

# ООО Межрегиональный центр оценки «Бизнес-Партнёр»



**Бизнес-Партнёр**

Надежный партнёр

357500 РФ, Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Московская, 53, офис 207  
357827 РФ, Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Калинина, 121, офис 1  
357700 РФ, Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. 40 лет Октября, 12  
367000 РФ, Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Имама Шамиля, 76 б  
369000 РФ, Карачаево-Черкесская Республика, г. Черкесск, ул. Красноармейская, 59  
Тел: +7 (918) 807-55-29; +7 (928) 362-39-73; E-mail: [biznes-partner26@yandex.ru](mailto:biznes-partner26@yandex.ru)

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ № 792/2018

В соответствии с договором № 792/2018 от 17.08.2018 г. специалистом ООО МЦО «Бизнес Партнёр» проведена оценка рыночной стоимости жилого дома кадастровый номер: 26:34:030338:95 общей площадью 420,4 кв. м расположенного на земельном участке к/н 26:34:030338:6, по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Кисловодск СТ «Электрик» № 42 (далее Объект оценки).

Оценка проведена по состоянию на 17 августа 2018 года для реализации имущественных прав.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость жилого дома кадастровый номер: 26:34:030338:95 общей площадью 420,4 кв. м расположенного на земельном участке к/н 26:34:030338:6, по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Кисловодск СТ «Электрик» № 42 на дату проведения оценки 17 мая 2018 года с учетом сделанных допущений и принятых ограничений составляет:

**30 539 000 (тридцать миллионов пятьсот тридцать девять тысяч) рублей**

рыночная стоимость жилого дома, общ. пл. 420,4 кв. м

23 611 000 руб.

рыночная стоимость земельного участка к/н 26:34:030338:6, общ.пл. 805 кв. м

6 928 000 руб.

Полная характеристика объекта оценки, анализ рынка, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке № 792/2018 от 31 августа 2018 года, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и анализе предоставленной заказчиком информации, на опыте и профессиональных знаниях оценщика.

При расчетах и оформлении результатов оценки Исполнитель руководствовался требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (с изменениями и дополнениями), «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные Приказом 20.05.2015г. №297 ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки", ФСО №2 "Цель оценки и виды стоимости", ФСО №3 "Требования к отчету об оценке", ФСО №7 "Оценка недвижимости". 7, ФСО №9 от 01.06.2015 №327 «Оценка для целей залога».

Если у Вас возникнут вопросы по Отчету, просим обращаться непосредственно в ООО МЦО «Бизнес-Партнёр».  
Благодарим, за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Директор ООО МЦО «Бизнес-Партнёр»

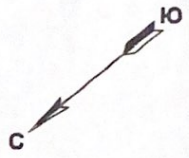


Ли О.К.

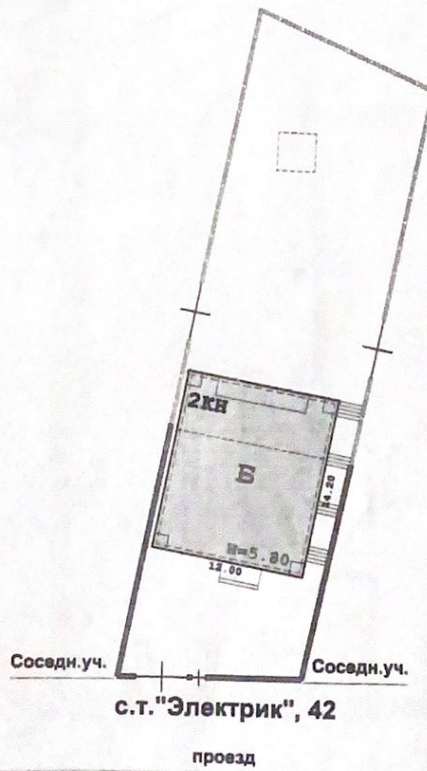
## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б Год постройки 2012 Число этажей 3  
 Группа капитальности III Вид внутренней отделки Простая

№	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению	Текущие изменения	
										износ в %	
										элементов	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	фундамент		железобетонный ленточный сборный	хорошее	9	1	9	0	0		
2	стены	каркас			27	1	27	0	0		
		наружные	кирпичные	хорошее							
		перегородки	кирпичные	хорошее							
3	перекрытия	чердачные	деревянные по деревянным балкам	хорошее	11	1	11	0	0		
		междуетажные	железобетонные монолитные	хорошее							
		подвальные	железобетонные монолитные	хорошее							
4	крыша		деревянная стропильная	хорошее	3	1	3	0	0		
	кровля		металлочерепица стальная	хорошее							
5	полы		бетонные	хорошее	6	1	6	0	0		
6	проемы	оконные	металлопластиковые	хорошее	11	1	11	0	0		
		дверные	Деревянные, металлические	хорошее							
7	отделка	внутренняя	простая	хорошее	16	1	16	0	0		
		наружная	простая	хорошее							
8	санитарно- и электротех. работы	лифты			11	1	11	0	0		
		отопление	автономное водяное (паровое)	хорошее							
		водопровод	центральный	хорошее							
		канализация	местная	хорошее							
		гор водоснабж.	автономное	хорошее							
		газоснабжение	сетевое центральное	хорошее							
		электроснабж.	центральное	хорошее							
		радио									
		ванны									
телефон											
9	прочие работы		лестницы железобетонные	хорошее	6	1	6	0	0		
	прочие работы		прочие работы	хорошее							
Итого:					100	X	100	X	0		
Процент износа приведенный к 100 по формуле:					$\frac{\text{гр. 9} \times 100}{\text{гр. 7}} = \frac{0 \times 100}{100} = 0 \%$						



### Ситуационный план



телефон

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Ставропольскому краю  
Кисловодское отделение

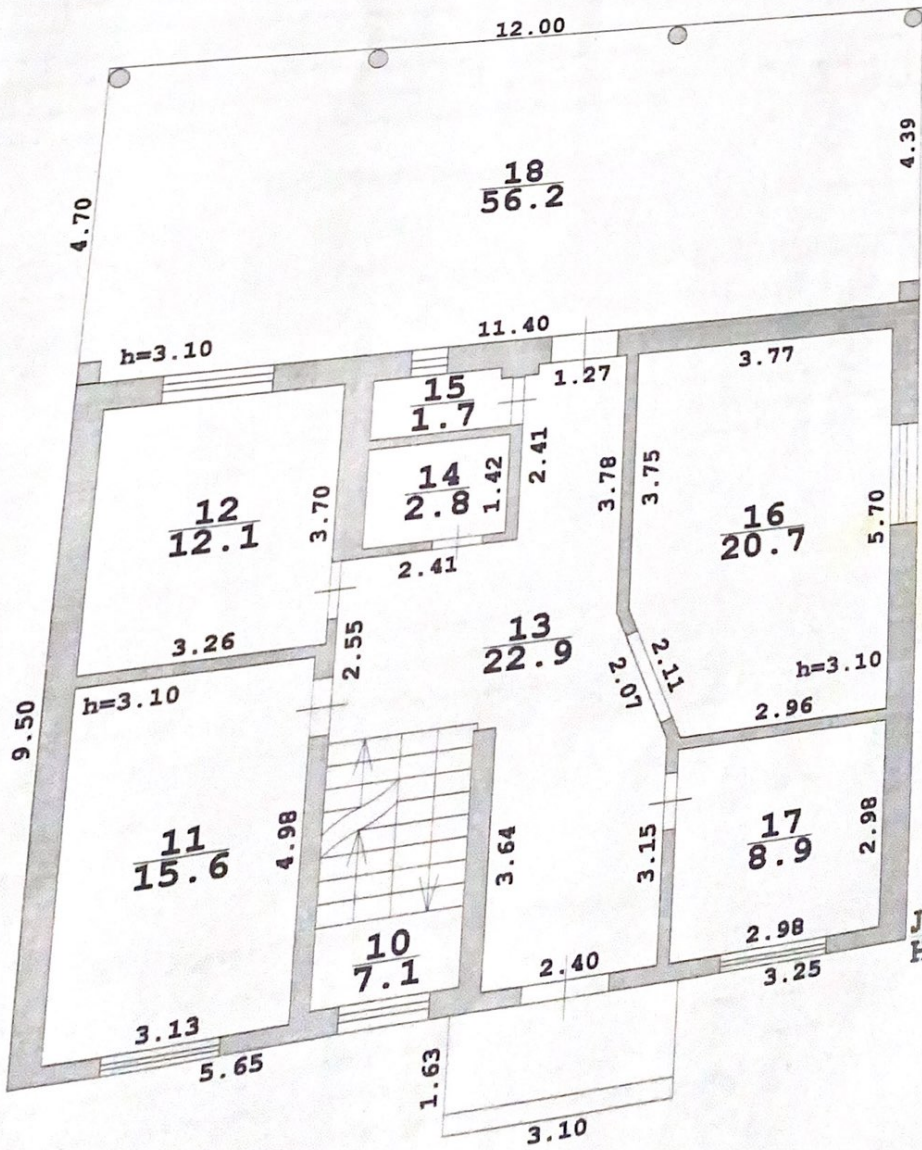
Ситуационный план, лит. Б - ~~с.т.~~ дом.

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Начальник Кисловодского отделения	Рябенцев С.А.	<i>[Signature]</i>	
Руководитель группы	Филиппенко И.А.	<i>[Signature]</i>	
Техник	Короткая Т.О.	<i>[Signature]</i>	30.01.2013г.

Ставропольский край,  
г. Кисловодск, с.т. "Электрик", 42

Лист	1
Листов	1
Масштаб	1:500

# Поэтажный план - 1 этаж



Лит. Б  
Н=5.80

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Ставропольскому краю  
Кисловодское отделение  
Ставропольский край,  
г. Кисловодск, с.т. "Электрик", 42

Лист	1
Листов	3
Масштаб	1:10

Подпись \_\_\_\_\_ Дата \_\_\_\_\_

### XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, м <sup>2</sup>	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость	Итого, %	Действительная стоимость
			Длина, м	Ширина, высота, м									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

### XIV. Общая стоимость в рублях

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
2012	53220.38	53220.38					53220.38	53220.38

Примечание: Границы земельного участка показаны условно.  
Площадь дана по результатам фактических замеров.

Выполнил	Короткова Т.О.
Проверил	Филиппенко И.А.
Начальник ОТИ	Ряшенцев С.А.

М.П.

### XV. Отметка о последующих обследованиях

Работа выполнена			
Выполнил			
Проверил			
Начальник ОТИ			

### IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов			Удельный вес, по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой			Удельный вес, по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой			Удельный вес, по таблице	поправки
	литера					литера					литера			
фундаменты														
стены														
перегородки														
перекрытия														
крыша														
кровля														
полы														
окна														
двери														
отделочные работы														
наруж отделка														
электричество														
прочие работы														
ИТОГО:				х					х					х

Наименование конструктивных элементов			Удельный вес, по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой			Удельный вес, по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой			Удельный вес, по таблице	поправки
	литера					литера					литера			
фундаменты														
стены														
перегородки														
перекрытия														
крыша														
кровля														
полы														
окна														
двери														
отделочные работы														
наруж отделка														
электричество														
прочие работы														
ИТОГО:				х					х					х

### XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости						Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, площадь)	Восстановительная стоимость	Износ, %	Действительная стоимость	
						удельный вес	климатический район	группа капитальности									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

к поэтажному плану строения, расположенного по адресу: Старополюский край, г Кисловодск, с.г. Электрик, 42

Литера	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер помещения (картыра и пр.)	Помер по плану строения (комнаты, кухни, коридоры и т.д.)	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формулы подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м <sup>2</sup> , в т.ч. предназначенная для помещений										Итого полезная площадь (по карте этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру м.		
						прочие	вспомогательная		основная		вспомогательная		основная		вспомогательная			основная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Б			1	веранда			47.1											47.1	2.80
			2	комната отдыха			28.0											28.0	2.70
			3	бассейн			3.8											3.8	3.40
			4	душевая			2.0											2.0	2.70
			5	парная			2.9											2.9	2.70
			6	котельная			4.6											4.6	2.70
			7	кухня			35.5											35.5	2.70
			8	кладовая			4.4											4.4	2.55/1.50
			9	лестничная клетка			2.2											2.2	2.70
				<b>Итого по этажу цокольный этаж (ползем.):</b>			<b>130.5</b>											<b>130.5</b>	
				<b>Итого:</b>			<b>115.0</b>	<b>305.4</b>										<b>420.4</b>	









**РФ, Республика Ингушетия, г.Карабулак, ул. Больничная, 12**

*(Адрес клиента, которому оказываются услуги)*

**Дзейтов Алихан Магомедович**  
*(Ф.И.О. субъекта персональных данных)*

**Паспорт РФ: серия: 26 03 № 047416, выдан: Отделом Внутренних Дел гор.Карабулак, Республика Ингушетия, дата выдачи: 16.01.2004 г. Код подразделения: 062-003**

*(Номер основного документа, удостоверяющего его личность, сведения о дате выдачи документа и выдавшем его органе)*

### **Согласие на обработку персональных данных**

1. В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006г., подтверждаю свое согласие на обработку ООО МЦО «Бизнес-Партнер» (далее – Исполнитель) следующих моих персональных данных: фамилия, имя, отчество, адрес, номер телефона, ИНН, ОГРНИП, ОКВЭД, паспортные данные, а также иных данных, необходимых Исполнителю в указанных в настоящем согласии целях.

2. Предоставляю Исполнителю право использовать мои персональные данные в целях определения стоимости предоставленного мною объекта имущества и составления отчета об оценке по Договору № 792/2018 от 17.08.2018 г.

3. Предоставляю Исполнителю право осуществлять все действия (операции) с моими персональными данными включая сбор, хранение, изменение, дополнение, передача, уничтожение, в целях, указанных в настоящем согласии. Исполнитель вправе обрабатывать мои персональные данные посредством внесения их в электронную базу данных, хранения в архивах, включения в списки (реестры) и отчетные формы, а также иными способами.

4. Настоящее согласие дано мной **«17» августа 2018 г.** и действует до его отзыва.

Согласие может быть отозвано в письменной форме в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

**Подпись субъекта персональных данных** \_\_\_\_\_

1.8. Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, а также сам оценщик, являются независимыми от Заказчика, не являются учредителем, собственником, акционером юридического лица – Заказчика. Оценщик не является должностным лицом или работником Заказчика, а также не состоит с указанными выше лицами в близком родстве или свойстве. Исполнитель и оценщики не являются лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.9. Оценка объекта оценки в соответствии с настоящим Договором проводится специалистами Исполнителя (далее именуемым Оценщик):

**Тхир Владимир Владимирович** - оценщик, имеет высшее образование, имеет профессиональное образование в области оценки: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-П № 043549 от 25.01.2014г, выдан НОУ ВПО "Институт экономики и управления" г. Пятигорск, Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена № 000008-026 от 27.02.2015г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 008921-1 от 04 апреля 2018г. №58. Член Ассоциации свидетельство рег. № 1205 от 02.07.2014г. Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Горького, д. 295/266 офис 606 тел: (863) 299-42-29(30) . Полис № 922/1343994317 .Страховщик СПАО «РЕСО Гарантия». Срок действия с 12.03.2018 по 11.03.2019 г. Лимит ответственности 3 000 000 рублей (три миллиона) рублей.

1.10. Исполнитель принял на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности оценщика возместить убытки, причиненные Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам.

1.11. Исполнитель предоставил Заказчику информацию о требованиях законодательства к оценочной деятельности, в том числе об обязанностях оценщика, обязанностях юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, требования к договору на проведение оценки и отчету об оценке, о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности и кодексе этики саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются Оценщики.

**Договор № 792/2018**  
на оказание услуг по определению рыночной стоимости имущества

Пятигорск

17 августа 2018 г.

Соглашение с ограниченной ответственностью Межрегиональный центр оценки «Бизнес-Партнер», действующее в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Ли Ородии Константиновны, действующего на основании устава, и

Дзейтов Алихан Магомедович, именуемый в дальнейшем «Заказчик», при совместном упоминании именованные «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по определению рыночной стоимости имущества в соответствии с Заданием на оценку (Приложение № 1), а Заказчик обязуется принять оказанные Исполнителем услуги и оплатить их.

1.2. Предоставление услуг по настоящему Договору осуществляется Исполнителем в соответствии с требованиями:

- Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» далее – Федеральный закон);

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297;

- Федерального стандарта оценки «Цель оценки, и виды стоимости (ФСО N2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.

- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 №327 «Оценка для целей залога (ФСО №9)».

1.3. Объектом оценки является : Жилой дом кадастровый номер: 26:34:030338:95 общей площадью 420,4 кв. м расположенный на земельном участке к/н 26:34:030338:6, по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Кисловодск СТ «Электрик» № 42

1.4. Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость.

1.5. Дата оценки: 17 августа 2018 г.

1.6. Целью оценки объекта по состоянию на согласованную дату в соответствии с Заданием на оценку (Приложением №1).

1.7. Гражданская ответственность застрахована РЕСО Гарантия. Страховой полис № 922/1320171303, выдан 10.01.2018г., действия с 18.01.2018г. по 17.01.2019г. Лимит ответственности 5 000 000,00 рублей

Гражданская ответственность застрахована РЕСО Гарантия. Страховой полис № 922/1320171303, выдан 10.01.2018г., действия с 18.01.2018г. по 17.01.2019г. Лимит ответственности 5 000 000,00 рублей

1.8. Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, а также сам оценщик, являются независимыми от Заказчика, не являются учредителем, собственником, акционером юридического лица – Заказчика. Оценщик не является должностным лицом или работником Заказчика, а также не состоит с указанными выше лицами в близком родстве или свойстве. Исполнитель и оценщики не являются лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.9. Оценка объекта оценки в соответствии с настоящим Договором проводится специалистами Исполнителя (далее именуемым Оценщик):

**Тхир Владимир Владимирович** - оценщик, имеет высшее образование, имеет профессиональное образование в области оценки: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II № 043549 от 25.01.2014г, выдан НОУ ВПО "Институт экономики и управления" г. Пятигорск, Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена № 000008-026 от 27.02.2015г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 008921-1 от 04 апреля 2018г. №58. Член Ассоциации свидетельство рег. № 1205 от 02.07.2014г. Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Горького, д. 295/266 офис 606 тел: (863) 299-42-29(30) . Полис № 922/1343994317 .Страховщик СПАО «РЕСО Гарантия». Срок действия с 12.03.2018 по 11.03.2019 г. Лимит ответственности 3 000 000 рублей (три миллиона) рублей.

1.10. Исполнитель принял на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности оценщика возместить убытки, причиненные Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам.

1.11. Исполнитель предоставил Заказчику информацию о требованиях законодательства к оценочной деятельности, в том числе об обязанностях оценщика, обязанностях юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, требования к договору на проведение оценки и отчету об оценке, о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности и кодексе этики саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются Оценщики.

ООО Межрегиональный центр оценки «Бизнес-Партнёр»



**Бизнес-Партнёр**  
Надежный партнёр

357500 РФ, Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Московская, 53, офис 207  
357827 РФ, Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Кашкина, 121, офис 1  
357700 РФ, Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. 40 лет Октября, 12  
367000 РФ, Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Имама Шамиля, 76 б  
369000 РФ, Карачаево-Черкесская Республика, г. Черкесск, ул. Красновармейская, 59  
Тел: +7 (918) 807-55-29; +7 (928) 362-39-73; E-mail: [biznes-partner26@yandex.ru](mailto:biznes-partner26@yandex.ru)

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО МЦО «Бизнес-Партнёр»

/Ли. О.К./

17 августа 2018 года



## ОТЧЕТ № 792/2018

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Дата проведения оценки (дата оценки) – 17 августа 2018 года

Дата составления отчета об оценке – 31 августа 2018 года

**Исполнитель:**

**Заказчик:**

**Адрес Заказчика:**

**Объект оценки:**

ООО МЦО «Бизнес-Партнёр»

Дзейтов Алихан Магомедович

РФ, Республика Ингушетия, г.Карабулак, ул. Больничная, 12

Жилой дом кадастровый номер: 26:34:030338:95 общей

площадью 420,4 кв. м расположенный на земельном участке

к/н 26:34:030338:6, по адресу: РФ, Ставропольский край, г.

