

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

№ 086-26

О рыночной стоимости
От 06.02.2026 года

Сведения об оценщике (юридическом лице, являющимся исполнителем услуги)	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАСКО».
Сокращенное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	ООО «БАСКО».
ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	1042202274168
Дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	23.09.2004г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	656065, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Попова, д. 79А
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №9433-731-300650/25. Страховщик: СПАО «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности: 5000000,00 руб-лей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	с 19.01.2026г. по 18.01.2027г.
Сведения об оценщике, выполнившем оценку	
Фамилия	Батулин
Имя	Даниил
Отчество	Николаевич
Место нахождения оценщика	659300, Алтайский край, г. Бийск, пер. Романа Гилева, 15/1, 12.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Выписка из реестра членов Ассоциации СРО «СОЮЗ» от 15.01.2024 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Алтайский государственный университет, 2003 год. Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 551941, выдан 04 июля 2003 года. Квалификация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова, 2006 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 131/2006. Алтайская академия экономики и права (институт), 2009 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 175.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат № 043561-1 от 30.08.2024г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 30.08.2024 г. №368, срок действия квалификационного аттестата – 3 года (до 30.08.2027г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №9433-731-300649/25. Страховщик: СПАО «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности: 1000000,00 руб-лей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности оценщика	с 19.01.2026г. по 18.01.2027г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 06.10.2003 года (22 года)
Контактный телефон оценщика	8-933-933-1661
Адрес электронной почты оценщика	dbatulin@mail.ru
Сведения о заказчике	
Фамилия	Лемкаев
Имя	Вадим
Отчество	Валерьевич

Объект исследования: **Рыночная стоимость 1/4 доли в праве на жилое помещение, кадастровый номер 74:28:0101035:182, площадью 85,0 м², по адресу: Челябинская область, р-н. Еманжелинский, г. Еманжелинск, ул. Мира, д. 17, кв. 6, на 2 этаже 2-этажного кирпичного дома, по состоянию на дату составления заключения специалиста.** В соответствии с запросом о рыночной стоимости оценщик Батулин Даниил Николаевич, исследовав запрос, а также рыночные данные установил:

1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Настоящее исследование ограничивается следующими условиями и допущениями:

- В данной работе Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной, отраслевой статистикой, соответствующим рынком, демографическими, экономическими, финансовыми и иными данными, полученной за время проведения исследования, а также из вторичных источников информации и документов, предоставленных Заказчиком.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в заключении специалиста, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, где это представляется возможным, указывается источник информации.
- Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил, как часть настоящего исследования, специальные экспертизы - юридическую экспертизу прав на объект исследования, техническую, технологическую экспертизу объекта исследования; экологическую экспертизу.
- От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта исследования и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объект исследования. Предполагается, что права на объект исследования полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Объект исследования считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в заключении специалиста.
- Оценщик не проводил как часть настоящего исследования осмотр объекта исследования, не запрашивал техническую, правоустанавливающую и иную документацию на объект исследования. Информация о технических характеристиках, техническом состоянии объекта исследования принята на основании запроса Заказчика и считается достоверной. Предполагается, что техническое состояние объекта исследования является типичным для аналогичных объектов, предлагаемых на рынке.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта исследования действительно только на дату выдачи заключения специалиста. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта исследования.
- Заключение специалиста содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта исследования и не является гарантией того, что объект исследования будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном заключении специалиста.
- Результат исследования полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
- Представленное заключение специалиста не является отчетом об оценке. Для определения рыночной стоимости конкретного объекта Заказчику необходимо представить правоустанавливающие документы на объект оценки, а также обеспечить осмотр объекта оценщиком в натуре.

2. ЦЕЛЬ И НАЗНАЧЕНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Цель исследования - определение рыночной стоимости объекта исследования.

Для целей настоящего заключения специалиста под рыночной стоимостью объекта исследования понимается средняя цена из диапазона цен предложений на соответствующем рынке объектов, сопоставимых по функциональному назначению. Стоимости указанные в настоящем заключении специалиста не учитывают затраты на создание аналогичных объектов и доходы, которые могут быть получены от использования либо сдачи в аренду объекта исследования.

