
| 2 | Ссылка:<br><a href="https://www.avito.ru/kukushtan/doma_dachi_kottedzhi/dom_93_m_na_uchastke_10_sot_3484769094">https://www.avito.ru/kukushtan/doma_dachi_kottedzhi/dom_93_m_na_uchastke_10_sot_3484769094</a>   |                   |                                                                    | Адрес:<br>Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос. Кукуштан, Южная ул., 22 |           |                   |                  |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                  |                   |                       |                |                        |                        |
|   | жилой дом                                                                                                                                                                                                        | 1 000 м²          | 93 м² • клееный брус • состояние – без отделки                     |                                                                                     | 4 250 000 | 44 861            | -13,7            | 0                 | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -3            | 0                | 0                 | 0                     | 0              | 4843                   | 1763                   |
| 3 | Ссылка:<br><a href="https://www.avito.ru/kukushtan/doma_dachi_kottedzhi/dom_86_m_na_uchastke_13_sot_3600065614">https://www.avito.ru/kukushtan/doma_dachi_kottedzhi/dom_86_m_na_uchastke_13_sot_3600065614</a>   |                   |                                                                    | Адрес:<br>Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос. Кукуштан, ул. УЖД, 40А  |           |                   |                  |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                  |                   |                       |                |                        |                        |
|   | жилой дом                                                                                                                                                                                                        | 1 300 м²          | 86 м² • бревенчатые • состояние – современный ремонт               |                                                                                     | 3 850 000 | 33 992            | -13,7            | 0                 | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -4            | 0                | 0                 | 0                     | 0              | -5182                  | 972                    |
| 4 | Ссылка:<br><a href="https://www.avito.ru/kukushtan/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_10_sot_3511018250">https://www.avito.ru/kukushtan/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_10_sot_3511018250</a> |                   |                                                                    | Адрес:<br>Пермский край, Пермский муниципальный округ, пос. Кукуштан, Крымская ул.  |           |                   |                  |                   | НОВЫЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ"👉Продаётся новый жилой дом 120 кв.м для круглогодичного проживания с пропиской и адресом!В доме 4 комнаты и кухня!Прихожая и шикарный большой коридор!ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА:-ФУНДАМЕНТ ЛЕНТОЧНЫЙ - СТЕНЫ ПЕНОБЛОК, ГКЛ И ОБОИ- ПОЛ ЛИНОЛЕУМ -ОТОПЛЕНИЕ-ЭЛЕКТРИЧЕСКОЕ 380 В - КРЫША ДВУХСКАТНАЯ МЕТАЛЛ-дом обшит сайдингом Вода( скважина 30 метров)В доме два туалета!Баня -сауна!Земельный участок 10 соток, ровный и сухой !Уверенный приём сотовой связи и интернет!Круглогодичный подъезд к дому!Есть возможность провести газ к дому, соседние дома уже газифицированы.Показ дома в любое время!Звоните!Пос. Кукуштан ТОРГ!!!                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |                  |                   |                       |                |                        |                        |

| № | Тип       | Земельный участок | Дом                                                              | Коммуникации | Цена, ₽   | Скоррект. цена, ₽ | Корр. на торг, % | Корр. на место, % | Корр. на материал, % | Корр. на S, % | Корр. на хоз., % | Корр. на комм., % | Корр. на сост. зд., % | Доп. кор-ка, % | Корр. на отделку, ₽/м² | Корр. обесп. з/у, ₽/м² |
|---|-----------|-------------------|------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|-------------------|------------------|-------------------|----------------------|---------------|------------------|-------------------|-----------------------|----------------|------------------------|------------------------|
|   | жилой дом | 1 000 м²          | 120 м² • блочные<br>• этажей: 1 • состояние – современный ремонт |              | 6 700 000 | 40 868            | -13,7            | 0                 | -9                   | 0             | 0                | 0                 | 0                     | 0              | -5182                  | 2202                   |

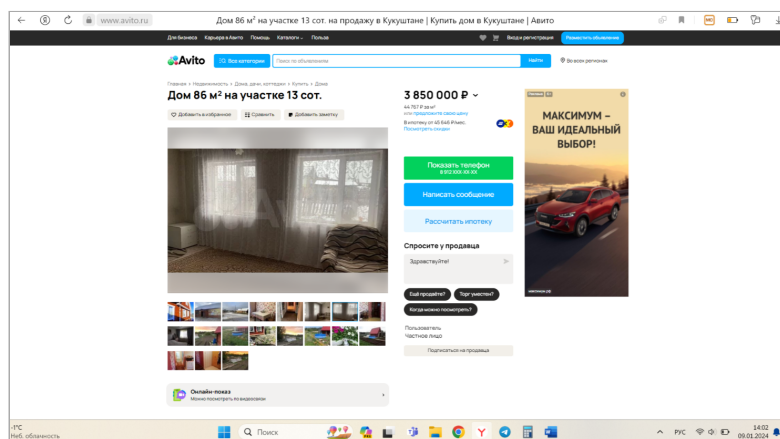
## Приложение 2. Экранные копии объявлений, используемых для расчёта стоимости



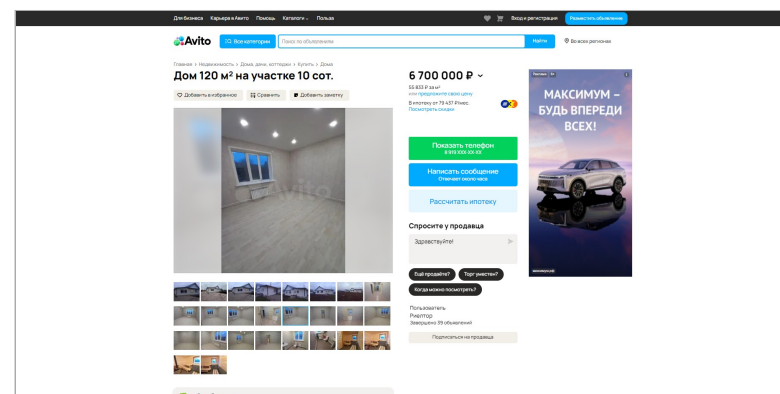
[1] <https://perm.cian.ru/sale/suburban/277889635/>



[2] [https://www.avito.ru/kukushtan/doma\\_dach.../dom\\_93\\_m\\_na\\_uchastke\\_10\\_sot\\_3484769094](https://www.avito.ru/kukushtan/doma_dach.../dom_93_m_na_uchastke_10_sot_3484769094)



[3] [https://www.avito.ru/kukushtan/doma\\_dach.../dom\\_86\\_m\\_na\\_uchastke\\_13\\_sot\\_3600065614](https://www.avito.ru/kukushtan/doma_dach.../dom_86_m_na_uchastke_13_sot_3600065614)



[4] [https://www.avito.ru/kukushtan/doma\\_dach.../dom\\_120\\_m\\_na\\_uchastke\\_10\\_sot\\_3511018250](https://www.avito.ru/kukushtan/doma_dach.../dom_120_m_na_uchastke_10_sot_3511018250)