Кисловодск СТ «Олектрик» № 42

г. Пятигорск, 2018 г.

## ООО Межрегиональный центр оценки «Бизнес-Партнёр»



**Бизнес-Партнёр**

Надежный партнёр

357500 РФ, Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Московская, 53, офис 207  
357827 РФ, Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Калинина, 121, офис 1  
357700 РФ, Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. 40 лет Октября, 12  
367000 РФ, Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Имама Шамиля, 76 б  
369000 РФ, Карачаево-Черкесская Республика, г. Черкесск, ул. Красноармейская, 59  
Тел: +7 (918) 807-55-29; +7 (928) 362-39-73; E-mail: [biznes-partner26@yandex.ru](mailto:biznes-partner26@yandex.ru)

В соответствии с договором № 792/2018 от 17.09.2018 г. специалистом ООО МЦО «Бизнес-Партнёр» проведена оценка рыночной стоимости жилого дома кадастровый номер: 26:34:030338:95 общей площадью 420,4 кв. м расположенного на земельном участке к/н 26:34:030338:6, по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Кисловодск СТ «Электрик» № 42 (далее Объект оценки).

Оценка проведена по состоянию на 17 августа 2018 года с целью использования Объекта оценки для реализации имущественных прав.

Исследования, приведенные в отчете об оценке, были сделаны за период с 17 по 31 августа 2018 года.

Оценка проведена по результатам осмотра, изучения рынка и анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке (далее – отчета), принимая во внимание все содержащиеся допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость жилого дома кадастровый номер: 26:34:030338:95 общей площадью 420,4 кв. м расположенного на земельном участке к/н 26:34:030338:6, по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Кисловодск СТ «Электрик» № 42 на дату проведения оценки 17 августа 2018 года с учетом сделанных допущений и принятых ограничений составляет:

**30 539 000 (тридцать миллионов пятьсот тридцать девять тысяч) рублей**

рыночная стоимость жилого дома, общ. пл. 420,4 кв. м	23 611 000 руб.
рыночная стоимость земельного участка к/н 26:34:030338:6, общ.пл. 805 кв. м	6 928 000 руб.

Выводы, содержащиеся в отчете, базируются на расчетах, заключениях и информации, основанной на опыте и профессиональных знаниях оценщика, на деловых встречах, в ходе которых были получены определенные данные. Источники информации и методика расчетов представлены в соответствующих разделах настоящего отчета.

Обращаем Ваше внимание, что цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к объекту оценки и не учитываемые оценщиком.

С уважением,

Директор ООО МЦО «Бизнес-Партнёр»



Ли О.К.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ .....	Та
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	Ос
2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА .....	раб
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	Пор
3.1. Допущения согласно ФСО № 9 .....	Наим
4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	Оцен
4.1. Информация о федеральных законах и стандартах оценки применяемых в отчете .....	задан
4.2. Основные правила и процедуры оценки стоимости .....	получ
4.3. Критерии оценки и причины отступления от определения рыночной стоимости .....	соотве
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	№1 к ,
5.1. Перечень информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта оценки .....	от 17 а
5.2. Состав объекта оценки по договору .....	Местоп
5.3. Местоположение объекта оценки .....	оценки
5.3.1. Описание объекта оценки .....	Собствен
6. АНАЛИЗ РЫНКА И ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	Дата осм
Финансово-экономические показатели Ставропольского края .....	Дата сост
6.1. Анализ рынка недвижимости .....	Таблица 2
6.2. Основные ценообразующие факторы .....	Объекта о
6.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	
6.4. Анализ ликвидности объекта оценки .....	
7. ОПИСАНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ .....	
7.1. Описание подходов к оценке .....	
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	
8.1. Определение рыночной стоимости земельного участка .....	
8.2. Определение рыночной стоимости жилого дома .....	
8.3. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта .....	
9. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА, ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА .....	
9.1. Пределы применения полученного результата .....	
9.2. Заявление оценщика .....	
10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ .....	
10.1. Перечень использованной литературы и источников .....	
10.2. Фотообзор объекта оценки .....	
10.3. Документы заказчика .....	
10.4. Аналитические материалы .....	
10.5. Документы оценщика .....	

Жилой дом кадастр. № 26:34:030338:95 с площадью 420,4 кв. м, расположенный на земельном участке к/н 26:34:030338:001, кадастровый адрес: РФ, Ставропольский край, г. Кисловодск «Электрик» № 42

**Примечание:** Все

Таблица 3. Задание

Объект оценки

Состав объекта оценки

Адрес объекта оценки

Собственник объекта оценки

Предоставленные документы

Имущественные права

Права учитываемые при оценке

Ограничение (обременение) учитываемых при оценке объектов

Характеристики объекта оценки (оцениваемых частей)

Цель оценки

Вид стоимости

Границы интервала расчетного значения оцениваемой стоимости

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения и допущения

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Основание для проведения работ по оценке	Договор № 792/2018 от 17 августа 2018 г. Задание на оценку – Приложение №1 к Договору № 792/2017 от 17 августа 2018 г.
Порядковый номер отчета	№ 792/2018
Наименование Объекта Оценки в соответствии с заданием на оценку, полученным от Заказчика в соответствии с Приложением №1 к Договору № 792/2018 от 17 августа 2018 г.	Жилой дом кадастровый номер: 26:34:030338:95 общей площадью 420,4 кв. м расположенный на земельном участке к/н 26:34:030338:6
Местоположение объекта оценки	РФ, Ставропольский край, г. Кисловодск СТ «Электрик» № 42
Собственник объекта оценки	Дзейтов Алихан Магомедович
Дата осмотра	17.08.2018 г.
Дата составления Отчета	31.08.2018 г.

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов и итоговая величина стоимости Объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, полученная с использованием затратного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, полученная с использованием сравнительного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, полученная с использованием доходного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, руб.
Жилой дом кадастровый номер: 26:34:030338:95 общей площадью 420,4 кв. м расположенный на земельном участке к/н 26:34:030338:6, по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Кисловодск СТ «Электрик» № 42	не применялся	0,00	30 539 000	1,00	не применялся	0,00	30 539 000

**Примечание:** Все результаты определения рыночной стоимости приведены с учетом округления.

Таблица 3. Задание на оценку

Объект оценки	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки	Жилой дом кадастровый номер: 26:34:030338:95 общей площадью 420,4 кв. м расположенный на земельном участке к/н 26:34:030338:6
Адрес объекта оценки	РФ, Ставропольский край, г. Кисловодск СТ «Электрик» № 42
Собственник объекта оценки	Дзейтов Алихан Магомедович
Предоставленные документы на имущественные права	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.07.2015г. Свидетельство о государственной регистрации права от 17.03.2015г. 26 АК № 156211
Права учитываемые при оценке	Право собственности на жилой дом и право аренды на земельный участок
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки	Не выявлено
Характеристики объекта оценки (и его оцениваемых частей)	Технический паспорт по состоянию на 30.01.2013г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Рыночная стоимость Объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.
Границы интервала расчетного значения оцениваемой стоимости	Границы интервала расчетного значения оцениваемой стоимости не указываются.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения и допущения	Результаты оценки будут использоваться для реализации имущественных прав



Дата осмотра	17.08.2018г.
Дата составления Отчета	31.08.2018 г.
Дата определения стоимости (дата оценки)	17.08.2018 г.
Срок проведения оценки	17.08.2018 -31.08.2018гг.
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора.
Допущения и ограничения, на которые должна основываться оценка	Указаны в соответствующем разделе отчета
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Привлекаемые Эксперты	Отсутствует

Таблица 4. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике оценки	
Заказчик	Дзейтов Алихан Магомедович ,28.12.1943 года рождения
Паспорт гражданина РФ	Паспорт РФ: серия: 26 03 № 047416, выдан: Отделом Внутренних Дел гор.Карабу Республика Ингушетия , дата выдачи: 16.01.2004 г. Код подразделения: 062-003
Адрес регистрации	РФ, Республика Ингушетия, г.Карабулак, ул. Больничная, 12

Таблица 5. Сведения об Оценочной компании

Полное фирменное наименование и организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью Межрегиональный Центр Оценки «Бизнес-Партнёр»
Наименование краткое:	ООО МЦО «Бизнес-Партнёр»
ИНН/КПП	2632103741/263201001
ОГРН	1152651032676 от 29.12.2015
Банк	Ставропольское отделение №5212 ПАО Сбербанк г. Ставрополь
Р/с	40701110060100009886
кор/сч.	12101810907020000615
БИК	040702615
Тел./факс	+7(928)362-39-73
Юридический адрес:	357500, г. Пятигорск, ул. Московская 53, офис 209
Фактический адрес:	357500, г. Пятигорск, ул. Московская 53, офис 209
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована РЕСО Гарантия. Страховой полис № 922/1320171303, выдан 10.01.2018г., действия с 18.01.2018г. по 17.01.2019г. Лимит ответственности 5 000 000,00 рублей
Директор:	Ли Ородия Константиновна

Таблица 6. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Тхир Владимир Владимирович
e-mail:	ran77227@yandex.ru
тел:	+79197461192
Почтовый адрес	357500, г. Пятигорск, ул. Московская 53, офис 209
Информация о членстве в СРО	Член Ассоциации свидетельство рег. № 1205 от 02.07.2014г. Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Горького, д. 295/266 офис 606 тел: (863) 299-42-29(30)
№ и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-П № 043549 от 25.01.2014г. выдан НОУ ВПО "Институт экономики и управления" г. Пятигорск
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 922/1343994317 .Страховщик СПАО «РЕСО Гарантия». Срок действия с 12.03.2018 по 11.03.2019 г. Лимит ответственности 3 000 000 рублей (три миллиона) рублей.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	По направлению «Оценка недвижимости» № 008921-1 от 04 апреля 2018г. № 008921-1
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2014 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено

## 2. СВЕДЕНИЯ

1. Оценщик не является учредителем, работником, кредитором Заказчика и не является заинтересованной стороной.
2. Заказчик не является кредитором или должником Оценщика.
3. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет никаких обязательств.
4. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки.

## 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

При проведении оценки Оценщик исходит из следующих допущений и ограничений:

- Оценщик основывается на информации, полученной из архивов оценщика и полученных от Заказчика.
- Оценщик исходит из того, что предоставленная документация является достоверной и полной, а ссылки на источники информации являются актуальными.
- Перед оценщиком не ставится задача по проведению экспертизы - юридическую и финансовую отчетности и инвестиционных документов.
- Оценщик исходит из того, что предоставленная документация является достоверной и полной, а ссылки на источники информации являются актуальными.
- Объект оценки не имеет ограничений по стоимости оценщик исходит из информации, предоставленной Заказчиком.
- Планы, схемы, чертежи и иные документы, необходимые для проведения оценки, предоставлены Заказчиком.
- При проведении оценки предположено, что все документы, необходимые для проведения оценки, являются достоверными и полными.
- При проведении оценки предположено, что все документы, необходимые для проведения оценки, являются достоверными и полными.
- От оценщика не требуется появляться на месте осмотра объекта оценки или предоставления каких-либо документов.
- Отчет содержит профессиональные цели и по состоянию на указанный в отчете период.
- Расчеты стоимости объекта (расчетных таблиц и формул) выполнены с учетом предоставленной информации.
- Физические размеры объекта оценки соответствуют документам.

### 3.1. ДОПУЩЕНИЯ СОГЛАСНО Ф

При заключении договора оценщик исходит из существующего или потенциального наличия у Заказчика всех необходимых требований, предъявляемых к оценке в соответствии с требованиями федеральных стандартов специальных требований.

Для настоящего отчета согласован залог (ипотека) и задания на оценку от

## 2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

1. Оценка не является учредителем, собственником, акционером, участником, должностным лицом или работником, кредитором Заказчика и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценка.
3. В отношении объекта оценки Оценка не имеет вещных или обязательных прав вне Договора на оценку.
4. Размер оплаты Оценка за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Оценка использует следующие допущения и ограничительные условия:

- Оценка основывается на информации, предоставленной Заказчиком, а также информации, имеющейся в архивах оценки и полученной за время проведения настоящей оценки.
- Оценка исходит из того, что предоставленная информация является достаточной и достоверной. Тем не менее, оценка не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Перед оценщиком не ставится задача, и он не проводит как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Оценка исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций объекта, для которого производятся расчеты.
- Объект оценки не имеет ограничения (обременения) права - ипотека, аренда. В ходе определения рыночной стоимости оценка исходит из предположения, что ограничения отсутствуют.
- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в отчете, призваны помочь пользователю отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки предполагается разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценка не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились (или могут стать) следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
- От оценки не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет содержит профессиональное мнение оценки относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
- Расчеты стоимости объекта оценки осуществляются с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в отчете, приведены округленные значения показателей.
- Физические размеры объектов определялись, согласно предоставленным документам. Замеры не производились.

### 3.1. ДОПУЩЕНИЯ СОГЛАСНО ФСО № 9

При заключении договора на проведение оценки заказчик может проинформировать оценщика о существующем или потенциальном залогодержателе. При наличии у залогодержателя общедоступных специальных требований, предъявляемых к оценке в целях залога, не противоречащих законодательству Российской Федерации и требованиям федеральных стандартов оценки, оценка должен проинформировать заказчика о наличии таких специальных требований.

Для настоящего отчета согласно требованиям залогодержателя при определении стоимости в целях залога(ипотеки) и задания на оценку определялась только рыночная стоимость.

## 4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 4.1. Информация о федеральных законах и стандартах оценки применяемых в отчете

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федеральных законов от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ, от 21.03.2002 г. № 31-ФЗ, от 14.11.2002 г. № 143-ФЗ, от 10.01.2003 г. № 15-ФЗ, от 27.02.2003 г. № 29-ФЗ, от 22.08.2004 г. № 122-ФЗ, от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ, от 27.07.2006 г. № 157-ФЗ, от 05.02.2007 г. № 13-ФЗ, от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ, от 24.07.2007 г. № 220-ФЗ, от 30.06.2008 №108-ФЗ, от 07.05.2009 №91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2010 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, от 28.12.2010 № 431-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 18.07.2009 № 181-ФЗ).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
6. Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 №327 «Оценка для целей залога (ФСО №9)».
7. Стандарты и правила оценочной деятельности ассоциации «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РОССИИ». Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.
8. Правила профессиональной этики оценщиков АССОЦИАЦИИ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РОССИИ». Утверждено Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» 11 февраля 2016г., Протокол № 04

### 4.2. Основные правила и процедуры оценки стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- Составление отчета об оценке.

### 4.3. Критерии оценки и причины отступления от определения рыночной стоимости

На основании ст.11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в случае, если при проведении оценки Объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки Объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости Объекта оценки.

Согласно заданию на оценку, определенному договором № 792/2018 от 17.08.2018 года, в настоящем отчете определяется рыночная стоимость.

Согласно федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2):

**рыночная стоимость Объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 объектов аналогичных Объекту 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным

5.1. Л  
of  
I  
Объект  
И  
достовер  
существо  
ведет к  
достоверн  
правильны  
величины с

При п  
достаточно  
Заказчиком д  
стоимости мо

При прс  
информацию, п

Таблица 7. Опис

№ III	Свидетел
1.	Свидетел
2.	Свидетел
3.	Техническ

В следующей  
на которые имеютс

Таблица 8. Дополни

1.	Интернет сайты
----	----------------

### 5.2. Состав объекта о.

Таблица 9. Состав Объ

№ п/п	Состав Объ
1	Жилой дом к/н 2
2	Земельный участ

Осмотр Объекта оценки пр

соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и Объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

## 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1. Перечень информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта оценки

Информация, используемая оценщиком, и устанавливающая качественные и количественные характеристики Объекта оценки предоставлена Заказчиком и получена Оценщиком в процессе выполнения оценки стоимости.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать, базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

При проведении оценки, Оценщик исходит из того, что представленная Заказчиком информация является достаточной и достоверной и дополнительной проверки отчетности, а также проверки подлинности, представленных Заказчиком документов не проводит. В связи с этим необходимо считаться с риском того, что итоговые выводы о стоимости могут испытывать влияние дефектов исходной информации, если таковые имелись.

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик использовал полученные от Заказчика документы и информацию, перечень которых представлен в табличной форме.

Таблица 7. Опись полученных от Заказчика документов

№ПП	Наименование документа	Копия	Номер, дата
1.	Свидетельство о государственной регистрации права	копия	от 30.07.2015г.
2.	Свидетельство о государственной регистрации права	копия	от 17.03.2015г. 26 АК № 156211
3.	Технический паспорт	копия	по состоянию на 30.01.2013г.

В следующей таблице представлены источники информации, которые использованы Оценщиком или ссылки, на которые имеются в анализируемых в процессе оценки документах.

Таблица 8. Дополнительный перечень источников информации для расчета

Наименование, вид документа		
1.	Интернет сайты	<a href="https://realty.yandex.ru">https://realty.yandex.ru</a> , , <a href="http://homekmv.ru">http://homekmv.ru</a> <a href="http://alternativa-kmv.ru">http://alternativa-kmv.ru</a> , <a href="https://stavropol.cian.ru">https://stavropol.cian.ru</a>

### 5.2. Состав объекта оценки по договору

Таблица 9. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование помещения	Площадь, кв. м
1	Жилой дом к/н 26:34:030338:95	420,4
2	Земельный участок к/н 26:34:030338:6	805,0

Обзор Объекта оценки проведен по состоянию на 27.08.2018 г.

### 5.3. Местоположение объекта оценки

Территория Ставропольского края составляет 66,5 тыс. кв. км. Край расположен на юго-западе России территории Северного Кавказа между бассейнами Черного, Азовского и Каспийского морей. На юге край граничит с Республикой Северная Осетия – Алания, Кабардино-Балкарской Республикой, Карачаево-Черкесской Республикой, Чеченской Республикой, на севере – с Ростовской областью, Республикой Калмыкия, на востоке – с Республикой Дагестан, на западе – с Краснодарским краем.

Ставропольский край находится в континентальной климатической зоне. Он входит в степную полупустынную природную зону. Большая часть степей распахана и используется в сельском хозяйстве. Аграрная специфика края во многом определило наличие плодородных почв: свыше территории занимают черноземы наиболее продуктивные для земледелия, 52% территории занимают каштановые почвы.

В настоящее время в Ставропольском крае проживает 2732,5 тыс. человек – 1,8 % населения России. Доля экономически активного населения составляет 44,5% от общей численности постоянного населения края в их числе 1099,7 тыс. человек, или 90,5% экономически активного населения заняты в экономике, численность незанятого населения в трудоспособном возрасте составляет 9,5%. Средняя плотность населения составляет 40 чел./км<sup>2</sup>.

**Кисловодск** — город, административный центр муниципального образования «Городской округ Городской курорт Кисловодск» Ставропольского края.

Входит в состав эколого-курортного региона Кавказские Минеральные Воды.

Бальнеологический и климатический курорт, крупнейший по количеству здравниц на КМВ и второй в России после Сочи. Более трети всех здравниц региона приходится на Кисловодск.