Назначение исследования.

Согласно заключенного Оценщиком договора на оказание информационных услуг, результаты настоящего заключения специалиста предполагается использовать для информирования Заказчика о возможной стоимости объекта исследования при реализации на рыночных условиях. Изменение назначения заключения специалиста не предусматривается.

3. ИССЛЕДОВАНИЕ

При исследовании рынка объекта исследования Оценщик руководствовался следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): сопоставимый тип объекта (квартира); сопоставимое местоположение (наименьшая удаленность от объекта исследования); сопоставимая площадь. Ограничение выборки по времени: 6 месяцев до даты определения стоимости. Ограничение выборки не менее 3 объектов. В соответствии с заданными критериями на рынке были выявлены следующие предложения по сопоставимым объектам:

№ п/п	Адрес: Челябинская обл., р-н. Еманжелинский, г. Еманжелинск	Наименование	Общая площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения за м², руб.	Источник информации
1	Ул. Шахтера, 134	Квартира	68,2	2050000,00	30058,65	https://www.mirkvartir.ru/352752930/
2	Ул. Шахтера, 181А	Квартира	79,5	2600000,00	32704,40	https://chelyabinsk.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_795_kv_m_chelyabinskaya_oblast_e_manjelskiy_rayon_emanjelinsk_9287313476/
3	Ул. Октябрьская, 3	Квартира	65,6	2490000,00	37957,32	https://chelyabinsk.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_656_kv_m_chelyabinskaya_oblast_k_orkinskiy_rayon_rabochiy_poselok_pervomayskiy_9284278694/

Распечатки с сайтов сети интернет содержатся в приложении 1

- В результате анализа рынка выявлено достаточное количество предложений к продаже объектов, сопоставимых с объектом исследования в соответствии с заданными критериями подбора аналогов. Имеющаяся выборка позволяет определить стоимость объекта исследования в рамках сравнительного подхода. Рынок объекта исследования, исходя из количества предложений, может быть охарактеризован как «Активный»
- Диапазон цен предложений достаточно большой (однако разброс цен предложений за м² не превышает 25%), что говорит о сбалансированности рынка.
- Срок экспозиции объектов на рынке (исходя из даты размещения предложения) достаточно небольшой (усредненный срок экспозиции аналогов (исходя из даты публикации сообщения о продаже) составляет менее 2 месяцев). При наличии достаточного количества предложений и достаточно небольшого срока их экспозиции на рынке характеристика рынка как «Активного» подтверждается. При определении стоимости рынок рассматривается как «Активный».

Сводная информация об объекте исследования и аналогах:

Адрес: Челябинская обл., р-н. Еманжелинский, г. Еманжелинск	Наименование	Этаж/этажность	Общая площадь, м²	Имущественные права на объект
ул. Мира, д. 17, кв. 6	Объект исследования	2/2	85,0	Общая долевая собственность 1/4 доли
Ул. Шахтера, 134	Аналог 1	1/2	68,2	Собственность
Ул. Шахтера, 181А	Аналог 2	1/2	79,5	Собственность
Ул. Октябрьская, 3	Аналог 3	1/2	65,6	Собственность

Выбор единицы сравнения. Поскольку объекты аналоги различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

В данном случае, так как использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

Обоснование проведенных поправок (поправки вводятся только по различающимся ценообразующим факторам)

Поправка на торг: В сложившейся практике цена продажи объекта в большинстве случаев не соответствует цене, заявленной в сообщении о его продаже. ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. гласит: «Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Таким образом, цена предложения является волеизъявлением продавца совершить сделку за указанную сумму, однако покупатель не обязан принимать данное предложение, а может предложить иную сумму за экспонируемый на рынке объект, при этом стороны могут прийти к соглашению о стоимости вещи. Как правило, продавец заинтересован в реализации принадлежащего ему имущества по максимально высокой стоимости, в то же время покупатель заинтересован в приобретении имущества по минимальной стоимости. Ввиду чего при определении стоимости объекта исследования для объектов-аналогов, выставленных на продажу (предложений) применена поправка на торг. Поправка на торг принята в размере среднего значения из расширенного интервала (для массового жилья советской постройки на активном рынке в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.) в соответствии с таблицей 536 Справочника оценщика недвижимости-2025. (Квартиры) Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2025, стр. 495 в размере: - **6,0%**

Поправка на территориальные характеристики (местоположение): учитывает местоположение объектов-аналогов относительно объекта исследования в масштабе города. Различные районы характеризуются различной деловой активностью, которая имеет влияние на ценообразование (покупательскую активность). В данном случае подобранные аналоги находятся в одном населенном пункте с численностью населения менее 30 тыс. чел., ввиду чего поправка не требуется.

Поправка на технические характеристики (этаж): учитывает местоположение объектов-аналогов относительно объекта исследования. Как правило, объекты на средних этажах дороже объектов на крайних (первом и последнем) этажах. В данном случае объект исследования и аналоги расположены в малоэтажных жилых домах, ввиду чего поправка не требуется.

Поправка на объемно-планировочные характеристики (площадь): учитывает тот факт, что объекты разной площади имеют разную стоимость единицы площади. Поправка на площадь определяется по формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{об}}}{S_{\text{ан}}} \right)^k, \text{ где}$$

S_{об} – площадь объекта исследования

S_{ан} – площадь объекта аналога

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при изменении его параметра (коэффициент торможения) принят в соответствии с рис. 67 Справочника оценщика недвижимости-2025 (Квартиры) Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2025 (среднее значение доверительного интервала в городах с населением менее 500 тыс. чел.) (стр. 298) - **0,10**

Взвешивание скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины стоимости объекта исследования. Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом исследования и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом исследования, и чем меньше размер отношения величины суммы корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, к первоначальной цене объекта-аналога, тем больше степень доверия оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов (Vi) производился по следующей формуле (из Ардзинов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. = СПб.: , Питер, 2013):

$$V_i = \frac{\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a}}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right)}, \text{ где}$$

- V_i – весовой коэффициент i-го объекта-аналога;
 P_i^a – первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, руб.;
 $\sum_{i=1}^n K_i^a$ – общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб.,
 n – количество объектов-аналогов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		2050000,00	2600000,00	2490000,00
Площадь	м ²	85,0	68,2	79,5	65,6
Цена предложения за м ²	руб.		30058,65	32704,40	37957,32
Поправка на торг	%		-6,00	-6,00	-6,00
	руб.		-1803,52	-1962,26	-2277,44
Откорректированная цена за м ²	руб.		28255,13	30742,14	35679,88
Поправка на объемно-планировочные характеристики (площадь)	%		-2,18	-0,67	-2,56
	руб.		-615,40	-204,96	-912,51
Откорректированная цена за м ²	руб.		27639,74	30537,18	34767,37
Сумма поправок по модулю (модуль суммы значений всех внесенных поправок в рублях)	руб.		2418,92	2167,23	3189,95
Отношение (деление) суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости (цене предложения за м ² аналога)			0,08	0,07	0,08
Весовой коэффициент (округленный средствами Microsoft excel) определенный по формуле $V_i = \frac{\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a}}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right)}$, где: V_i – весовой коэффициент i-го объекта-аналога; P_i^a – первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, руб.; $\sum_{i=1}^n K_i^a$ – общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб., n – количество объектов-аналогов.			0,315	0,383	0,302
Откорректированная цена за м ² после внесения всех поправок, умноженная на весовой коэффициент	руб.		8713,85	11691,19	10495,70
Стоимость за м ² объекта исследования (сумма произведений откорректированных цен аналогов на весовой коэффициент аналога с учетом округления)	руб.	30900,74			
Стоимость жилого помещения	руб.	2626563,00			

Определение стоимости объекта исследования (доли)

Основная сложность при оценке доли в квартире заключается в том, что предложений о продаже долей на рынке значительно меньше, чем предложений о продаже «целых» квартир, и этот факт делает практически невозможным прямое применение сравнительных методов при оценке доли в квартире, даже на таком развитом рынке жилья, каким является рынок г. Москвы.