Таблица 14. – Численность населения г. Кисловодска

1937	1939	1959	1962	1967	1970	1973	1976	1979	1982
60 944	51 000	77 998	83 000	84 000	89 571	92 000	97 000	100 932	105 000
1986	1989	1992	1996	1998	2000	2001	2002	2003	2004
108 000	114 414	118 000	124 900	120 800	120 400	120 000	129 788	129 800	129 000
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
128 900	128 700	128 500	129 200	129 000	128 553	128 486	129 280	129 355	129 949

#### Экономика

Основную часть экономики Кисловодска составляет курортный сектор. В Кисловодске расположено более 60 санаториев и гостиниц. Их количество постоянно меняется. Половина населения задействована в сфере обслуживания отдыхающих, приезжающих в Кисловодск на отдых и лечение.

#### Производство

- Мебельная фабрика «Бештау»
- Завод «Кисловодский фарфор — Феникс»
- Завод «Байсад» (макароны, майонез, томат-паста)
- Завод «Нарзан» — розлив минеральной воды
- Рыбный племзавод «Форелевый»

#### Банки

- Возрождение
- ВТБ 24
- Евроситибанк
- Открытие
- Россельхозбанк
- Сбербанк России
- Ставропольпромстройбанк
- Траст
- Юниаструм Банк

#### Транспорт

В городе расположена железнодорожная станция Кисловодск, конечная на тупиковой ветке от Минеральных Вод. Автомобильными дорогами город связан с городами Кавказских Минеральных Вод курортами Домбай и Теберда. Строится автодорога в южном направлении к новому горнолыжному курорту Приэльбрусье. Ближайший аэропорт Минеральные Воды расположен приблизительно в 60 км от Кисловодска рядом с городом Минеральные Воды.

Городской транспорт представлен 32 внутренними маршрутами миниавтобусов и маршрутных такси (Газель), а также такси. Стоимость проезда в пределах города на маршрутном такси — 14 рубля, на такси вызову (радиотакси) — от 80 рубля, в среднем. Пригородные маршруты позволяют добраться до соседних поселков, других городов Кавминвод и крупнейшего в регионе рынка «Людмила» — район Пятигорска, а также увидеть окрестные достопримечательности гора Кольцо, Замок «Коварства и Любви» и др. Автовокзал Кисловодска расположен за городом, переживает не лучшие времена. В настоящее время частично реконструируются количество маршрутов сокращено до минимума, это, в основном, маршруты по краю и в соседние регионы, в летнее время рейсы на Черноморское побережье. Интервал движения слишком велик, а расписание не очень удобное. Несколько лет назад (приблизительно лет 10-15 назад) возник стихийный автовокзал у железнодорожного вокзала, который отличается большим количеством маршрутов, в том числе в Москву и за границу, а в летнее время такси

5.3.1. (

Местопол. объекта оц

Объект оценки располо

Доступность общественн

Таблица 11. Характеристика

Показатель
Область, административный)
Адрес
Преобладающая застройка рай
Обеспеченность общественным транспортом, транспортная дос

Объекты социальной инфраструкт  
микрорайона в пределах пешей  
доступности (менее 2 км)

1, км. Край расположен на юго-западе России и Каспийского морей. На юге край граничит с Республикой Карачаево-Черкесской Республикой Калмыки, на востоке – с Республикой

климатической зоне. Он входит в степную и используется в сельском хозяйстве. Аграрии почв: свыше территории занимают черноземы и каштановые почвы.

12,5 тыс. человек – 1,8 % населения России. Доля населения постоянного населения края в их числе занята в экономике, численность незанятых составляет 40 чел./км<sup>2</sup>.

пального образования «Городской округ Горный

Минеральные Воды.

по количеству здравниц на КМВ и второе место на Кисловодск.

1973	1976	1979	1982
92 000	97 000	100 932	105 000
2001	2002	2003	2004
120 000	129 788	129 800	129 000
2011	2012	2013	2014
128 486	129 280	129 355	129 949

ый сектор. В Кисловодске расположено более 100 здравниц. Большая часть населения задействована в сфере санаторно-курортного лечения.

Черноморское побережье.

Специалисты краевого правительства провели переговоры с представителями «АвтоВАЗа» по внедрению электромобилей в Ставропольском крае. Электротакси приедут в Кисловодск в конце 2012 года

Трамвайная система Кисловодска, существовавшая с 1904 года по 1966 год, использовалась для доставки готовой продукции (нарзана в бутылках) с нарзанного завода на товарную станцию. Это единственный в России и в Советском Союзе пример использования трамвайной линии исключительно для перевозки грузов. Маршрут движения от Депо ул. Коминтерна (ранее ул. Эмировская) по ул. Курортный бульвар (ранее Тополевая аллея или проспект Сталина).

К своеобразному виду транспорта можно отнести канатную дорогу, которая находится в курортном парке и связывает Средний парк (нижняя станция — павильон «Храм воздуха») и Горный парк (верхняя станция «Олимпийский комплекс»). Канатная дорога относится к «маятниковому типу» и содержит в составе два вагона вместительностью 25 человек каждый. Длина дороги составляет 1743 метр. Весь путь вагон преодолевает примерно за 7 минут.

С 1961 года действовал аэропорт Кисловодск местного значения, расположенный непосредственно у границы с Карачаево-Черкесской республикой. Из-за небольшой взлетно-посадочной полосы и близости горных хребтов совершались рейсы только небольших воздушных судов по Северному Кавказу и Закавказью.

**Энергетика**

Кисловодская солнечная электростанция будет первой в России экспериментальной опытно-промышленной модульной солнечной электростанцией с прямым преобразованием солнечного излучения в электрическую энергию

**Спорт**

Канатная дорога к Олимпийскому комплексу в Кисловодске.

5.3.1. Описание объекта оценки



Рисунок 1. Местоположение на карте г.Кисловодска

Объект оценки расположен в РФ, Ставропольский край, г.Кисловодск СТ «Электрик» 42

Доступность общественного транспорта – средняя.

Таблица 11. Характеристика Объекта оценки

Показатель	Характеристика	
Область, административный район	Ставропольский край	
Адрес	РФ, Ставропольский край, г. Кисловодск СТ «Электрик» 42	
Преобладающая застройка района	Садовые домики, жилая	
Обеспеченность общественным транспортом, транспортная доступность	Индивидуальным транспортом	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 2 км)	Школа	-
	Детский сад	-
	Отделение банка	-
	Предприятие службы быта	-
	Поликлиника	-
	Аптека	-
	Торговые предприятия	-

	Зона отдыха	
Экологическая обстановка района		хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона		Не обнаружены
Состояние прилегающей территории		хорошее

Таблица 12. Характеристика земельного участка

Параметр	Характеристика
Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	26:34: 030338:6
Размер земельного участка согласно свидетельству границ;	805
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под отдельно стоящие индивидуальные жилы
Данные о фактическом использовании земельного участка	Под отдельно стоящие индивидуальные жилы
Данные о наличии деревьев, газона	Есть
Данные о наличии освещения	Есть
Данные о наличии построек на земельном участке (как жилых, так и хозяйственных).	Жилой дом – лит. Б -420,4 кв.м
Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	Въезд, подъезд
Коммуникации, улучшения (находятся на участке или проходят рядом)	На участке электроосвещение, газ, водопровод, канализация

Таблица 13. Характеристика жилого помещения

Параметр	Характеристика	
Тип постройки здания (жилой, дачный, садовый дом);	Жилой дом литер Б	
Кадастровый номер	26:34:030338:95	
Текущее использование	Для проживания	
Возможность регистрации	Прописка разрешена	
Год постройки	2012 <sup>1</sup>	
Год последнего капитального ремонта	н/св	
Общий физический износ:	1%	
Данные о перепланировке	Планировка соответствует плану БТИ	
Количество этажей	2, в т.ч. 1 цокольный	
Материал стен	Кирпич	
Площадь общая, кв.м.	420,7	
Площадь жилая, кв.м.	115,0	
Площадь кухня, кв.м.	35,5	
Площадь подсобных помещений, кв.м.	305,4	
Санузел (количество, площадь, на улице/в доме)	2 с/узла	
Высота потолка	2,40-3,10	
Внутренняя отделка и оборудование помещений	Пол в жилых помещениях	Паркет, деревянная доска
	Пол на кухне	Плитка
	Заполнение оконных проемов	ПВХ
	Потолки в жилых помещениях	Гипсокартон, побелка
	Потолки во вспомогательных помещениях	Побелка
	Отделка стен	Обои, плитка керамическая
	Входная дверь	Железная
	Межкомнатные двери	Деревянные филенчатые
	Потребность в ремонте	Не требует ремонта
	Тип отделки	Класс В
Наличие/отсутствие холодного водоснабжения, способ холодного водоснабжения	Имеется, центральное	
Наличие/отсутствие горячего водоснабжения, способ горячего водоснабжения	Имеется, автономное	
Наличие/отсутствие электричества, вид электроснабжения (подведен к участку, рабочая проводка в доме, другое)	Имеется, центральная	
Наличие/отсутствие канализации	Центральная	
Наличие/отсутствие отопления, способ отопления	Индивидуальное	

<sup>1</sup> По данным ГБУ СК «СКИ»

Близость к скоростным магистралям, с указанием к каким именно	до дороги Федерального значения Терренкур № 26- 700 м.
Близость к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам	В черте г. Кисловодска
Степень ликвидности объекта	Средняя

Расчет физического износа

Расчет физического износа здания по нормативному сроку функционирования рассчитывается по формуле:  
 (Год, в котором производится оценка – Год постройки) / Нормативный срок функционирования \* 100%.

Поскольку данных о проведении специализированных технических экспертиз элементов конструкций и состояния объекта оценки Оценщик не имеет, было сделано предположение об отсутствии каких-либо существенных скрытых дефектов конструктивных элементов и элементов отделки оцениваемого имущества.

## 6. АНАЛИЗ РЫНКА И ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Макроэкономические показатели<sup>2</sup>

	Май	В % к		Январь-	Справочно		январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.
	2018г.	маю 2017г.	апрелю 2018г.	май 2018г. в % к январю-маю 2017г.	май 2017г. в % к апрелю 2017г.	апрель 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	22239,41)	101,32)			100,63)		
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		103,7	101,5	103,2	106,9	101,7	103,8
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	339,3	102,3	111,9	102,5	100,5	112,1	100,9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км в том числе	472,2	103,0	101,8	103,1	109,6	103,6	107,0
железнодорожного транспорта	219,0	104,4	101,3	104,7	107,1	102,1	107,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2507,0	102,4	101,5	102,4	101,1	101,9	99,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	759,7	102,3	98,0	102,5	101,2	99,5	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,25)	128,96)	97,27)	123,48)	120,36)	88,17)	129,28)
в том числе:							
экспорт товаров	36,2	138,9	98,2	126,7	119,9	83,3	132,1
импорт товаров	20,9	114,6	95,6	117,9	120,7	96,1	124,7
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,09)	103,62)			101,43)		
Индекс потребительских цен		102,4	100,4	102,3	104,1	100,4	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		112,0	103,9	107,0	105,9	99,5	110,5
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		100,3	90,7	103,211)	99,5	95,6	96,711)
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	4381510)	109,910)	101,010)	111,510)	106,9	101,2	106,8
реальная		107,310)	100,610)	109,010)	102,7	100,8	102,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,612)	91,5	97,3	91,4	91,713)	97,4	92,713)
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,7	96,4	86,3	83,5	95,8	83,5

1) Данные за 1 квартал 2018г. (первая оценка).

2) 1 квартал 2018г. в % к 1 кварталу 2017 года.

3) 1 квартал 2017г. в % к 1 кварталу 2016 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающая промышленность", "Электроснабжение", "Энергетика", "Газоснабжение", "Теплоснабжение", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за апрель 2018 года.

6) Апрель 2018г. и апрель 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Апрель 2018г. и апрель 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

<sup>2</sup> <https://nangs.org/analytics/rosstat-informatsiya-o-sotsialno-ekonomicheskom-polozhenii-rossii-kraikij-pdf>



- 8) Январь-апрель 2018г. и январь-апрель 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действующих ценах за I квартал 2018 года  
 9) Данные за I квартал 2018 года  
 10) Опущены  
 11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 3 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 383-ФЗ  
 12) Промышленные данные  
 13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет

### Финансово-экономические показатели Ставропольского края

**Индекс промышленного производства** (по оперативным данным) по сравнению с январем-июнем 2017 г. составил 104,8%, в том числе по видам экономической деятельности: «добыча полезных ископаемых» - 108,9%, «обрабатывающие производства» - 108,9%, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 89,8%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов» - 101,4 процента.

Среди обрабатывающих производств выросло: металлургическое производство - в 2,6 раза, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - в 1,6 раза, кокса и нефтепродуктов - в 1,5 раза, напитков - на 11,3%, мебели - на 8,6%, прочих транспортных средств и оборудования - на 4,9%, одежды - на 3,6%, электрического оборудования - на 2,2%, пищевых продуктов - на 1,5 процента.

Вместе с тем, производство резиновых и пластмассовых изделий сократилось в 1,7 раза, машин и оборудования - на 22,2%, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - на 15,1%, компьютеров, электронных и оптических изделий - на 15,1%, неметаллической минеральной продукции - на 15,1 процента.

Производство готовых металлических изделий сохранилось на уровне соответствующего периода 2017 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам деятельности (далее - объем отгруженных товаров) вырос по сравнению с январем-июнем 2017 г. на 1,6% и составил 179,2 млрд. рублей.

Наибольшая доля в объеме отгруженных товаров (72,0%) приходится на обрабатывающие производства. В первом полугодии 2018 г. в Ставропольском крае были введены мощности по производству цельномолочной продукции на 25 тонн в смену, сыра твердых сортов (без плавленых) на 2,5 тонны в смену, автомобилей легковых на 100 тыс. штук.

**Объем продукции сельского хозяйства**, произведенный сельхозпроизводителями всех категорий в январе-июне 2018 года составил 52,0 млрд. руб., что на 2,5% ниже уровня января-июня 2017 года. Сельскохозяйственные организации в общем объеме сельхозпродукции составили 68 процентов.

Посевная площадь сельскохозяйственных культур под урожай 2018 г. в хозяйствах всех категорий составила 3,1 млн. гектаров, что на 1,2% больше, чем в 2017 году.

По расчетам, на 1 июля 2018 г., в хозяйствах всех категорий по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 3,7%, в т.ч. коров - на 7,8%, поголовье овец и коз - на 9,0%, птицы - на 2,7 процента.

Поголовье свиней увеличилось на 11 процентов.

Большая часть поголовья крупного рогатого скота (72,5%), в том числе коров (79,4%), овец и коз (81,6%) содержится на подворьях частного сектора (в хозяйствах населения и у фермеров).

Основное поголовье птицы (81,6%) и свиней (71,5%) сосредоточено в сельхозорганизациях края.

За январь-июнь т.г. в хозяйствах всех категорий производство скота и птицы на убой (в живом весе) по сравнению с январем-июнем 2017 г., уменьшилось на 2,7%, молока - на 3,9 процента.

Производство яиц увеличилось на 16,4 процента.

Хозяйства населения, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели произвели 79,7% молока и 56,7% яиц.

Основной объем мяса скота и птицы (76,3%) произведен сельхозорганизациями края.

Основную долю произведенного мяса в крае составляет мясо птицы (68,5%).

В рамках развития агропромышленной инфраструктуры за январь-июнь 2018 г. были введены в действие помещения для крупного рогатого скота и свиней на 1,4 и 2,8 тыс. мест соответственно, для птицы - на 127,1 тыс. птицемест; теплицы пленочные на 3,1 тыс. кв.м; зерносеменовохранилища - на 15,8 тыс. тонн единовременного хранения; хранилища для картофеля, овощей и фруктов на 1,1 тыс. тонн единовременного хранения.

В январе-июне 2018 г. по виду деятельности «Строительство» было выполнено работ на сумму 1,3 млрд. рублей, что в 1,3 раза больше, чем в январе-июне 2017 года.

За этот же период введено в действие жилых домов общей площадью 420,0 тыс. кв.м, что в 1,6 раза больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, из них индивидуальными застройщиками - на 1,6 раза, в том числе многоквартирными - на 1,6 раза, а индивидуальными застройщиками - на 1,6 раза.

Из производственных мощностей и объектов в январе-июне 2018 г. сданы в эксплуатацию общие склады общей площадью 49,3 тыс. кв.м, 8 нефтяных скважин эксплуатационного бурения.

автомобильная газога-правочная станция сжиженного газа, 6 комплексов дорожно-сервиса, 15 мест в мочных постах, 93 км радиорелейной связи.

Из объектов социального назначения введены в эксплуатацию: амбулаторно-поликлиническое учреждение площадью 977 кв. метров, 1 физкультурно-оздоровительный комплекс (футбольное поле, спортивная площадка, туристические базы, гостиница на 158 мест, торгово-офисные помещения площадью 0,2 тыс. кв.м, 2,2 км водопроводных сетей, 14 км газопроводов, 2,2 км канализационных сетей).

**Оборот розничной торговли** края за январь-июнь 2017 г. на 3,5%, на душу населения - на 3,5%.

Оборот розничной торговли в организациях и индивидуальных предпринимателях - на 3,5%.

В структуре оборота розничной торговли пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий - на 3,5%.

За январь-июнь т.г. продано товаров на сумму 124 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах по сравнению с январем-июнем 2017 г. на 3,5%.

**Оборот общественного питания** в январе-июне 2018 г. составил 16,8 млрд. рублей и остался на уровне соответствующего периода 2017 г.

За I полугодие т.г. были введены в эксплуатацию торговые площади 42,2 тыс. кв.м и предприятий общественного питания на 1,1 тыс. мест.

**Объем платных услуг**, оказанных населению в сфере бытовых и коммунальных услуг по сравнению с январем-июнем 2017 г. составил 179,2 млрд. рублей.

Каждый житель края получил услуги на сумму 179,2 млрд. рублей.

В структуре предоставленных услуг санаторно-курортных организаций, 12,8% - санаторно-курортных организаций, 12,8% - санаторно-курортных организаций, 12,8% - санаторно-курортных организаций.

В структуре объема бытовых услуг: ремонтно-строительных работ, 27,3% - по ремонту и обслуживанию жилищно-коммунального хозяйства.

### 6.2. Анализ рынка недвижимости

Объект оценки относится к сегменту продаж квартир.

**Спрос.** Ожидается, что с 2018 года спрос на недвижимость планируется, что рынок будет развиваться по инерции с соответствующими ставками по ипотеке и застройщиков.

С 2017 года банки предлагают минимальной процентной ставкой 8% квартиры-студии или однокомнатные квартиры пользуются меньшим спросом, так как в стране по ипотечному кредиту кредитования по-прежнему является снижением активности клиентов с ипотекой. Уровень инфляции в стране был минимальным на I квартал 2017 года минимальным, и по итогам начала 2018 года минимальным.

В 2018 году ожидается минимальный прогноз, что он составит все меньше клиентов на рынок недвижимости. еще большее снижения процентных ставок меньше чем % годовых банки не смогут предложить.

Наиболее реальны прогнозы, следующую картину: средняя ставка по ипотеке в 2018 году опустится до 8% («Сбербанк»). При этом спрос на объекты недвижимости квартир возможен.

1 <http://infonica.ru/pryemne-issledovanie-na-vedimosty>

автомобильная газозаправочная станция сжиженного нефтяного газа, 1 станция техобслуживания легковых автомобилей, 6 комплексов дорожного сервиса, ремонтные мастерские на 48 условных ремонтов, 3 автомойки, 15 мест в моечных постах, 93 км радиорелейных линий связи, 6 антенно-мачтовых сооружений для сотовой связи.