Поэтому процедуру оценки доли в квартире разбивают на два этапа. На первом этапе оценщик определяет рыночную стоимость 1 м² квартиры, в которой выделена оцениваемая доля. Это определение производится на основании данных о продажах (или предложениях о продаже) аналогичных «целых» квартир в рассматриваемом микрорайоне, подобрать которые не составляет большого труда. Однако следует помнить, что рыночная стоимость 1 м² в «целой» квартире всегда больше чем стоимость 1 м² в доле на эту квартиру.

Соответственно, на втором этапе оценщик должен рассчитать величину скидки (дисконта), которую нужно применить к уже известной стоимости 1 м² в «целой» квартире, чтобы узнать искомую стоимость доли. Основная трудность здесь заключается именно в определении размера дисконта, так как если величина дисконта известна, то рыночную стоимость доли в квартире легко рассчитать простым перемножением трех величин – рыночной стоимости 1 м² в «целой» квартире, величины дисконта и количества квадратных метров, приходящихся на оцениваемую долю.

Таким образом, формула, для определения стоимости доли в квартире будет следующей:

$$PC_{\text{доли}} = PC_{\text{квартиры}} \times P_{\text{доли}} \times K_{\text{дис}}, \text{ где}$$

- $PC_{\text{доли}}$ – рыночная стоимость доли
 $PC_{\text{квартиры}}$ – рыночная стоимость квартиры
 $P_{\text{доли}}$ – размер доли (в процентах от общей площади квартиры)
 $K_{\text{дис}}$ – Коэффициент дисконта

Определение размера дисконта

Расчет величины этого дисконта проводится методом парных сравнений. Смысл этого метода заключается в том, чтобы среди всех предложений, имеющих на рынке на дату оценки найти так называемые пары сравнения – две одинаковые (или почти одинаковые) квартиры, одна из которых продается целиком, а в другой продается доля. Естественно, стоимость 1 м² в паре будет разной, но поскольку выбранные квартиры по своим физическим параметрам (почти) одинаковые, то все различие в стоимости обусловлено тем фактом, что в одном случае этот квадратный метр продается в составе всей квартиры, а в другом – составе доли. Процентная разница в цене и будет представлять собой рыночное значение дисконта, учитывающего тот факт, что рассматриваемая жилплощадь представляет собой долю, а не индивидуальную квартиру. Конечно, для того чтобы сделать обоснованный вывод о наиболее вероятной средней величине этого дисконта, нужно проанализировать информацию по нескольким (5-6) парам сравнения.

Рыночные показатели величины дисконта

Размер дисконта принят в соответствии с исследованием Построение регрессионно-корреляционной модели для определения корректировки стоимости доли в квартире (Источник информации: <https://pravo.ru/opinion/215936/>). Рекомендуемым для использования значением коэффициента стоимости 1/4 доли в квартире является среднее: **-29,2% (0,708)**.

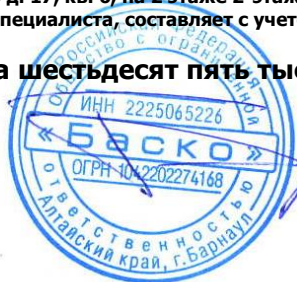
Тогда стоимость объекта исследования (1/4 доли в праве на жилое помещение) с учетом округления составит соответственно: **$PC_{\text{доли}} = 2626563,00 : 4 \times 0,708 = 464902,00$ руб.**

4. ВЫВОДЫ.

Рыночная стоимость 1/4 доли в праве на жилое помещение, кадастровый номер 74:28:0101035:182, площадью 85,0 м², по адресу: Челябинская область, р-н. Еманжелинский, г. Еманжелинск, ул. Мира, д. 17, кв. 6, на 2 этаже 2-этажного кирпичного дома, по состоянию на дату составления заключения специалиста, составляет с учетом округления:

465000,00 (Четыреста шестьдесят пять тысяч рублей 00 копеек).

Оценщик,



Д.Н. Батулин

Продажа трехкомнатной

3-комнатная квартира

3-комнатная квартира

17) Входящие - Почта

Улица Мира, 17 — Ян

квартира еманжелинск

Купить Квартиру в Ем...

Купить квартиру в Ем...

Купить недорого 3-к...

chelyabinsk.move.ru/objects/prodatsya_3-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_795_kv_m_chelyabinskaya_oblast_emanjelskiy_rayon_emanjelsk_9287313476/

2 600 000 ₽ 32 704 ₽ за м²

Посмотреть фото

Описание Расположение Контакты Похожие объявления

Фотографии 7

Особенности объекта

Косметический ремонт

Высота потолка 2.45 м

Вид на улицу

Тип жилья — квартира

Описание

Продается 3-комнатная квартира с косметическим ремонтом площадью 79.5 м² расположенную по адресу Еманжелинск, ул. Шатера, 181А, цена 2 600 000 руб.

Срочно продается уютная 3-комнатная квартира в кирпичном доме!

Просторная квартира жилой площадью 79.5м² на 1 этаже 2-этажного кирпичного дома, в районе Текучиха.

Территория дома заасфальтирована под озеленение — благоустроены и ухожены.

Отличный вариант для семей с детьми и студентами.

Внутри — продуманная планировка:

Две просторные комнаты

еще одна комната, смежная с залом — под детскую, кабинет или творческое пространство,

и спальня можно использовать под детскую комнату.

Санузел раздельный.

Установлены евроокна, натяжные потолки, ламинат — аккуратный косметический ремонт, можно заселять и жить.

Инфраструктура района:

Школа, остановка, магазины, техника — все в легкой доступности.

Во дворе парковка, чистый подъезд, дворик, дворовые детские площадки.

Приглашаем вас на просмотр! Записывайтесь заранее, чтобы оценить все преимущества этой квартиры. Это отличный шанс приобрести уютную жизнь в спокойном районе. Ждем ваших звонков и готовы ответить на все вопросы!

Свяжитесь

Найти похожие объявления вы можете в разделе «Квартиры» портала недвижимости Move.ru

Подробные характеристики

Цена 2 600 000 ₽

Площадь кухни 6.9 м²

Цена за м² 32 704 ₽

Высота потолка 2.45 м

Тип жилья Вторичка

Ремонт Косметический ремонт

Тип объекта Квартира

Тип санузла Раздельный

Этаж 1/2

Вид из окна Вид на улицу

Количество комнат 3

Дата добавления 9 декабря, 2025

Общая площадь 79.5 м²

Дата объявления 8 января, 2026

Жилая площадь 50.2 м²

ID объявления 9287313476

Подробно о доме

Количество этажей 2

Продажа трехкомнатной

3-комнатная квартира

3-комнатная квартира

17) Входящие - Почта

Улица Мира, 17 — Ян

квартира еманжелинск

Купить Квартиру в Ем...

Купить квартиру в Ем...

Купить недорого 3-к...

chelyabinsk.move.ru/objects/prodatsya_3-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_656_kv_m_chelyabinskaya_oblast_korkinsky_rayon_rabochiy_poselok_pervomayskiy_9284278694/

2 490 000 ₽ 37 957 ₽ за м²

Посмотреть фото

Описание Расположение Контакты Похожие объявления

Фотографии 7

Особенности объекта

Косметический ремонт

Высота потолка 3 м

Вид на двор

Есть лифт

Тип жилья — квартира

Описание

Продается 3-комнатная квартира с косметическим ремонтом площадью 65.6 м² расположенную по адресу Первомайский, ул. Октябрьская, 3, цена 2 490 000 руб.

Просторная трехкомнатная квартира в спальной (комнаты) р-н Первомайский.

Общая площадь квартиры 65.6 м² (планировка полнотетраэдрная):

- кухня 6м²;

- комната (гостиная) 20м²;

- комната (спальная) 16м²;

- комната (спальная) 18м²;

- ванная комната с с/у раздельно;

Бонус для покупателя: оставили всю мебель и технику.