Из объектов социального назначения введены в эксплуатацию общеобразовательные организации на 500 ученических мест, амбулаторно-поликлинические организации на 59 посещений в смену, медицинские центры площадью 977 кв. метров, 1 физкультурно-оздоровительный комплекс, 1 плавательный бассейн, плоскостные спортивные сооружения (футбольные поля, игровые площадки и т.п.) на 4,0 тыс.кв.м, спортивные залы площадью 0,2 тыс.кв.м, туристические базы на 16 мест, учреждения культуры клубного типа на 300 мест, гостиницы на 158 мест, торгово-офисные центры общей площадью 2,3 тыс.кв. метров, 3 культурных сооружения, 14 км газовых сетей, 2,2 км водопроводных сетей, 2,4 км канализационных сетей.

Оборот розничной торговли края за январь-июнь 2018 г. составил 236,5 млрд. рублей, что больше, чем за январь-июнь 2017 г. на 3,5%, на душу населения было продано товаров на 84,4 тыс. рублей в фактических ценах.

Оборот розничной торговли в основном (91,8%) формировался в стационарной торговой сети организаций и индивидуальных предпринимателей, продажа товаров на рынках и ярмарках занимала 8,2 процента.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес непродовольственных товаров составил 52,8%, пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия - 47,2 процента.

За январь-июнь т.г. продано пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий на сумму 111,5 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах на 3,7% больше соответствующего периода 2017 года. Оборот непродовольственных товаров составил 124,9 млрд.рублей и увеличился на 3,3 процента.

Оборот общественного питания хозяйствующих субъектов всех видов деятельности за январь-июнь 2018 г. составил 16,8 млрд. рублей и остался практически на уровне января-июня 2017 года (99,9%).

За 1 полугодие т.г. были введены в действие торговые предприятия торговой площадью 42,2 тыс. кв.м и предприятия общественного питания на 410 посадочных мест.

Объем платных услуг, оказанных населению края, в январе-июне 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. составил 76,1 млрд. рублей и увеличился на 1,5 процента.

Каждый житель края получил услуг на 36,8 тыс. рублей в фактических ценах. Удельный вес расходов населения на оплату услуг в общих потребительских расходах составил 22,6 процента.

В структуре предоставленных услуг 33,1% приходится на жилищные и коммунальные, 13,3% - услуги санаторно-курортных организаций, 12,8% - бытовые, 11,5% - телекоммуникационные, 9,3% - транспортные и 6,8% - системы образования, 6,8% - на медицинские.

В структуре объема бытовых услуг 30,2% приходится на услуги по ремонту и строительству жилья и других построек, 27,3% - по ремонту и техобслуживанию автотранспортных средств, 12,5% - на услуги парикмахерских.

## 6.2. Анализ рынка недвижимости

Объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости. При анализе рынка использовались данные о продаже квартир.

**Спрос.** Ожидается, что с 2018 года ситуация на рынке жилья в России будет постепенно стабилизироваться.<sup>3</sup>

В 2020 году планируется, что рынок недвижимости приблизится к европейским стандартам с низкими процентными ставками по ипотечному кредитованию и стандартными условиями на жилье от ведущих застройщиков.

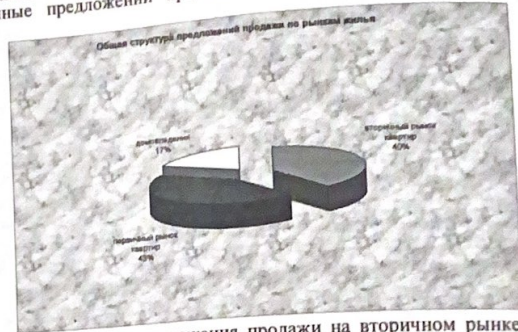
С 2017 года банки предлагают оформить ипотеку на приобретение нового и строящегося жилья с минимальной процентной ставкой 8% годовых. Эксперты отмечают, что россияне наиболее активно покупают квартиры-студии или однокомнатное жилье в новых и строящихся домах. Многокомнатные квартиры пользуются меньшим спросом, так как их стоимость на рынке превышает 2,5 млн. рублей. Средний объем сделок в стране по ипотечному кредитованию 2016 году составил 145 млрд. рублей. Лидером рынка ипотечного кредитования по-прежнему является «Сбербанк». Влияние внешних факторов на недвижимость в стране. Снижение активности клиентов связывают также с падением курса рубля, которое произошло в 2016 году. Уровень инфляции в стране был максимальным, однако, до конца года рост цен постепенно прекратился. По состоянию на 1 квартал 2017 года уровень инфляции в стране составил 7%. В некоторых регионах он был минимальным, и по итогам начала 2017 года составил всего 5,5%.

В 2018 году ожидается минимальный уровень инфляции в стране за последние 5 лет. Эксперты прогнозируют, что он составит всего 4%, максимум 4,5%. Снижение уровня инфляции привлечет новых клиентов на рынок недвижимости. Как уверяют лидеры крупнейших банков страны, в 2018 году планируется ещё большее снижения процентных ставок по ипотечному кредитованию. Однако аналитики уверены, что меньше чем % годовых банки не смогут предложить даже по итогам конца 2018 года.

Наиболее реальные прогнозы, составленные оценщиком на рынке недвижимости, представляет собой следующую картину: средняя стоимость жилья составит 2,5 млн. рублей, минимальная процентная ставка по ипотеке в 2018 году опустится до 8% годовых (по состоянию на 2017 год такие условия предлагает только «Сбербанк»). При этом спрос на однокомнатные квартиры и студии по-прежнему сохранится. Увеличение числа многокомнатных квартир возможно лишь том случае, если застройщик или кредитор предложит специальные

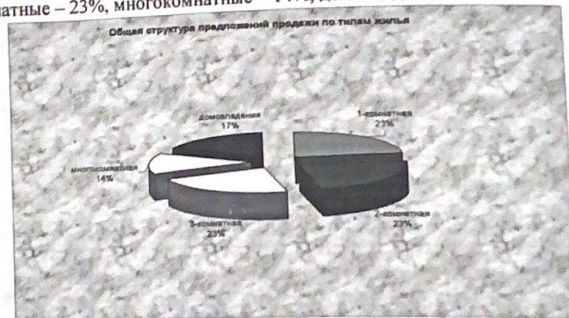
<sup>3</sup> <https://mfintica.ru/prognoz-tsen-na-vedvizhizhmost-v-2018-godu-v-rossii.php>

условия для приобретения квартиры в ипотеку. Наиболее реальные прогнозы, составленные оценщиком на рынке недвижимости, представляют следующую картину: средняя стоимость жилья составит 2,5 млн. рублей, минимальная процентная ставка в ипотеке в 2018 году опустится до 8% годовых квартиры и студии по-прежнему сохранится. Увеличение спроса на однокомнатные квартиры и студии по-прежнему сохранится. Увеличение спроса на многокомнатных квартир возможно лишь том случае, если застройщик или кредитор предложит сниженные условия для приобретения квартиры в ипотеку. Для анализа рынка жилой недвижимости Ставропольского края были собраны и проанализированы данные предложений продажи на первичном и вторичном рынках, а также данные о доминирующей структуре предложений.



На рынке Ставропольского края предложения продажи на вторичном рынке составляют 40% от общего объема предложений. Предложения на первичном рынке составляют 43%, предложения продажи домовладений – 17%.

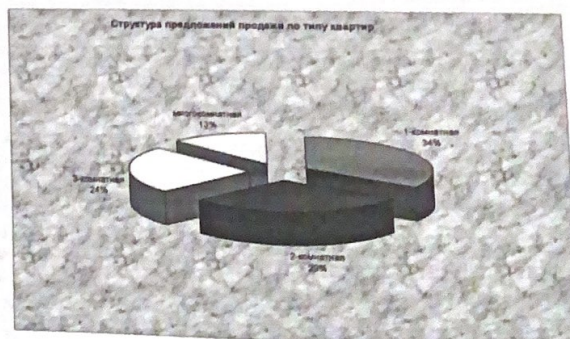
Структура предложений продажи по типам квартир следующая: 1-комнатные квартиры составляют 23%, 2-комнатные – 23%, 3-комнатные – 23%, многокомнатные – 14%, домовладения – 17%.



Первичный рынок квартир

Для анализа первичного рынка жилой недвижимости Ставропольского края были собраны и проанализированы данные предложений продажи 1-комнатных, 2-комнатных, 3-комнатных и многокомнатных квартир.

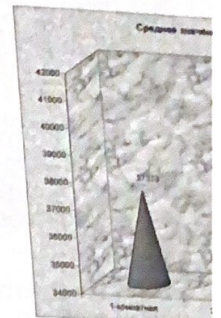
Структура предложений продажи по типам квартир следующая: 1-комнатная – 34%, 2-комнатная – 24%, 3-комнатная – 24%, многокомнатная – 13%.



По состоянию на дату оценки средняя

стоимость 1 кв. м на первичном рынке состо

38 147 руб. Средняя стоимость 1-комнатных квартир от 18 000 руб./кв.м до 70 000 руб./кв.м), средняя стоимость 2-комнатных квартир в пределах от 17 797 руб./кв. м до 70 000 руб./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 21 239 руб./кв.м до 41 386 руб./кв.м (стоимость колеблется в г

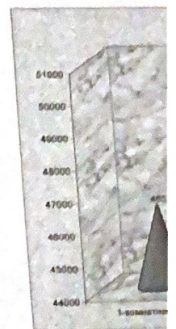


Для анализа вторичного рынка жилой недвижимости Ставропольского края были собраны и проанализированы данные предложений продажи квартир.

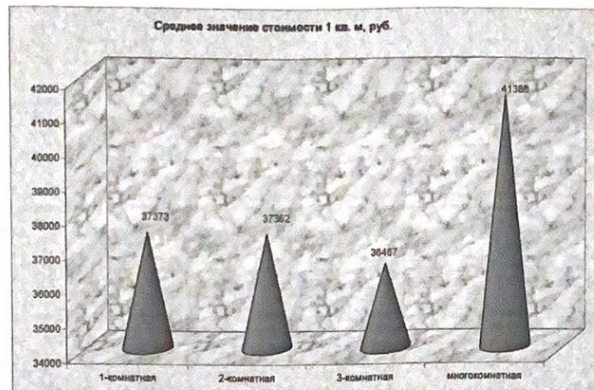
Структура предложений продажи по типам квартир следующая: 1-комнатные – 26%, 2-комнатные – 29%, 3-комнатные – 29%, многокомнатные – 16%.



По состоянию на дату оценки средняя стоимость 1-комнатных квартир составляет 38 147 руб./кв.м до 87 714 руб./кв.м), средняя стоимость 2-комнатных квартир в пределах от 22 857 руб./кв.м до 125 000 руб./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 21 797 руб./кв.м до 48 486 руб./кв.м (стоимость коле



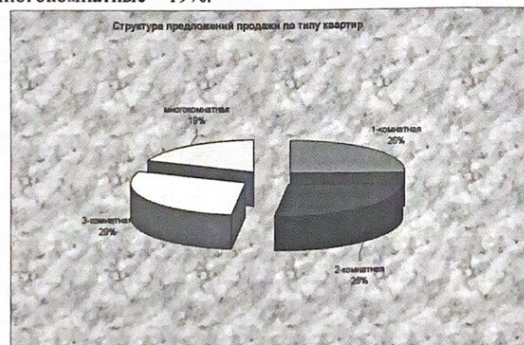
38 147 руб. Средняя стоимость 1-комнатных квартир составляет 37 373 руб./кв. м (стоимость колеблется в пределах от 18 000 руб./кв.м до 70 000 руб./кв.м), средняя стоимость 2-комнатных квартир – 37 362 руб./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 17 797 руб./кв. м до 70 000 руб./кв.м), средняя стоимость 3-комнатных квартир – 36 467 руб./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 21 239 руб./кв.м до 70 000 руб. кв.м), средняя стоимость многокомнатных квартир – 41 386 руб./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 14 194 руб./кв.м до 120 968 руб./кв.м.).



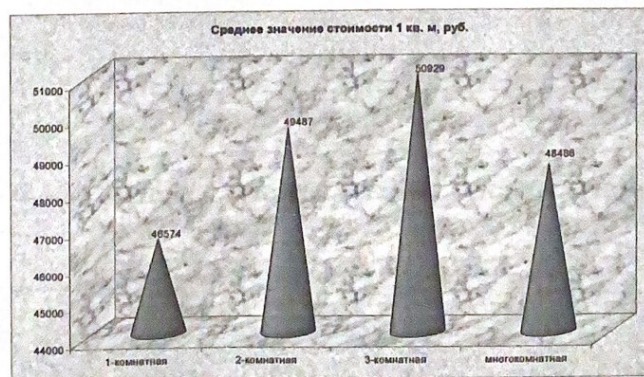
#### Вторичный рынок квартир

Для анализа вторичного рынка жилой недвижимости Ставропольского края были собраны и проанализированы данные предложений продажи 1-комнатных, 2-комнатных, 3-комнатных и многокомнатных квартир.

Структура предложений продажи по типам квартир следующая: 1-комнатные квартиры – 26%, 2-комнатные – 26%, 3-комнатные – 29%, многокомнатные – 19%.



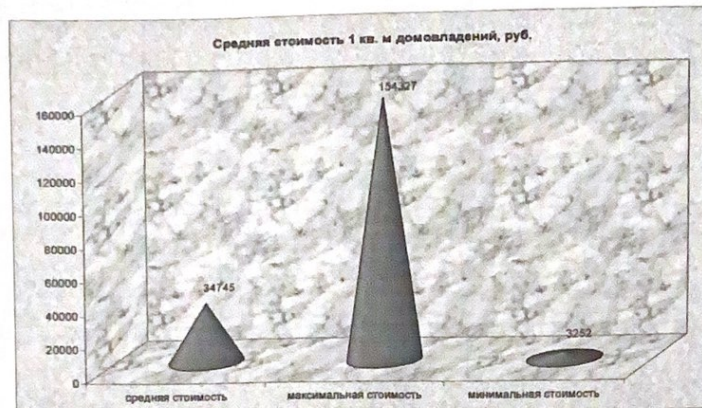
По состоянию на дату оценки среднее значение стоимости 1 кв. м на вторичном рынке составляет 48 869 руб. Средняя стоимость 1-комнатных квартир составляет 46 574 руб./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 22 400 руб./кв.м до 87 714 руб./кв.м), средняя стоимость 2-комнатных квартир – 49 487 руб./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 22 857 руб./кв.м до 125 000 руб./кв.м), средняя стоимость 3-комнатных квартир – 50 929 руб./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 21 774 руб./кв.м до 171 429 руб./кв.м), средняя стоимость многокомнатных квартир – 48 486 руб./кв.м (стоимость колеблется в пределах от 17 021 руб./кв.м до 150 000 руб./кв.м).



#### Рынок домовладений

Продолжение Отчета № 792/2018

По состоянию на дату оценки среднее значение стоимости 1 кв.м общей площади домовладений жилой недвижимости Ставропольского края составило 34 745 руб. (стоимость колеблется в пределах от 3 руб./кв.м до 154 327 руб./кв.м).

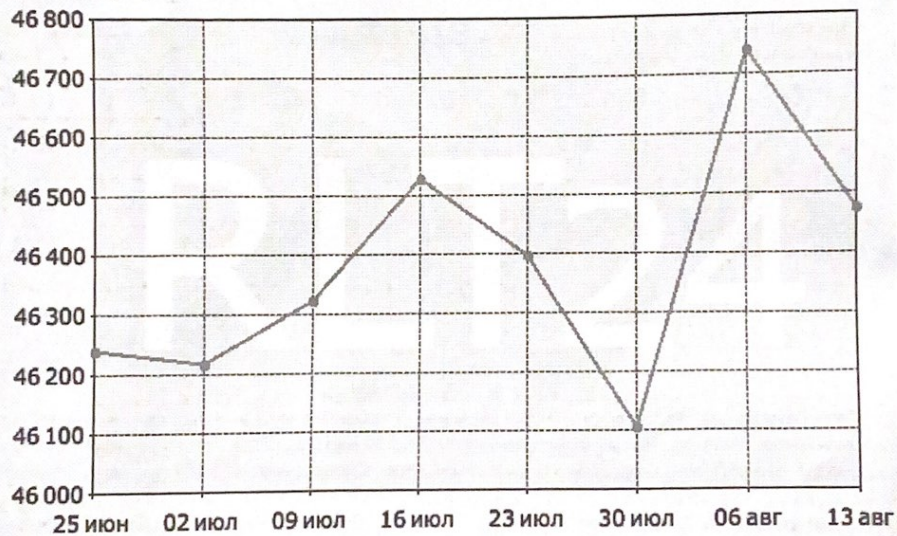


По данным сайта <http://www.rlt24.com/prices/kislovodsk>, стоимость жилой недвижимости в Кисловодске  
Цена квадратного метра жилья, Кисловодск - 13.08.2018:

46 472 руб/м <sup>2</sup> *	695 \$/м <sup>2</sup> **	606 €/м <sup>2</sup>
-----------------------------	--------------------------	----------------------

Динамика цен на квартиры в Кисловодске

Цена, руб/м<sup>2</sup>



Изменение цены квадратного метра квартир в Кисловодске за неделю:

1-0.57

Изменение средней цены квартир в долларах США за неделю, Кисловодск:

1-5.70

\* рассчитано средневзвешенное значение цены квартир за 1 квадратный метр в Кисловодске на вторичном рынке. Анализ вторичного рынка недвижимости Кисловодска проведен среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб/м<sup>2</sup>, среди квартир с площадью в пределах от 20 до 350 м<sup>2</sup>.

\*\* по курсу 66.91 руб. за 1\$ США, 76.68 руб. за 1€. Цены округлены до целых значений.

Объём вторичного рынка жилья в Кисловодске\*

всего продаётся	общая стоимость	совокупная площадь
3.0 тыс. квартир	7.5 млрд. руб.	162.3 тыс. м <sup>2</sup>

Квартиры в Кисловодске на вторичном рынке

Тип квартиры	Процент	Количество	Общая стоимость	Площадь
однокомнатные квартиры	27.7%	828	1.4 млрд. руб.	29.2 тыс. м <sup>2</sup>
двухкомнатные квартиры	40.4%	1.2 тыс.	3.0 млрд. руб.	61.5 тыс. м <sup>2</sup>
трёхкомнатные квартиры	27.7%	828	2.7 млрд. руб.	59.3 тыс. м <sup>2</sup>
многокомнатные квартиры	4.2%	126	533.7 млн. руб.	12.2 тыс. м <sup>2</sup>

\* в таблице показано сколько квартир продается в Кисловодске на вторичном рынке. Количество квартир посчитано исходя из общего объёма данных, используя глубокую

многопараметрическую обработку, а также филь...

Продолжение Отчета № 792/2018

по цене и метражу для данного города. При подсчете не учитывались продажа долей, комнат и квартир "студий".  
Средняя цена квартир в Кисловодске  
за 1 кв. метр, 13 августа 2018 г. \*

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	48 023 руб/м <sup>2</sup>	718 \$/м <sup>2</sup>
двухкомнатные квартиры	47 341 руб/м <sup>2</sup>	708 \$/м <sup>2</sup>
трехкомнатные квартиры	44 162 руб/м <sup>2</sup>	660 \$/м <sup>2</sup>
многокомнатные квартиры	43 126 руб/м <sup>2</sup>	645 \$/м <sup>2</sup>

\* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Кисловодске на вторичном рынке. Среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб/м<sup>2</sup> для Кисловодска.

Изменение средней цены квартир за 1 кв. метр в Кисловодске за неделю

количество комнат	изменение средней цены квартир	
1 комн. квартира	↑+0.27%	+ 129 руб.
2 комн. квартира	↓-0.48%	- 227 руб.
3 комн. квартира	↓-2.26%	- 1 023 руб.
многокомнатная квартира	↑+3.22%	+ 1 344 руб.

Цена квартир в Кисловодске, 13 авг 2018 г. \*

количество комнат	средняя площадь	средняя цена квартиры	
1 комн. квартира	35.3 м <sup>2</sup>	1 681 685 руб.	25 134 \$
2 комн. квартира	51.0 м <sup>2</sup>	2 457 913 руб.	36 736 \$
3 комн. квартира	71.7 м <sup>2</sup>	3 203 529 руб.	47 880 \$
многокомнатная квартира	96.8 м <sup>2</sup>	4 235 396 руб.	63 302 \$

\* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в Кисловодске на вторичном рынке.

Изменение стоимости квартир за неделю, Кисловодск

количество комнат	изменение стоимости квартир	
1 комн. квартира	↓-0.10%	- 1 706 руб.
2 комн. квартира	↓-0.60%	- 14 850 руб.
3 комн. квартира	↓-1.69%	- 54 929 руб.
многокомнатная квартира	↑+4.58%	+ 185 451 руб.

Средняя цена за квартиру в Кисловодске на 13.08.2018: \*

54.3 м <sup>2</sup>	2 524 211 руб.	37 727 \$
---------------------	----------------	-----------

\* средневзвешенные значения площади и цены среди всех квартир в заданных диапазонах вторичного рынка Кисловодска.

По данным сайта: <https://rosrealty.ru/kislovodsk/cena>

## Цены на недвижимость в Кисловодске в августе 2018 г.

### Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2018 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
Квартиры	47 411 руб. за кв.м.	+0.56%	-0.5%	+5.5%	112
- Вторичка	47 453 руб. за кв.м.	+0.22%	+0.97%	+6.8%	105
Дома	7 874 648 руб.	+13.43%	+11.88%	+14.14%	71
Земля	470 841 руб. за сотку	-2.9%	-0.19%	-1.1%	25

Таблица 15 Данные о предложении к продаже земельных участков на дату оценки

№ Объекта	Цена объекта, руб.	Местоположение	коммуникации	Общая площадь, кв. м.	Источник информации	Стоимость 1 кв.м., руб.
1	9500000	Ставропольский край, г.Кисловодск ул. Клары Цеткин	Коммуникации по меже	1000	<a href="https://stavropol.cia.n.ru/sale/suburban/150227387/">https://stavropol.cia.n.ru/sale/suburban/150227387/</a>	9500

Продолжение Отчета № 792/2018

2	10000000	Ставропольский край, г. Кисловодск ул. Зеленая	Коммуникации на участке	1060	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/3390374809880490496/">https://realty.yandex.ru/offer/3390374809880490496/</a>	9434
3	9000000	Ставропольский край, г. Кисловодск ул. Жуковского	Коммуникации на участке	1000	<a href="http://alternativa-kmv.ru/object/10981/">http://alternativa-kmv.ru/object/10981/</a>	9000
4	11000000	Ставропольский край, г. Кисловодск ул. Войкова	Коммуникации по меже	1150	<a href="http://alternativa-kmv.ru/object/7080/">http://alternativa-kmv.ru/object/7080/</a>	9565

Таблица 16 Данные о предложении к продаже жилых домов на дату оценки

№ Объекта	Цена объекта, руб.	Местоположение	Общая площадь дома, кв.м.	Площадь земельного участка, кв. м.	Источник информации	Стоимость, кв. м., руб.
1	6850000	Ставропольский край г. Кисловодск ул. Пушкина	120	500	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/9074566182179072769/">https://realty.yandex.ru/offer/9074566182179072769/</a>	5700
2	6000000	Ставропольский край г. Кисловодск р-н сан. Москва, ул. Революции	125	300	<a href="http://alternativa-kmv.ru/object/11065/">http://alternativa-kmv.ru/object/11065/</a>	4800
3	7000000	Ставропольский край г. Кисловодск ул. Парковая	157	400	<a href="http://homekmv.ru/object/12879/">http://homekmv.ru/object/12879/</a>	4450
4	6700000	Ставропольский край г. Кисловодск ул. Артема	140	400	<a href="https://multilisting.su/g-kislovodsk/sale-house/9494234-140-0-m-na-uchastke-4-0-sot-6700000-rub-ul-artema">https://multilisting.su/g-kislovodsk/sale-house/9494234-140-0-m-na-uchastke-4-0-sot-6700000-rub-ul-artema</a>	4785
5	5500000	Ставропольский край г. Кисловодск ул. Пятигорская	126,3	350	<a href="https://stavropol.cian.ru/sale/suburban/155799845/">https://stavropol.cian.ru/sale/suburban/155799845/</a>	4354

6.3. Основные ценообразующие факторы

Анализ и определение корректировок для земельного участка

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогом и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает. Корректировки вносимые в цену продажи аналога с целью приближения его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта, называются поправками. Однако необходимо помнить, что поправкам не поддаются сегменты ценообразующие характеристики, например назначение использования объекта. Кроме того, не всегда можно рассчитать поправки на условия финансирования и продаж, поэтому желательно в качестве аналогов не использовать объекты

отличающиеся от оцениваемого по этим характеристикам. При отсутствии такой возможности эти поправки необходимо вносить в первую очередь. Объектом корректировки является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементами 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;

ос  
ли  
раз  
одн  
цел

1  
работы-  
М  
как наи  
возможн  
приводящ  
Исп  
качестве на  
использова  
имущество  
оцениваемо  
При о  
четыре основ  
• Физ  
использо  
• Допу  
противоре  
• Финан  
должен обе  
• Максим  
эффективное  
достижение  
Анализ рыно  
использование поме  
по нашему мнению,  
рамках вышеуказанны

Ликвидность имуще  
продать по цене, адекват  
сделки действуют разум  
чрезвычайные обстоятель

Рекомендуется хара  
возможности реализации и .

Согласно методическ  
для целей залога» (решени  
имущества в зависимости от с

Показатель ликвидности
Примерный срок реализации
Степень ликвидности может быть оценена по следующим факторам:
Таблица 23. Анализ факторов, влияющих на ликвидность имущества
Факторы
Москва, Санкт-Петербург
Город с населением более 1 млн. человек
Город с населением менее 1 млн. человек
Город с населением менее 1 млн. человек
Город с населением менее 100 тыс. человек
Подвал
1 и последний этажи
2 этаж и выше при наличии лифта

1060	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/3390374809880490496/">https://realty.yandex.ru/offer/3390374809880490496/</a>	9434
1000	<a href="http://alternativa-kmv.ru/object/10981/">http://alternativa-kmv.ru/object/10981/</a>	9000
1150	<a href="http://alternativa-kmv.ru/object/7080/">http://alternativa-kmv.ru/object/7080/</a>	9565

Источники информации	Стоимость кв.м., руб.
<a href="https://realty.yandex.ru/offer/9074566182179072769/">https://realty.yandex.ru/offer/9074566182179072769/</a>	57083
<a href="http://alternativa-kmv.ru/object/11065/">http://alternativa-kmv.ru/object/11065/</a>	48000
<a href="http://homekmv.ru/object/12879/">http://homekmv.ru/object/12879/</a>	44586
<a href="https://multilisting.su/g-kislovodsk/sale-house/9494234-140-0-1-na-uchastke-4-0-sot-700000-rub-ul-artema-vs://stavropol.cian.ru/suburban/155799845/">https://multilisting.su/g-kislovodsk/sale-house/9494234-140-0-1-na-uchastke-4-0-sot-700000-rub-ul-artema-vs://stavropol.cian.ru/suburban/155799845/</a>	47857
	43547

Чтобы сопоставить объекты сравнения с объектом оценки, требуется выполнить корректировки цен продажи объектов сравнения по каждому выделенному элементу сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей стоимости, либо к стоимости за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами. Корректировки допустимы, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах. В данном отчете Оценщик счел целесообразным вносить только процентные поправки.

#### 6.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Концепция наилучшего использования является неотъемлемой составной частью первого этапа данной работы - оценки рыночной стоимости.

Международные стандарты оценки (МКСОИ) определяют наиболее эффективное использование имущества, как наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. После исследования одного или нескольких разумно оправданных вариантов использования на предмет финансовой состоятельности принимается тот, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость. Этот вариант и считается наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта использовать четыре основных критерия анализа:

- Физическая возможность возведения объекта имущества с целью наилучшего и оптимального его использования на рассматриваемом участке.
- Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит действующему законодательству.
- Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта.
- Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ рынка недвижимости объекта оценки обуславливают реальное физически осуществимое использование помещений под жилье, относится к сегменту жилой недвижимости. Данное использование является, по нашему мнению, так же финансово осуществимым, юридически правомочным и максимально эффективным в рамках вышеуказанных условий.

#### 6.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной 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.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Согласно методическим рекомендациям Ассоциации Российских банков «Оценка имущественных активов для целей залога» (решение Совета АРБ от 25.11.2011г.) предполагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

Степень ликвидности может быть косвенно определена на основании бальной оценки:

Таблица 23. Анализ факторов, влияющих на уровень ликвидности

Фактор	Значение	Объект оценки
<b>Местоположение (населенный пункт)</b>		
Москва, Санкт-Петербург	4	-
Город с населением более 1 млн. человек, столица субъекта федерации	1	-
Город с населением менее 1 млн. человек, столица субъекта федерации	-1	-
Город с населением менее 1 млн. человек	-2	X
Город с населением менее 100 тыс. человек	-3	-
<b>Этаж</b>		
Подвал	0	-
1 и последний этажи	1	-
2 этаж и выше при наличии лифта	4	-



2 этаж и выше при отсутствии лифта	3	-		
<b>Общая площадь объекта</b>				
до 200 кв.м (для квартир до 50 кв.м 1-комнатная)	5	-		
от 200 до 1000 кв.м (для квартир до 100 кв.м 2-комнатная)	4	X		
от 1000 до 5000 кв.м (для квартир до 150 кв.м 3-комнатная)	2	-		
от 5000 до 10000 кв.м (для квартир от 150 кв.м)	1	-		
свыше 10000 кв.м (для квартир от 300 кв.м)	0	-		
<b>Инженерная обеспеченность</b>				
есть все коммуникации либо отсутствуют сети не требуемые для данной функции	3	X		
имеется возможность подключения коммуникаций без значительных затрат	0	-		
невозможность или значительная трудоемкость подключения коммуникаций	-1	-		
<b>Местоположение объекта</b>				
отличное	5	-		
хорошее	4	X		
Хорошее или предельно возможное	1	-		
Плохое	0	-		
<b>Транспортная доступность</b>				
хорошая	5	X		
удовлетворительная	3	-		
плохая	-	-		
<b>Наличие и характеристика парковки</b>				
достаточно места для парковки (1 м/место на 100 кв.м арендопригодной площади)	3	-		
дефицит парковочных мест	1	X		
<b>Наличие незарегистрированных перепланировок</b>				
отсутствуют	3	X		
есть, капитальные стены не затронуты, перепланировки легко устранимы	1	-		
есть, затронуты капитальные стены, изменилась этажность/площадь	0	-		
<b>Наличие обременения</b>				
отсутствует	3	X		
сервитуты (обеспечение проездов, требования КГИОП и пр.)	2	-		
существенные обременения (долгосрочные договора аренды на льготных условиях)	1	-		
<b>Наличие развитого рынка</b>				
рынок хорошо развит, есть информация о совершенных сделках	5	-		
рынок умеренно развит, имеются предложения, сделки носят закрытый характер	3	-		
рынок развит слабо, есть некоторые предложения, информации по сделкам нет	1	X		
рынок не развит, информации по предложениям отсутствует	-3	-		
<b>Наличие загрязненной окружающей территории в непосредственной близости от оцениваемого объекта</b>				
Общая оценка		26		
Ликвидность		Средняя		
Срок реализации		3-6		
<b>Общее к-во баллов</b>	<b>26 и выше</b>	<b>12-26</b>	<b>8-12</b>	<b>менее 8</b>
<b>Показатель ликвидности</b>	<b>Выше средней</b>	<b>Средняя</b>	<b>Ниже средней</b>	<b>Низкая</b>

Исходя из проведенного анализа, оцениваемое недвижимое имущество относится к ликвидному имуществу, ликвидности определен как «средняя», срок экспозиции от 3 до 6 месяцев. Это обуславливается тем, что жилой дом расположен в черте города, но находится в хорошем состоянии, не требуют проведения капитальных ремонтов. Потенциальными покупателями оцениваемого имущества могут быть физические лица.

## 7. ОПИСАНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

### 7.1. Описание подходов к оценке

В соответствии федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО-1)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке, обосновать отказ от использования того или иного подхода.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затраты

за  
ми  
сра  
цен  
эко  
опре  
Обье  
ожида  
подход  
3  
3.  
затрат, 1  
устаревал  
Ст  
рыночных  
Стс  
проведени  
технологий  
Затратный и  
Расче  
эффективног  
благоразумн  
участка под за  
Оценки  
**СРАВН**  
Сравнит  
не заплатит за  
обладающей так  
Метод сра  
- анализ ры  
анализа;  
- определен  
- выделение  
- проведение  
- приведение  
или к диапазону сто.  
В нашем случ  
силу хорошо развито.  
**ДОХОДНЫЙ**  
Доходный подх  
существует достоверн  
способен приносить соф  
Несмотря на су  
нелегальным. Договоры  
налогом суммы. Это с  
информации о размере а  
определяемых экспертно  
снижает достоверность оп  
Поэтому доходный подход  
По мнению Оценщи  
существующих подходов мо  
системе хорошего информ

замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. При определении цены Объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за Объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки;

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

### ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка должен производиться с учетом принципа "наилучшего и наиболее эффективного использования". В основу затратного подхода положен принцип "замещения", согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже, чем затраты на приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по своему назначению.

Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчета.

### СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основан на принципе замещения, т.е. предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Метод сравнения продаж при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа;
- определение подходящих единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки

В нашем случае использование сравнительного подхода Оценщик считает целесообразным. Этот подход в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

### ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход построен на основе принципов ожидания и замещения и может быть применен, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить собственнику соответствующих прав, а также связанные с объектом оценки расходы.

Несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает оставаться в основном нелегальным. Договоры аренды практически ни где не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить итоговую величину. Поэтому доходный подход не применяется в рамках данного отчета.

*По мнению Оценщика, единственно верным подходом к оценке жилого дома с земельным участком из трёх существующих подходов можно считать сравнительный подход, который при развитом вторичном рынке жилья и системе хорошего информационного обеспечения даёт наиболее точные и объективные результаты.*

## ПОДХОДОВ И

одоходы к оценке и требовани от 20 мая 2015 года. Доходный подходы к оценке

ки, основанных на определении затрат, с учетом износа и устаревания, для создания точной копии Объекта оценки и технологий. Затратный

## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок оценивается при условии его наиболее эффективного использования. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного и с улучшениями приведен в разделе 9.

Оценка должна производиться с использованием методов в рамках трех методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного. Применимость того или иного метода зависит от типа оцениваемого земельного участка и наличия информации, используемой для оценки его стоимости. Объектом оценки в данном отчете является земельный участок как объект недвижимости или его части.

В настоящем отчете оценивался земельный участок, принадлежащий заказчику на праве собственности методом сравнения продаж.

#### Методика расчетов

Метод сравнения продаж для земельных участков включает прямое сравнение оцениваемого имущества с аналогичными земельными участками, по которым имеются фактические данные последних рыночных сделок. Наибольшее значение имеют продажи, анализ листингов и цен, предлагаемых за аналогичные участки, конкурируют с рассматриваемым участком.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допустимо использование цен предложения (спроса). Это наиболее точный метод оценки земельных участков, так как в сравнении используют фактические цены за уже проданные или ранее оцененные участки.

При использовании данного метода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений о продаже (публичных ofert);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделок, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению офферты, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи);
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документов, подтверждающих данные о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), хранящим документально подтвержденную информацию об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные о ценах предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует тексты рыночных предложений и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные о публичных оффертах наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом договоров с адресатом, которым будет принято предложение), «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующими характеристиками и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Отбор аналогов, сопоставимых с Объектом оценки осуществлен на основании данных интернет источников. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу:

Таблица 18. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом (ЗУ)

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок

Источник	
Имущественные права	Собственность
Условия сделки	Свободные, рыночные
Дата предложения	17.08.2018г.
Стоимость публичной оферты, руб.	
Общая площадь, кв.м.	805,00
Местоположение	РФ, Ставропольский край, г.Кисловодск СТ Электрик 42
Категория	земли населенных пунктов
Целевое использование	Для ИЖС
Физические характеристики (рельеф участка)	Ровный
Наличие коммуникаций	Э, Г, В,К

#### Расчет рыночной стоимости 1

№ п/п	
1	Цена публичной оферты, руб.
2	Площадь аналога, кв.м.
3	Стоимость 1 кв.м. аналога, руб. (ст. 1/ст. 2)
4	Корректировка на передаваемые имущественные права
5	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 3 x ст. 4)
6	Корректировка на характер сделки (публичная оферта)
7	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 5 x ст. 6)
8	Корректировка на дату продаж
9	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 7 x ст. 8)
10	Корректировка на торг
11	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 9 x ст. 10)
12	Корректировка на местоположение, транспортная доступность
13	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 11 x ст. 12)
14	Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)
15	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 13 x ст. 14)
16	Корректировка на наличие электроснабжения на участке
17	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 15 x ст. 16)
18	Корректировка на наличие газоснабжения на участке
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 17 x ст. 18)
20	Корректировка на наличие водоснабжения и канализации на участке
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 20*19)
22	Абсолютная корректировка (Sn), %
23	1/(Sn+1)
24	Весомость, $K=1/(Sn+1)/(1/(S1+1)+1/(S2+1)+...+1/(Sn+1))$

Продолжение Отчета № 792/2018

СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

участка

наиболее эффективного использования. Анализ наиболее эффективного использования приведен в разделе 9. Методы в рамках трех методологических подходов или иного метода зависят от типа оцениваемого объекта для оценки его стоимости. Объектом оценки в данном случае является земельный участок, принадлежащий заказчику на праве собственности.

включает прямое сравнение оцениваемого имущества с фактическими данными последних рыночных сделок и цен, предлагаемых за аналогичные участки, которые были совершены в аналогичных условиях.

о ценах сделок с земельными участками, являющимися объектами оценки, с использованием сравнительного метода оценки земельных участков, так как ранее оцененные участки.

предприняты следующие шаги:

тогов из числа сделок купли-продажи и предложений о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделок в аналогичных условиях;

ценки по времени продажи (выставленною объектом для продажи);

по каждому аналогу в соответствии с имеющимися данными.

показателя стоимости объекта оценки. Для этого необходимо собрать достаточное количество документов по аналогичным объектам.

в деловом обороте практика сохранения подлинных копий документов, свободному доступу к базам данных (листингам), а также в условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

с ценами аналогов. Оценщик использовал данные, взятые из открытых источников (печатных изданий, электронных ресурсов). Оценщик, опираясь на точку зрения Оценщика, оправдан с той точки зрения, что при покупке объекта недвижимости проанализирует текущую рыночную цену предлагаемой недвижимости, учитывая все факторы.

листингов) с ценами реальных сделок, на которых сделаны сделки купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени объективны.

и использованы данные, именуемые в ГК РФ «данные», Оценщик гипотетически (с учетом делавшее предложение, считает себя заключившим сделку).

галось несколько аналогов с соответствующими характеристиками, юридическим, материальным, техническим и другими факторами.