Отличный пол: минимум соседей, на площадке всего 2 квартиры.

В шаговой доступности:

- детский сад;

- школа;

- аптека;

- супермаркет;

- широкий выбор магазинов, аптек и банков;

- остановка общественного транспорта.

Чистая продажа без встречных предложений! Возможна продажа по ипотеке, с помощью материнского капитала, все виды жилищных сертификатов.

Помощью с оформлением ипотеки на выгодных условиях от ведущих банков города Челябинска. Желаем приобрести данный объект по ипотеке от Сбербанка, предоставляется эксклюзивная скидка на годовую процентную ставку по кредиту! Подробности по телефону.

Свяжитесь

Найти похожие объявления вы можете в разделе «Квартиры» портала недвижимости Move.ru

Подробные характеристики

Цена 2 490 000 ₽

Площадь кухни 8 м²

Цена за м² 37 957 ₽

Высота потолка 3 м

Тип жилья Вторичка

Ремонт Косметический ремонт

Тип объекта Квартира

Тип санузла Вид на двор

Этаж 1/2

Дата добавления 20 августа, 2025

Количество комнат 3

Дата объявления 2 декабря, 2025

Общая площадь 65.6 м²

ID объявления 9284278694

Жилая площадь 54 м²

Подробно о доме

Количество этажей 2

Продажа трехкомнатной

3-комнатная квартира

3-комнатная квартира

17) Входящие - Почта

Улица Мира, 17 — Ян

квартира еманжелинск

Купить Квартиру в Ем...

Купить квартиру в Ем...

Купить недорого 3-к...

chelyabinsk.move.ru/objects/prodatsya_3-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_656_kv_m_chelyabinskaya_oblast_korkinsky_rayon_rabochiy_poselok_pervomayskiy_9284278694/

2 490 000 ₽ 37 957 ₽ за м²

Посмотреть фото

Описание Расположение Контакты Похожие объявления

Фотографии 7

Особенности объекта

Косметический ремонт

Высота потолка 3 м

Вид на двор

Есть лифт

Тип жилья — квартира

Описание

Продается 3-комнатная квартира с косметическим ремонтом площадью 65.6 м² расположенную по адресу Первомайский, ул. Октябрьская, 3, цена 2 490 000 руб.

Просторная трехкомнатная квартира в спальной (комнаты) р-н Первомайский.

Общая площадь квартиры 65.6 м² (планировка полнотетраэдрная):

- кухня 6м²;

- комната (гостиная) 20м²;

- комната (спальная) 16м²;

- комната (спальная) 18м²;

- ванная комната с с/у раздельно;

Бонус для покупателя: оставили всю мебель и технику.

Отличный пол: минимум соседей, на площадке всего 2 квартиры.

В шаговой доступности:

- детский сад;

- школа;

- аптека;

- супермаркет;

- широкий выбор магазинов, аптек и банков;

- остановка общественного транспорта.

Чистая продажа без встречных предложений! Возможна продажа по ипотеке, с помощью материнского капитала, все виды жилищных сертификатов.

Помощью с оформлением ипотеки на выгодных условиях от ведущих банков города Челябинска. Желаем приобрести данный объект по ипотеке от Сбербанка, предоставляется эксклюзивная скидка на годовую процентную ставку по кредиту! Подробности по телефону.

Свяжитесь

Найти похожие объявления вы можете в разделе «Квартиры» портала недвижимости Move.ru

Подробные характеристики

Цена 2 490 000 ₽

Площадь кухни 8 м²

Цена за м² 37 957 ₽

Высота потолка 3 м

Тип жилья Вторичка

Ремонт Косметический ремонт

Тип объекта Квартира

Тип санузла Вид на двор

Этаж 1/2

Дата добавления 20 августа, 2025

Количество комнат 3

Дата объявления 2 декабря, 2025

Общая площадь 65.6 м²

ID объявления 9284278694

Жилая площадь 54 м²

Подробно о доме

Количество этажей 2



Ассоциация
Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»
Регистрационный номер 00034 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
8-800-511-25-78, 8 (495) 969-13-00, www.srosoyuz.ru, srosoyuz@srosoyuz.ru
101000, г. Москва, ул. Поляровка, дом 33, помещ. 10