сделан на основании данных интернет источников. Данные в таблицу:

№	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок

Источник		<a href="https://stavropol.cian.ru/sale/suburban/150227387/">https://stavropol.cian.ru/sale/suburban/150227387/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/3390374809880490496/">https://realty.yandex.ru/offer/3390374809880490496/</a>	<a href="http://alternativa-kmv.ru/object/10981/">http://alternativa-kmv.ru/object/10981/</a>	<a href="http://alternativa-kmv.ru/object/7080/">http://alternativa-kmv.ru/object/7080/</a>
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия сделки	Свободные, рыночные	Свободные, рыночные	Свободные, рыночные	Свободные, рыночные	Свободные, рыночные
Дата предложения	17.08.2018г.	август 2018 г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
Стоимость публичной оферты, руб.		9 500 000	10 000 000	9 000 000	11 000 000
Общая площадь, кв.м.	805,00	1 000,00	1 060,00	1 000,00	1 150,00
Местоположение	РФ, Ставропольский край, г.Кисловодск СТ Электрик 42	Ставропольский край, г.Кисловодск ул. Клара Цеткин	Ставропольский край, г.Кисловодск ул.Зеленая	Ставропольский край, г.Кисловодск ул. Жуковского	Ставропольский край, г.Кисловодск ул.Войкова
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Целевое использование	Для ИЖС	Для ИЖС	Для ИЖС	Для ИЖС	Для ИЖС
Физические характеристики (рельеф участка)	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие коммуникаций	Э, Г, В,К	Вода на участке, свет, газ- на меже	Коммуникации на участке	Коммуникации на участке	Коммуникации на меже

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка

№ п/п		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Цена публичной оферты, руб.	9 500 000	10 000 000	9 000 000	11 000 000
2	Площадь аналога, кв.м.	1 000,0	1 060,0	1 000,0	1 150,0
3	Стоимость 1 кв.м. аналога, руб. (ст. 1/ст. 2)	9 500	9 434	9 000	9 565
4	<b>Корректировка на передаваемые имущественные права</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 3 x ст. 4)	9 500	9 434	9 000	9 565
6	<b>Корректировка на характер сделки (публичная оферта)</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 5 x ст. 6)	9 500	9 434	9 000	9 565
8	<b>Корректировка на дату продажи</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 7 x ст. 8)	9 500	9 434	9 000	9 565
10	<b>Корректировка на торг</b>	-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%
11	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 9 x ст. 10)	8 721	8 660	8 262	8 781
12	<b>Корректировка на местоположение, транспортная доступность</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 11 x ст. 12)	8 721	8 660	8 262	8 781
14	<b>Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 13 x ст. 14)	8 721	8 660	8 262	8 781
16	<b>Корректировка на наличие электроснабжения на участке</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 15 x ст. 16)	8 721	8 660	8 262	8 781
18	<b>Корректировка на наличие газоснабжения на участке</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 17 x ст. 18)	8 721	8 660	8 262	8 781
20	<b>Корректировка на наличие водоснабжения и канализации на участке</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб (ст.20*19)	8 721	8 660	8 262	8 781
22	Абсолютная корректировка (Sn), %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
23	1/(Sn+1)	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Весомость, K=1/(Sn+1)(1/(S1+1)+1/(S2+1)+...+1/(Sn+1))	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%

25	Скорректированная цена 1 кв.м. (С), руб.	8 721	8 660	8 262
26	Результат (К x С), руб.	2 180	2 165	2 066
27	Сумма результатов		8 606	
28	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		8 606	
29	Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.		805,00	
30	Рыночная стоимость права собственности ЗУ, округленно до тыс. руб.		6 928 000	

**ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК.**

– корректировка на имущественные права и на условия финансирования - в данном случае укорректировка не применяется.

Таблица 19. Корректировка на имущественные права

Показатель	Среднее	Доверительный интервал
Отношение цен земельных участков под ИЖС, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,86	0,85

Корректировка не применялась, все объекты сопоставимы по данному параметру.

– корректировка на характер сделки/публичной оферты – Значительное влияние на величину оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от объекта. Скидка принята в размере -8,2% как средняя в доверительном интервале по категории «скидки на цены земельных участков».<sup>4</sup>

Таблица 20. Корректировка по условиям торга, %

Показатель	Среднее	Доверительный интервал
1	2	3
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	-8,2%	-7,6%

– корректировка на целевое использование – не применялась, т.к. Объект оценки и Объекты – Аналоги, разрешенное использование под ИЖС

– корректировка на общую площадь (фактор масштаба) – данная корректировка применяется для аналогов с большей/меньшей площади оцениваемого объекта.

Таблица 21. Составляющие корректировки на масштаб<sup>5</sup>

Диапазон площадей объекта оценки	диапазон площадей объекта аналога, кв.м.				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1	1,06	1,16	1,26	
1500-3000	0,95	1	1,10	1,19	
3000-6000	0,86	0,91	1	1,08	
6000-10000	0,79	0,84	0,92	1	
>10000	0,77	0,81	0,89	0,97	

Корректировка не применялась, все объекты вошли в один диапазон по размеру общей площади <1500 кв.м.

– корректировка на транспортную доступность – не применялась, т.к. Объект Оценки и Объекты аналогии находятся в одном или схожем в ценовом диапазоне районе.

– корректировка на коммуникации и инженерно-техническую инфраструктуру - учитывает различия в наличии коммуникаций подведенных на земельный участок. «скидка на цены земельных участков».<sup>6</sup>

Таблица 22. Составляющие корректировки на коммуникации

№ п.п.	Наименование коммуникаций	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
1	электроснабжение	1,19	1,17	1,20
2	Газоснабжение	1,20	1,19	1,21
3	Водоснабжение, канализация	1,16	1,15	1,17

Корректировка на коммуникации не применялась, все необходимые коммуникации проходят по меже объектов аналогов или заведены на участок, как у объекта оценки.

Стоимость земельного участка к/н 26:34: 030338:6, общей площадью 805 кв.м., определенная сравнительным методом составила: 6 928 000 (шесть миллионов девятьсот двадцать восемь тысяч) рублей.

**8.2. Определение рыночной стоимости жилого дома**

Чтобы сопоставить объекты сравнения с объектом оценки, требуется выполнить корректировки цен по объектам сравнения по каждому выделенному элементу сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей стоимости, либо к стоимости за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами. Корректировки допустимы, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможен одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах. В данном отчете Оценка целесообразным вносить только процентные поправки.

<sup>4</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Глава 6. – Н.Новгород, 2016, стр.279

<sup>5</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Глава 6. – Н.Новгород, 2016 стр.177

<sup>6</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Глава 6. – Н.Новгород, 2016, стр.214

Таблица 23. Определение рыночной стоимости жилого дома

Показатель	Объект оценки
Источник информации	
Имущественные права	собственность
Дата продажи (предложения)	17.08.2018г.
Местоположение	РФ, Ставропольский край, г.Кисловодск СТ Электрик 42
Цена предложения	
общая площадь дома	420,4
общая площадь ЗУ	805,00
цена за 1 кв.м. руб.	
расположение относительно остановок общественного транспорта	рядом
Близость к объектам повышающим стоимость	в наличии
Близость к объектам понижающим стоимость	отсутствуют
качество подъездных путей	хорошее
ландшафтный дизайн	отсутствует
материал стен	кирпич
физическое состояние дома	хорошее
физическое состояние отделки	не требует ремонта
тип отделки	класс
санузел	3 с/уз
электроэнергия	имеет
отопление	газо
водоснабжение	центра
канализация	центра
Площадь земельного участка, кв.м.	80
Стоимость 1 кв.м. права на ЗУ, руб.	
Стоимость не скорректированного земельного участка, руб.	
Корректировка на транспортную доступность	
Скорректированная стоимость ЗУ, руб.	
Корректировка на масштаб ЗУ	
Скорректированная стоимость ЗУ, руб.	
Корректировка на местоположение	
Скорректированная стоимость ЗУ, руб.	
Цена продажи без учета стоимости земельного участка, руб.	
Право собственности	Корр
Корректировка на право собственности	
Скорректированная стоимость, руб.	
Условия сделки	
Корректировка на условие сделки	
Скорректированная стоимость, руб.	
Дата предложения	
Корректировка на дату предложения	

Таблица 23. Определение рыночной стоимости жилого дома

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://realty.yandex.ru/offer/4947507505736731905/">https://realty.yandex.ru/offer/4947507505736731905/</a>	<a href="http://homekmv.ru/object/20230/">http://homekmv.ru/object/20230/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/2478395191694610176/">https://realty.yandex.ru/offer/2478395191694610176/</a>
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата продажи (предложения)	17.08.2018г.	август 2018г.	июль 2018г.	апрель 2018г.
Местоположение	РФ, Ставропольский край, г.Кисловодск СТ Электрик 42	Ставропольский край г.Кисловодск р-н сан.Москва, ул.Донская	Ставропольский край г.Кисловодск ул.Зеленая (сан.Москва)	Ставропольский край г.Кисловодск р-н сан.Москва
Цена предложения		38 000 000	35 000 000	25 000 000
общая площадь дома	420,4	484	440	280
общая площадь ЗУ	805,00	600	740	800
цена за 1 кв.м. руб.		78 512	79 545	89 286
КС				
расположение относительно остановок общественного транспорта	рядом	рядом	рядом	рядом
Близость к объектам повышающим стоимость	в наличии	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Близость к объектам понижающим стоимость	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
качество подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
ландшафтный дизайн	отсутствует	в наличии	отсутствует	в наличии
физические характеристики				
материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
физическое состояние отделки	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта
тип отделки	класс В	класс В	класс С	класс В
санузел	3 с/узла	3 с/узла	3 с/узла	2 санузла
тип коммуникации				
электроэнергия	имеется	имеется	имеется	имеется
отопление	газовое	газовое	газовое	газовое
водоснабжение	центральное	центральное	центральное	центральное
канализация	центральная	центральная	центральная	центральная
земельный участок				
Площадь земельного участка, кв.м.	805,00	600,00	740,00	800,00
Стоимость 1 кв.м. права на ЗУ, руб.		8 606	8 606	8 606
Стоимость не скорректированного земельного участка, руб.		5 163 637	6 368 486	6 884 849
Корректировка на транспортную доступность		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость ЗУ, руб.		5 163 637	6 368 486	6 884 849
Корректировка на масштаб ЗУ		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость ЗУ, руб.		5 163 637	6 368 486	6 884 849
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость ЗУ, руб.		5 163 637	6 368 486	6 884 849
Цена продажи без учета стоимости земельного участка, руб.		32 836 363	28 631 514	18 115 151
Корректировки первого порядка (на цену продажи):				
Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на право собственности		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		32 836 363	28 631 514	18 115 151
Условия сделки	Свободная, рыночная	Свободная, рыночная	Свободная, рыночная	Свободная, рыночная
Корректировка на условие сделки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		32 836 363	28 631 514	18 115 151
Дата предложения	17.08.2018г.	август 2018г.	июль 2018г.	апрель 2018г.
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%

Продолжение Отчета № 792/2018

Скорректированная стоимость, руб.		32 836 363	28 631 514	18 115 151
Корректировка на торг		-8,50%	-8,50%	-8,50%
Скорректированная стоимость, руб. после I группы поправки.		30 045 272	26 197 836	16 575 363
Скорректированная стоимость I кв.м после I группы поправки.		62 077	59 541	59 198
Корректировки второго порядка (параметры):				
локальные характеристики				
местоположение	РФ, Ставропольский край, г.Кисловодск СТ Электрик 42	Ставропольский край г.Кисловодск р-н сан.Москва, ул.Донская	Ставропольский край г.Кисловодск ул.Зеленая (сан.Москва)	Ставропольский край г.Кисловодск сан.Москва
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
расположение относительно остановок общественного транспорта	рядом	рядом	рядом	рядом
корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Близость к объектам повышающим стоимость	в наличии	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
корректировка		14,00%	14,00%	14,00%
Близость к объектам понижающим стоимость	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
качество подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
ландшафтный дизайн	отсутствует	в наличии	отсутствует	в наличии
корректировка		-10,00%	0,00%	-10,00%
физические характеристики				
масштаб	420,4	484	440	280
корректировка		2,28%	0,73%	-6,30%
материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
физическое состояние отделки	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта
корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
тип отделки	класс В	класс В	класс С	класс В
корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
санузел	3 с/узла	3 с/узла	3 с/узла	2 санузла
корректировка		0,00%	0,00%	2,00%
электроэнергия	имеется	имеется	имеется	имеется
корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
отопление	газовое	газовое	газовое	газовое
корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
водоснабжение	центральное	центральное	центральное	центральное
корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
канализация	центральная	центральная	центральная	центральная
корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная поправка		6,28%	14,73%	-0,30%
Стоимость I кв. м после процентной поправки, руб.		65 975	68 311	59 020
Количество корректировок		4	3	5
Удельный вес, %		0,06	0,06	0,05
Результат (сумма I кв.м с учетом удельного веса)		33,33%	37,50%	29,17%
Стоимость I кв. м после внесения всех поправок, руб.		21 992	25 617	17 214
Рыночная стоимость жилого дома без учета зу на дату оценки, руб.			56 164	
Рыночная стоимость земельного участка под жилым домом на дату оценки, руб.			23 611 000	
Рыночная стоимость жилого дома с учетом зу на дату оценки, руб.			6 928 000	
Стоимость жилого дома, кадастровый номер: 26:34:030338:95 общей площадью 420,4 кв. м., определенная сравнительным подходом составила: 23 611 000 (двадцать три миллиона шестьсот одиннадцать тысяч) руб.			30 539 000	

Стоимость жилого дома, кадастровый номер: 26:34:030338:95 общей площадью 420,4 кв. м., определенная сравнительным подходом составила: 23 611 000 (двадцать три миллиона шестьсот одиннадцать тысяч) руб.

<sup>7</sup> Лейфер Л.А. Сравнительная оценка недвижимости  
<sup>8</sup> Лейфер Л.А. Сравнительная оценка недвижимости  
<sup>9</sup> Лейфер Л.А. Сравнительная оценка недвижимости  
<sup>10</sup> Лейфер Л.А. Сравнительная оценка недвижимости

Ч  
об  
ли  
раз  
одн  
целе  
Таб.

Относ  
долгос  
правах

1

А

31

Ликвидн  
доверите.  
Таблица 2

Скидки на ц  
Корр

Для ж  
на продажу д  
промежуток м  
трех месяцев.

Коррект  
Коррект

отношения меж  
давления и вын  
ограничены в ср  
приобретались с  
по данному факто

Корректиро

Конечно важ  
этим благоустроен  
использования. Корр  
В данном расч  
инфраструктурой, поз  
Корректировка  
Корректировка г.  
Таблица 26. Корр

Отношение удельной цены ;  
остановки общественного тр  
расположенного на удалении

Корректировка не пр  
Близость к объектам  
Корректировка приме  
Таблица 27. Корректи

Отношение удельной цены жилого  
повышающими стоимость (водоем  
дома, расположенного на удалении  
Объект оценки располо  
экологической обстановкой, об  
составила «14%».

Близость к объектам, пом  
Корректировка применена н  
Таблица 28. Корректировка

**Анализ и определение корректировок для жилого дома**

Чтобы сопоставить объекты сравнения с объектом оценки, требуется выполнить корректировки цен продажи объектов сравнения по каждому выделенному элементу сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей стоимости, либо к стоимости за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами. Корректировки допустимы, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах. В данном отчете Оценщик счел целесообразным вносить только процентные поправки.

Таблица 24. Корректировка на имущественные права

Показатель	Доверительный интервал	
	Среднее	0,85 0,87
Отношение цен земельных участков под ИЖС, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,86	

Корректировка не применялась, все объекты сопоставимы по данному параметру.  
Корректировка по условиям торгового предложения.

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Скидка принята в размере -8,5% как средняя в доверительном интервале по категории «скидка на цены жилой недвижимости».<sup>7</sup>

Таблица 25. Корректировка по условиям торгового предложения, %

Показатель	Доверительный интервал	
	Среднее	8% 9,1%
Скидки на цены жилых домов	8,5%	

Корректировка на дату продажи (предложения).

Для жилой недвижимости средний срок экспозиции (исчисляется промежутком времени от выставки объекта на продажу до момента его приобретения новым покупателем) составляет полтора – три месяца. В нашем случае промежуток между самой ранней и самой поздней датой выставления объектов-аналогов на продажу не превышает трех месяцев. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия сделки.

Корректировка на условия сделки купли-продажи учитывает факторы, отражающие нетипичные рыночные отношения между продавцом и покупателем, например, наличие деловых и родственных связей, незаконного давления и вынуждающих обстоятельств. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не производилась.

Корректировка на местоположение

Конечно важным фактором, влияющим на стоимость объекта, является его месторасположение и связанная с этим благоустроенность прилегающей территории к оцениваемому объекту как основному характеру его использования. Корректировка не применялась, все объекты находятся в первой курортной зоне.

В данном расчете объект оценки и аналоги расположены в районах со сходной социальной и промышленной инфраструктурой, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на расположение относительно остановок общественного транспорта

Корректировка применена на основании «справочника оценщика недвижимости».<sup>8</sup>

Таблица 26. Корректировка

Показатель	Доверительный интервал	
	Среднее	1,06 1,08
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельно цене такого же дома, расположенного на удалении	1,07	

Корректировка не применялась, все объекты расположены недалеко от остановок городского транспорта.

Близость к объектам, повышающим стоимость

Корректировка применена на основании «справочника оценщика недвижимости».<sup>9</sup>

Таблица 27. Корректировка

Показатель	Доверительный интервал	
	Среднее	1,13 1,15
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного с объектами повышающими стоимость (водоем, река, лес, и т.д), к удельно цене такого же дома, расположенного на удалении	1,14	

Объект оценки расположен в черте курортного парка города-курорта Кисловодска, с благоприятной экологической обстановкой, объекты-аналоги расположены в черте города, в первой курортной зоне, корректировка составила «14%».

Близость к объектам, понижающим стоимость

Корректировка применена на основании «справочника оценщика недвижимости».<sup>10</sup>

Таблица 28. Корректировка

<sup>7</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Глава 6. – Н.Новгород, 2016. Стр.324

<sup>8</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Глава 6. – Н.Новгород, 2016.

<sup>9</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Глава 6. – Н.Новгород, 2016.

<sup>10</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Глава 6. – Н.Новгород, 2016.



Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
		2	3
1			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного с объектами понижающими стоимость (ЛЭП, аэропорт, и т.д.), к удельно цене такого же дома, расположенного на удалении	0,84	0,82	0,85

Корректировка не применялась, все объекты сопоставимы по данному параметру  
 Качество подъездных путей  
 Корректировка применена на основании «справочника оценщика недвижимости». <sup>11</sup>  
 Таблица 29. Корректировка

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
		2	3
1			
Отношение удельной цены жилого дома, подъезд к которому затруднен, к удельно цене такого же дома с хорошими путями	0,90	0,85	0,94

Корректировка не применялась, все объекты сопоставимы по данному параметру  
 Ландшафтный дизайн  
 Корректировка применена на основании «справочника оценщика недвижимости». <sup>12</sup>  
 Таблица 30. Корректировка

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
		2	3
1			
Отношение удельной цены жилого дома, с ландшафтным дизайном на участке, к удельно цене такого же дома без	1,10	1,05	1,16

Корректировка не применялась, все объекты сопоставимы по данному параметру  
 Корректировка на материал стен  
 Корректировка применена на основании «справочника оценщика недвижимости». <sup>13</sup>  
 Таблица 31. Корректировка на материал стен

Объект оценки	аналог			
	Кирпич	Из пенобетонных блоков	Клееного бруса	бревенчатые
Кирпич	1	1,13	1,18	
Из пенобетонных блоков	0,88	1	1,04	
Клееного бруса	0,85	0,96	1	
бревенчатые	0,84	0,95	0,99	

Корректировка не применялась, все объекты сопоставимы по данному параметру.  
 Корректировка на общую площадь. <sup>14</sup>  
 Данный фактор является одним из существенных и оказывает большое воздействие на стоимость объекта. Чем меньше общая площадь помещения, тем дороже стоимость 1 кв.м.  
 Корректировка на площадь рассчитана формулой зависимости цены от площади домов, с учетом коэффициента торможения, и составила для первого аналога «2,28%», для второго аналога «0,73%», для третьего аналога «-6,3%». Коэффициент торможения принят на основании справочника оценщика. <sup>15</sup>  
 Корректировка на санузел.