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Батулина Даниила Николаевича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что
Батулин Даниил Николаевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ»,
включен(а) в реестр оценщиков 21.12.2007 г. за регистрационным № 467
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 029381-1 от 10.09.2021 по направлению «Оценка недвижимости», № 029382-2 от 10.09.2021
по направлению «Оценка движимого имущества»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием
направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «15» января 2024г.

Дата составления выписки «15» января 2024г.

Специалист отдела ведения реестра
Ассоциации СРО «СОЮЗ»

М.П.



Лесниченко В.А.



Ответственность. Страховщика по настоящему договору страхования наступает только при условии уплаты страховой премии.

12.6. Срок действия оферты соответствует сроку уплаты страховой премии. В случае уплаты страховой премии за пределами срока, указанного в п. 5.2. настоящего Договора, такое действие не может быть признано акцептом и Договор считается не вступившим в силу.

12.7. Настоящий Договор подтверждает факт заключения договора страхования на основании предоставленной Страхователем информации на условиях, изложенных в настоящем Договоре, а также в Правилах страхования ответственности «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. Стороны признают, что вручение Правил страхования происходит путем их размещения на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: http://cdm.ingos.ru/docs/pravila_ov_sosteshikov_7.10.2024.pdf. Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ. Все условия вступивших Правил страхования Страхователем разъяснены и поняты, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и он подтверждает, что осуществил самостоятельный выбор страховой защиты. В случае если положения настоящего Договора отличаются от положений Правил страхования, применяются положения, изложенные в Договоре.

12.8. Все сведения, указанные в настоящем Договоре, являются существенными и при их изменении необходимо уведомить СПАО «Ингосстрах». Уплачивая страховую премию, Страхователь выражает свое безоговорочное согласие заключить договор страхования на предложенных Страховщиком и указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования условиях, с которыми он ознакомлен до момента уплаты страховой премии, а также подтверждает получение настоящего Договора и Правил страхования, обязуется их выполнять.

12.9. Договор страхования считается заключенным с даты начала периода страхования, указанного в разделе «Период страхования» настоящего Договора при условии уплаты страховой премии в установленный настоящим Договором срок.

12.10. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

12.11. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

12.12. По настоящему Договору предусматривается возможность досудебного (внеудебного) урегулирования страхового случая при подтверждении наступления ответственности Страхователя и установления размера вреда (убытков), подлежащего возмещению, на основании достигнутого соглашения между Страхователем, Страховщиком и Третьим лицом (Выгодоприобретателем). При предоставлении соглашения по исполнению настоящего Договора спор передается на рассмотрение Арбитражного суда г. Москва в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.13. Заключая договор страхования, Страхователь подтверждает достоверность и полноту сообщенных им Страховщику сведений. Страховщик полагается на заверения, данные Страхователем в настоящем Договоре, информацию которую представитель Страхователя направил Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru, или в ответе на письменный запрос Страховщика (при его наличии), при заключении и исполнении Договора страхования. В случае, если будет установлено, что указанные заверения не соответствуют действительности, Страховщик вправе применить санкции, предусмотренные ст. 431.2, 944 ГК РФ.

12.14. Принимая настоящий Договор и уплачивая страховую премию, Страхователь также подтверждает, что:

- Страхователь согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по почтовому адресу, адресу электронной почты, телефону, указанному в настоящем Договоре;
- Страхователь, являющийся индивидуальным предпринимателем, дает свое согласие на обработку Страховщиком его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и Правилами страхования;
- Стороны обязуются соблюдать требование законодательства без данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»

Проверить действительность данного Договора страхования на сайте www.ingos.ru



СТРАХОВЩИК:
Подписано усиленной квалифицированной электронной подписью представителя СПАО «Ингосстрах»
Оформлен на сайте www.ingos.ru