Корректировка на наличие санузла основана на мнении, что жилые дома, в которых санузел расположен во дворе ценятся меньше, чем дома, у которых санузлы находятся в доме. Корректировка основана на анализе информации полученной в результате опроса риэлторов: ООО «Альтернатива» (г.Кисловодск, пр. Победы, 33а, тел. +7 (8793) 05-10, <http://Alternativa-kmv.ru>); Центр недвижимости Гарант Юг Ризлт (Кисловодск, Курортный бульвар, 5, оф. тел. +7 (928) 810-35-95, <http://www.garant-kmv.ru>); ООО КМВ-Реал г.Кисловодск, Курортный бульвар, 15, тел. +7 (928) 343-60-55, +7 (918) 871-72-77, +7 (905) 446-96-10, 8 (87937) 2-58-00, <http://kmvreal.ru>)  
 Таблица 33. Корректировка на санузел

Сопоставимый объект →	Совмещенный	Раздельный	2 санузла	Во дворе
Объект оценки ↓				
Совмещенный	0%	-2%	-4%	
Раздельный	2%	0%	-3%	
2 санузла	4%	3%	0%	
Во дворе	-4%	-5%	-6%	

Объект оценки имеет 3 санузла, объект-аналог № 3 имеет 2 санузла, корректировка составила «2%», в соответствии с таблицей, указанной выше.

Корректировка на состояние объекта оценки.  
 Корректировка применена на основании «справочника оценщика недвижимости». <sup>16</sup>  
 Таблица 34. Корректировка на состояние объекта, %.

Объект оценки	аналог		
	Хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Хорошее	1	1,20	

<sup>11</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Глава 6. – Н.Новгород, 2016.

<sup>12</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Глава 6. – Н.Новгород, 2016.

<sup>13</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Глава 6. – Н.Новгород, 2016.

<sup>14</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Н.Новгород, 2014.

<sup>15</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Глава 6. – Н.Новгород, 2016., стр. 196

<sup>16</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Глава 6. – Н.Новгород, 2016.

Удовлетворительное	
Неудовлетворительное	

Корректировка не применялась, все объекты сопоставимы по данному параметру  
 Корректировка на состояние отделки  
 Корректировка применена на основании «справочника оценщика недвижимости».  
 Таблица 35. Корректировка

Объект оценки	Свежий ремонт
Свежий ремонт	1
Требует косметического ремонта	0,86
Требует капитального ремонта	0,73

Корректировка не применялась, все объекты сопоставимы по данному параметру  
 Корректировка на класс внутренних отделочных работ  
 Корректировка на отделку может быть качества отделки оцениваемого дома до качества оцениваемого дома лучше, чем дома-аналога. В проблематично. По этой причине величина полученных из бесед с представителями строителей, полученные от этих специалистов, по назначен соответствующий коэффициент поправочный (работ):

Без отделки – пол, стены и потолок - без отделки.  
 Простая отделка, требуется ремонт - установлена вся необходимая сантехника среднерыночная. Проведение косметического ремонта.  
 Простая отделка - внутренняя отделка потолков, оклейку обоями стен, линолеум, пл. сантехника в санузле и на кухне - стоимость проведения оценки. Проведение косметического ремонта.

Улучшенная отделка - внутренняя отделка обоями или акриловой краской, плитка, паркетная сантехника в санузле и на кухне. Высококачественная отделка - высокие новейших строительных технологий и материалы идеально ровного состояния, установлена новая канализация (если дом старый). Возможна переконструкция сложной конфигурации. Проведение работ.

Высококачественная отделка - высокие новейших строительных технологий и материалы идеально ровного состояния, установлена новая канализация (если дом старый). Возможна переконструкция сложной конфигурации. Проведение работ.  
 Таблица 36. Корректировка на класс отделочных работ

Характеристика класса внутренних отделочных работ помещений	Класс Е - без внутренних отделочных работ
Сопоставимый объект →	
Объект оценки ↓	
Класс Е - без внутренних отделочных работ	0%
Класс D - простая отделка, штукатурка, стяжка	5%
Класс C - простая отделка, использование обычных материалов и технологий	10%
Класс В - улучшенная отделка, частичное использование высококачественных материалов и технологий	15%
Класс А "Люкс" - Евроремонт - высококачественные материалы и технологии, дизайн.	20%

Корректировка не применялась, все объекты сопоставимы по данному параметру  
 Корректировка на проводку  
 Корректировка применена на основании «справочника оценщика недвижимости».  
 Таблица 37. Корректировка

Показатель
------------

<sup>17</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Глава 6. –

<sup>18</sup> <http://www.oценка-и-услуг-аи/2010-10-22-05-28-34.html>

<sup>19</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Глава 6. –

единица	Доверительный интервал	
2	3	
1,84	0,82	0,85

единица	Доверительный интервал	
3	3	
0,85	0,94	

единица	Доверительный интервал	
3	3	
1,05	1,16	

брусчатые	1,18
1,04	
1	
0,99	

коэффициента по аналогу «-6,3%

ложен во дворе  
зе информации  
тел. +7 (87937)  
львар, 5, оф.  
р, 15 тел. +7

Во дв...

%)», в

ритель

Удовлетворительное	0,83	1	1,08
Неудовлетворительное	0,78	0,93	1

Корректировка не применялась, все объекты сопоставимы по данному параметру.  
Корректировка на состояние отделки  
Корректировка применена на основании «справочника оценщика недвижимости».<sup>17</sup>

Таблица 35. Корректировка

Объект оценки	аналог		
	Свежий ремонт	Требуется косметического ремонта	Требуется капитального ремонта
Свежий ремонт	1	1,16	1,38
Требуется косметического ремонта	0,86	1	1,18
Требуется капитального ремонта	0,73	0,84	1

Корректировка не применялась, все объекты сопоставимы по данному параметру.  
Корректировка на класс внутренних отделочных работ.  
Корректировка на отделку может быть легко рассчитана, при условии определения стоимости доведения качества отделки оцениваемого дома до качества в доме-аналоге, либо в обратной ситуации, когда отделка оцениваемого дома лучше, чем дома-аналога. В большинстве случаев такой расчет провести невозможно или очень проблематично. По этой причине величина данной поправки чаще всего определяется на основе данных, полученных из бесед с представителями строительных организаций и риэлтерских компаний. Классифицировав данные, полученные от этих специалистов, получили следующие укрупненные типы отделки, каждому типу был назначен соответствующий коэффициент поправки (данные приведены по отношению к объекту без внутренних отделочных работ):

Без отделки – пол, стены и потолок - без отделки; установлены оконные блоки; межкомнатных дверей нет. 0%  
Простая отделка, требуется ремонт - внутренние помещения дома оштукатурены, на полу стяжка, установлена вся необходимая сантехника в санузле и на кухне. Стоимость отделочных материалов - среднерыночная. Проведение косметического ремонта требуется. 5%

Простая отделка - внутренняя отделка помещений дома представляет собой побелку или оклейку обоями потолков, оклейку обоями стен, линолеум, плитка или паркетная доска на полу, плитка на стенах и необходимая сантехника в санузле и на кухне - стоимость отделочных материалов соответствует среднерыночным на момент проведения оценки. Проведение косметического ремонта не требуется. 10%

Улучшенная отделка - внутренняя отделка помещений дома представляет собой качественную отделку стен обоями или акриловой краской, плитка, паркет или паркетная доска на полу, плитка на стенах в санузлах, качественная сантехника в санузле и на кухне. Проведение косметического ремонта не требуется. 15%

Высококачественная отделка - высококвалифицированный ремонт всех жилых помещений, с использованием новейших строительных технологий и материалов. Выполнены работы по доведению всех поверхностей до идеально ровного состояния, установлена новая, современная электропроводка, заменены трубы водоснабжения и канализации (если дом старый). Возможна перепланировка дома по дизайн-проекту, с изготовлением и монтажом конструкций сложной конфигурации. Проведение косметического ремонта не требуется. 20%<sup>18</sup>

Таблица 36. Корректировка на класс отделочных работ, %.

Характеристика класса внутренних отделочных работ помещений	Класс E - без внутренних отделочных работ	Класс D - простая отделка, штукатурка, стяжка	Класс C - простая отделка, использование обычных материалов и технологий	Класс B - улучшенная отделка, частичное использование высококачественных материалов и технологий	Класс A "Люкс" - Евроремонт - Высококачественные материалы и технологии, дизайн.
Сопоставимый объект →					
Объект оценки ↓					
Класс E - без внутренних отделочных работ	0%	-5%	-10%	-15%	-20%
Класс D - простая отделка, штукатурка, стяжка	5%	0%	-5%	-10%	-15%
Класс C - простая отделка, использование обычных материалов и технологий	10%	5%	0%	-5%	-10%
Класс B - улучшенная отделка, частичное использование высококачественных материалов и технологий	15%	10%	5%	0%	-5%
Класс A "Люкс" - Евроремонт - Высококачественные материалы и технологии, дизайн.	20%	15%	10%	5%	0%

Корректировка не применялась, все объекты сопоставимы по данному параметру.  
Корректировка на проводку  
Корректировка применена на основании «справочника оценщика недвижимости».<sup>19</sup>

Таблица 37. Корректировка

Показатель	Среднее	Доверительный интервал
------------	---------	------------------------

<sup>17</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Глава 6. – Н.Новгород, 2016.  
<sup>18</sup> <http://www.ocenka-i.ru/korr-all/2010-10-22-05-28-34.html>  
<sup>19</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Глава 6. – Н.Новгород, 2016.

1	2	3	
Отношение удельной цены жилого дома, с невыполненной разводкой к удельной цене с выполненной	0,83	0,81	0,84

Корректировка не применялась, все объекты сопоставимы по данному параметру.

*Корректировка на отопление*

Корректировка применена на основании «справочника оценщика недвижимости». <sup>20</sup>

Таблица 38. Корректировка

Объект оценки	аналог			
	Без отопления	Печное	Электрическое	Газовое
Без отопления	1	0,89	0,86	
Печное	1,12	1	0,97	
Электрическое	1,16	1,03	1	
Газовое	1,22	1,09	1,06	

Корректировка не применялась, все объекты сопоставимы по данному параметру.

*Корректировка на водоснабжение*

Корректировка применена на основании «справочника оценщика недвижимости». <sup>21</sup>

Таблица 39. Корректировка

Объект оценки	аналог		Центральное
	Отсутствует	От скважины	
Отсутствует	1	0,90	
От скважины	1,11	1	
Центральное	1,14	1,03	

Корректировка не применялась, все объекты сопоставимы по данному параметру.

*Корректировка на наличие канализации*

Корректировка применена на основании «справочника оценщика недвижимости». <sup>22</sup>

Таблица 40. Корректировка

Объект оценки	аналог		
	Без канализации	Канализация в виде септика	Центральная канализация
Без канализации	1	0,90	
Канализация в виде септика	1,11	1	
Центральная канализация	1,15	1,04	

Корректировка не применялась, все объекты сопоставимы по данному параметру.

### 8.3. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Различные методы оценки адекватны различным оценочным ситуациям. Важным критерием для выбора практически применимого метода оценки является наличие исходной информации, необходимой для использования определенного подхода оценки.

Весовые коэффициенты значимости по разным подходам оценки, практически принимаются Оценщиком как коэффициенты доверия к соответствующему подходу. В настоящем Отчете используется один подход с максимальным коэффициентом доверия.

Таблица 41. Определение степени доверия по подходам

Критерий качества	Результат, полученный затратным подходом	Результат, полученный доходным подходом	Результат, полученный сравнительным подходом
Соответствие оцененной с помощью данного подхода стоимости цели оценки	0	0	1
Преобладание исходных данных из надежных источников	0	0	1
Преобладание строгих формализованных процедур над интуитивными оценками и допущениями	0	0	1
Степень приближенности результата к действию рыночной стоимости на момент оценки	0	0	1
Использование дублирующих сведений из разных источников для подтверждения результатов расчетов	0	0	1
Суммарный ранг	0	0	5
Коэффициент весомости	0,00	0,00	1,00

<sup>20</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Глава 6. – Н.Новгород, 2016.

<sup>21</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Глава 6. – Н.Новгород, 2016.

<sup>22</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Глава 6. – Н.Новгород, 2016.

Таблица 42. Расчет рыночной стоимости объекта по значимости разных подходов оценки

Наименование объекта оценки	Стоимость по затратному подходу оценки, руб.	Стоимость по доходному подходу оценки, руб.	Стоимость по сравнительному подходу оценки, руб.
Жилой дом кадастровый номер: 26:34:030338:95 общей площадью 420,4 кв. м расположенный на земельном участке к/н 26:34:030338:6, по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Кисловодск СТ «Электрик» № 42	не применялся	не применялся	30 539 000
Весовые коэффициенты доверия	0	0	1
Стоимость по коэффициентам доверия	0	0	30 539 000
Итого рыночная стоимость, руб.		30 539 000	

Приведенные в Отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость жилого дома кадастровый номер: 26:34:030338:95 общей площадью 420,4 кв. м расположенного на земельном участке к/н 26:34:030338:6, по адресу: РФ, Ставропольский край, г. Кисловодск СТ «Электрик» № 42 рассчитанная сравнительным подходом на дату оценки 27.08.2018 года составляет:

**30 539 000 (тридцать миллионов пятьсот тридцать девять тысяч) рублей**

рыночная стоимость жилого дома, общ. пл. 420,4 кв. м

23 611 000 руб.

рыночная стоимость земельного участка к/н 26:34:030338:6, общ.пл. 805 кв. м

6 928 000 руб.

Специалисты, принимающие участие в подготовке отчета:

**Тхир В.В.** Специалист-оценщик

имеет профессиональное образование в области оценки:

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-И № 043549

«Институт Экономики и Управления» г. Пятигорск



## 9. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА, ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

### 9.1. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

1. Итоговая величина стоимости Объекта оценки основывается на информации, существовавшей на Дату Отчета, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с момента составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
2. Оценка не принимает на себя ответственность за изменение стоимости Объекта оценки в результате последующих изменений социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
3. Полученное значение рыночной стоимости может в дальнейшем использоваться Заказчиком для целей ипотечной сделки.

### 9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми допущениями и ограничительными условиями и представляют собой личные профессиональные формулировки.
3. В отношении Объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами Объекта оценки, или намеревающимся совершить с ним сделку.
4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости с достижением оговоренных результатов, или с какими-то иными причинами, кроме выполнения работ по настоящему отчету и заключенному договору.
5. Рекомендуемая для совершения сделки, рыночная стоимость Объекта оценки с учетом сделанных допущений и принятых ограничений составляет:

30 539 000 (тридцать миллионов пятьсот тридцать девять тысяч) рублей

рыночная стоимость жилого дома, общ. пл. 420,4 кв. м  
рыночная стоимость земельного участка к/н 26:34:030338:6, общ.пл. 805 кв. м

Директор ООО МЦО «Бизнес-Партнёр»

Ли О.К.

Специалист-оценщик

Тхир В.В.

1. Гражданский кодекс РФ, ст. 333.9
2. Закон РФ от 21.06.2002 № 52-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»
3. Закон РФ от 21.06.2002 № 52-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»
4. Закон РФ от 21.06.2002 № 52-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»
5. Закон РФ от 21.06.2002 № 52-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»
6. Стандарт Утвержден
7. Правила ОЦЕНЩИКА
8. Гражданский кодекс РФ, ст. 24.1
9. В.И. Ресин, Эксперт
10. В.С. Болдырев, Эксперт
11. Е.И. Тарасевич, Эксперт
12. Оценка недвижимости 496 с.
13. Лейфер Л.А. Справочник
14. «Методические рекомендации по оценке недвижимости в Российской Федерации», № 568-р от 06.02.2006 N 1
12. Сайт Министерства экологии и природных ресурсов Ставропольского края <http://www.stavregion.ru/govde/>
13. Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации <https://realty.yandex.ru>

## 10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

### 10.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ).
2. Приказ МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
3. Приказ МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
4. Приказ МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
5. Приказ МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности ассоциации «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.
7. Правила профессиональной этики оценщиков АССОЦИАЦИИ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» утверждено Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» 11 февраля 2016г., Протокол № 04
8. Гражданский Кодекс РФ, часть 2 от 26 января 1996 г. №14-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 12.08.1996 N 110-ФЗ, от 24.10.1997 N 133-ФЗ, от 17.12.1999 N 213-ФЗ, от 26.11.2002 N 152-ФЗ, от 10.01.2003 N 8-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 26.03.2003 N 37-ФЗ, от 11.11.2003 N 138-ФЗ, от 23.12.2003 N 182-ФЗ, от 29.12.2004 N 189-ФЗ, от 30.12.2004 N 219-ФЗ, от 21.03.2005 N 22-ФЗ, от 09.05.2005 N 45-ФЗ, от 18.07.2005 N 89-ФЗ, от 02.02.2006 N 19-ФЗ).
9. В.И. Ресин, Экономика недвижимости, Москва, Издательство «Дело», 1999 г.
10. В.С. Болдырев, А.С.Галушка, А.Е. Федоров. Введение в теорию оценки недвижимости. – М. 1998. – 330 с.
11. Е.И. Тарасевич, Оценка недвижимости, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ, 1997 г.
12. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2004.- 496 с.
13. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости.– Н.Новгород, 2016.
14. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» Минимущества России, № 568-р от 06.03.2002 г.
12. Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации <http://www.economy.gov.ru/minec/main>
13. Сайт Министерства экономического развития Ставропольского края <http://www.stavregion.ru/govdep/ministries/mertsk/>
14. Сайты : <https://realty.yandex.ru>, , <http://homekmv.ru> <http://alternativa-kmv.ru>, <https://stavropol.cian.ru>

10.2. Фотообзор объекта оценки

Фото 1 подъездные пути

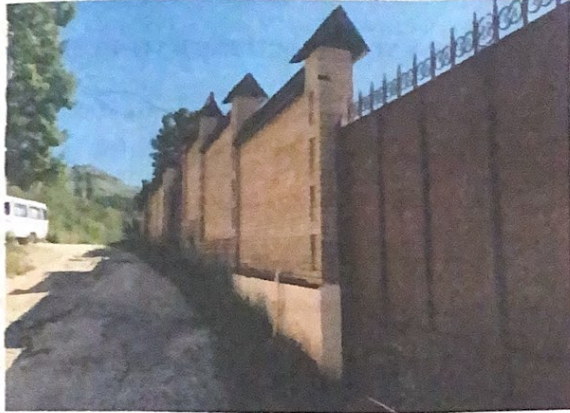


Фото 2 подъездные пути

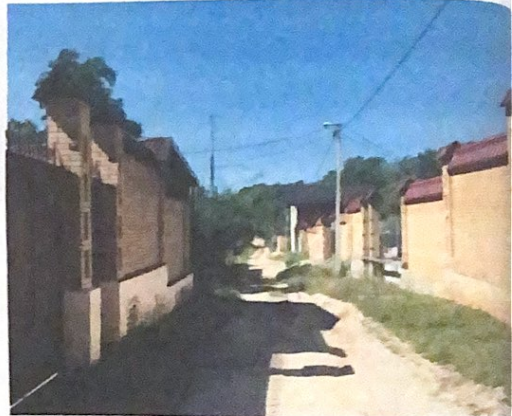


Фото 3 внешний вид дома



Фото 4 внешний вид дома



Фото 5 внешний вид дома



Фото 6 внешний вид дома



*Продолжение Отчета № 792/2018*

Фото 7 двор жилого дома



Фото 8 двор жилого дома



Фото 9 Двор жилого дома



Фото 10 вход в жилой дом

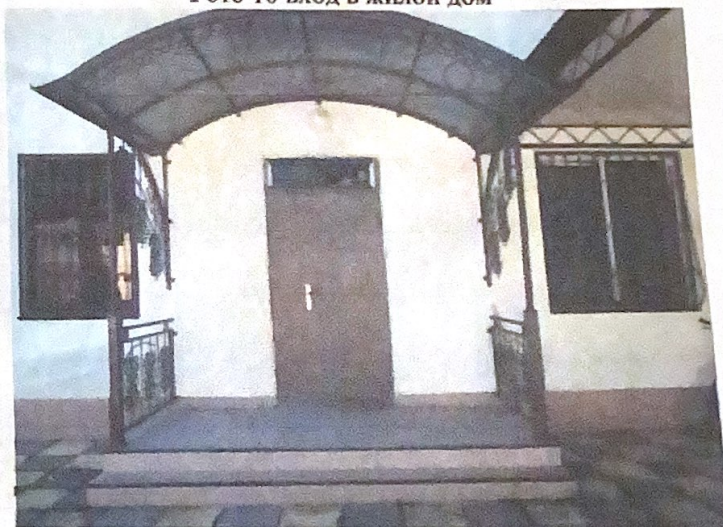


Фото 11 прихожая пом. 13

Фото 12 прихожая пом. 13



Фото 7 двор жилого дома



Фото 8 двор жилого дома



Фото 9 Двор жилого дома



Фото 10 вход в жилой дом



Фото 11 прихожая пом. 13



Фото 12 прихожая пом. 13

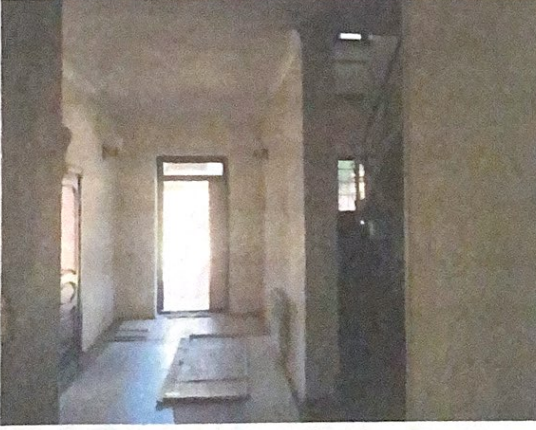


Фото 13 гостиная пом. 16



Фото 14 гостиная пом. 16



Фото 15 комната пом. 17

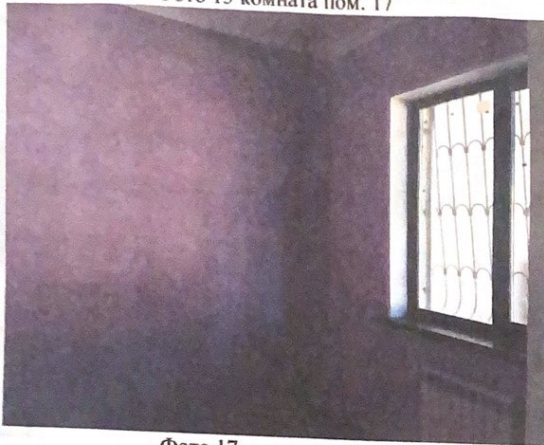


Фото 16 комната пом. 17



Фото 17 туалет пом. 15



Фото 18 туалет пом. 15



Примечание

Фото 19 ванная пом. 14

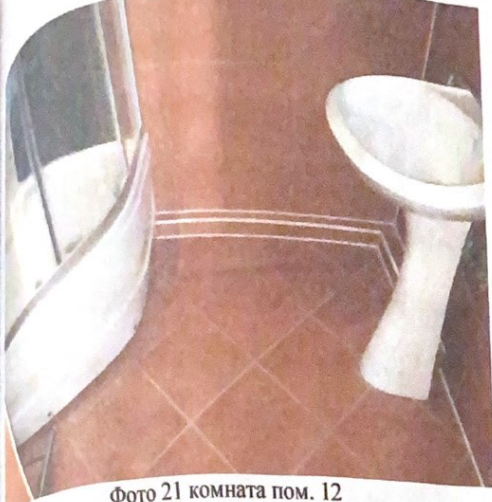


Фото 20 ванная пом. 14

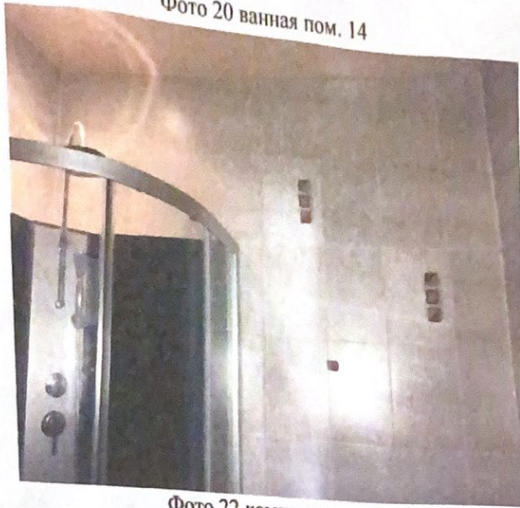


Фото 21 комната пом. 12



Фото 22 комната пом. 12

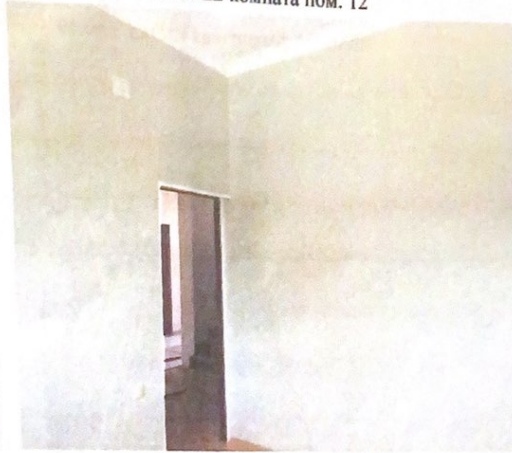


Фото 23 комната пом. 11



Фото 24 комната пом. 11



Фото 25 терраса пом.18



Фото 26 терраса пом.18



Фото 27 лестничная клетка пом.19

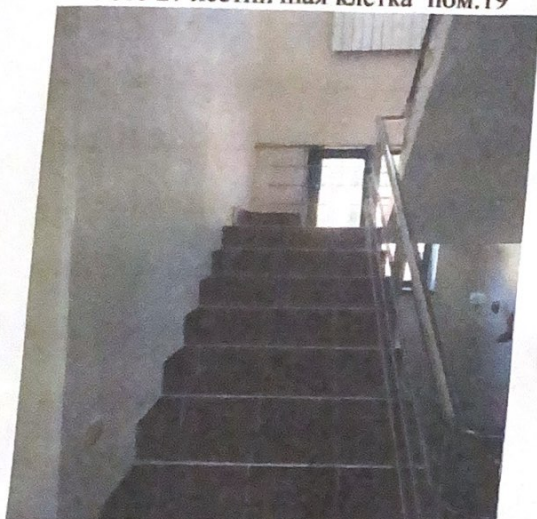


Фото 28 лестничная клетка пом.19



Фото 29 коридор пом.22



Фото 30 коридор пом.22

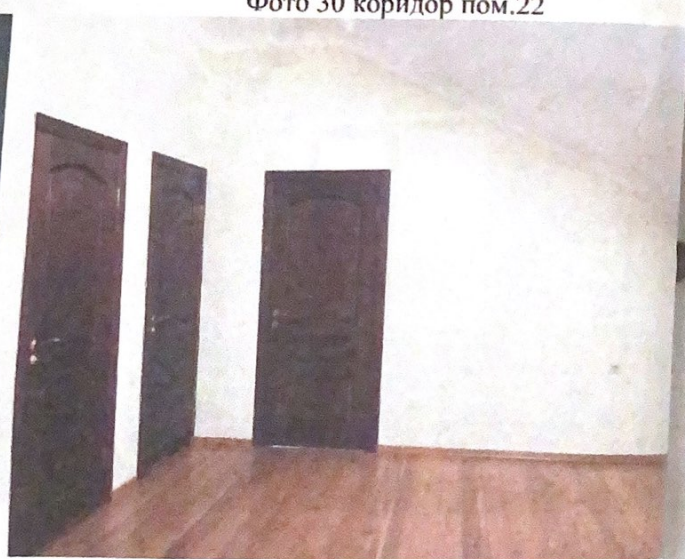


Фото 31 комната пом. 20

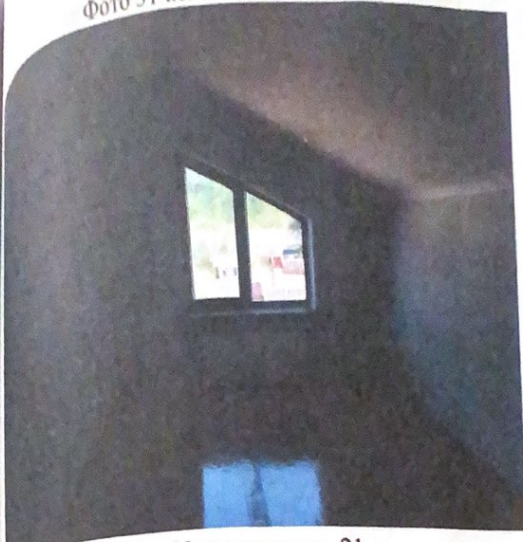


Фото 32 комната пом. 20



Фото 33 комната пом. 21



Фото 34 комната пом. 21



Фото 36 комната пом.25

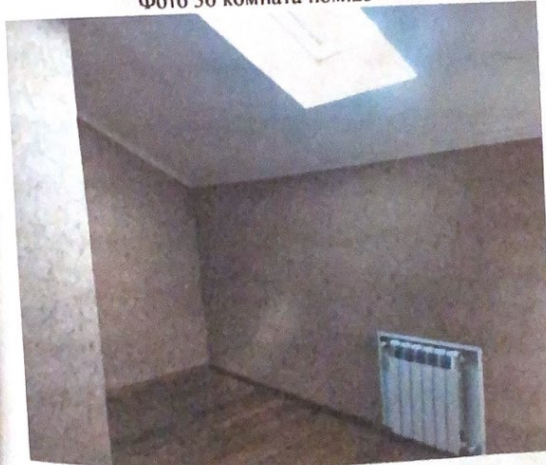


Фото 37 комната пом.25

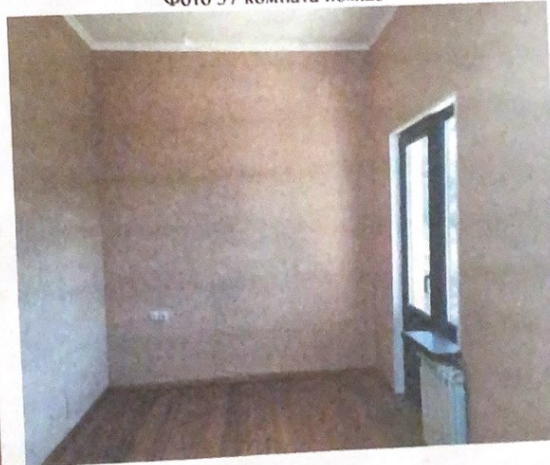


Фото 38 лоджия пом.27



Фото 39 лоджия пом.27



Фото 40 туалет пом. 24



Фото 41 туалет пом. 24



Фото 42 ванная пом. 23



Фото 43 ванная пом. 23



Фото 44 лестничная клетка пом. 9

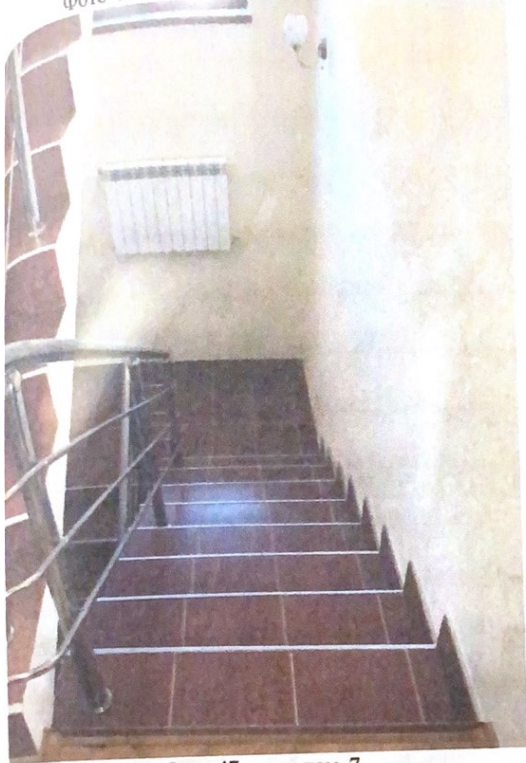


Фото 45 лестничная клетка пом. 9

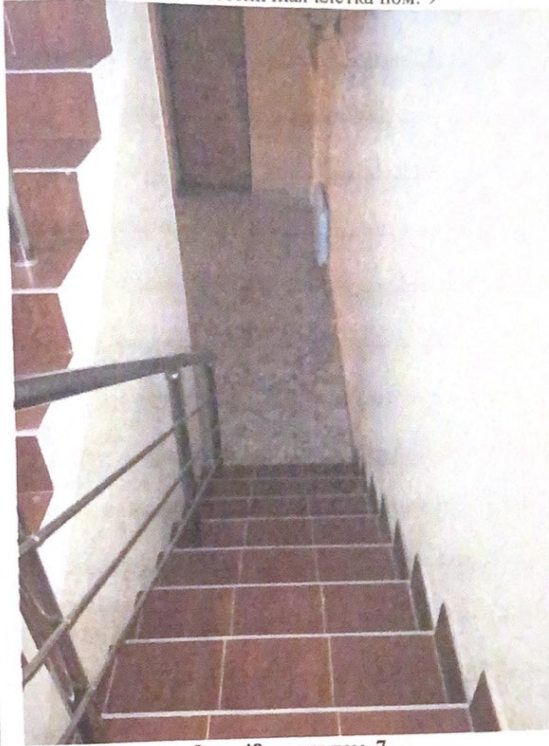


Фото 47 кухня пом. 7

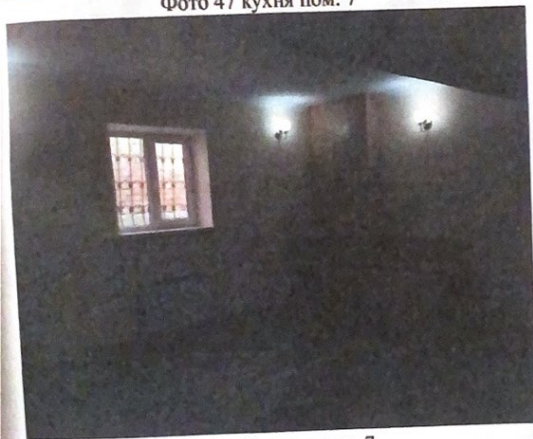


Фото 48 кухня пом. 7

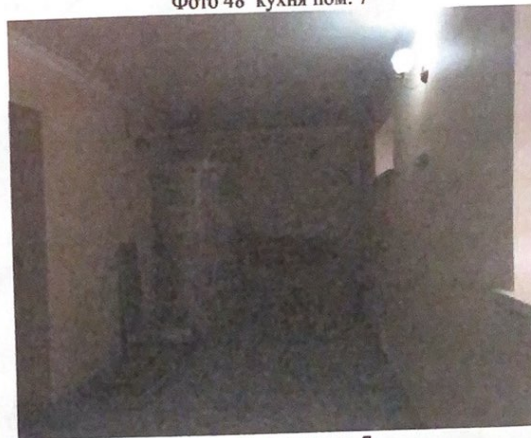


Фото 49 кухня пом. 7

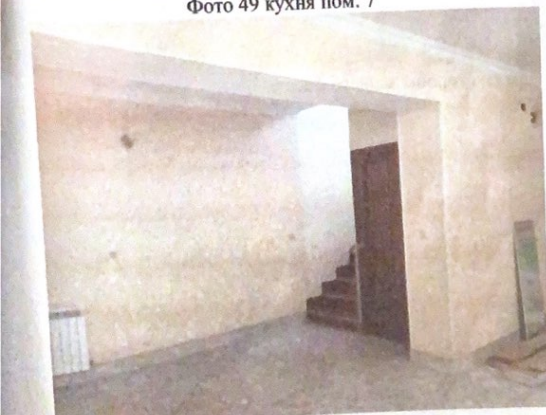


Фото 50 кухня пом. 7



Фото кладовая пом.8

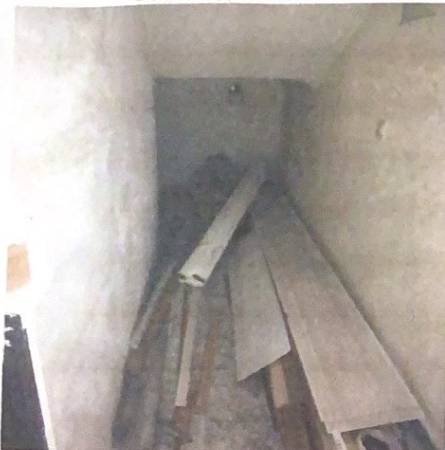


Фото 51 спуск в цокольный этаж со двора

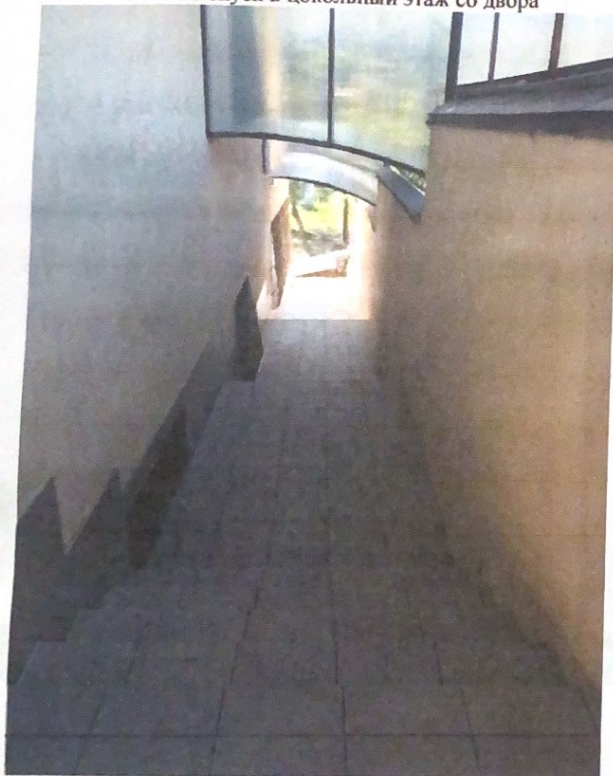


Фото 52 спуск в цокольный этаж со двора

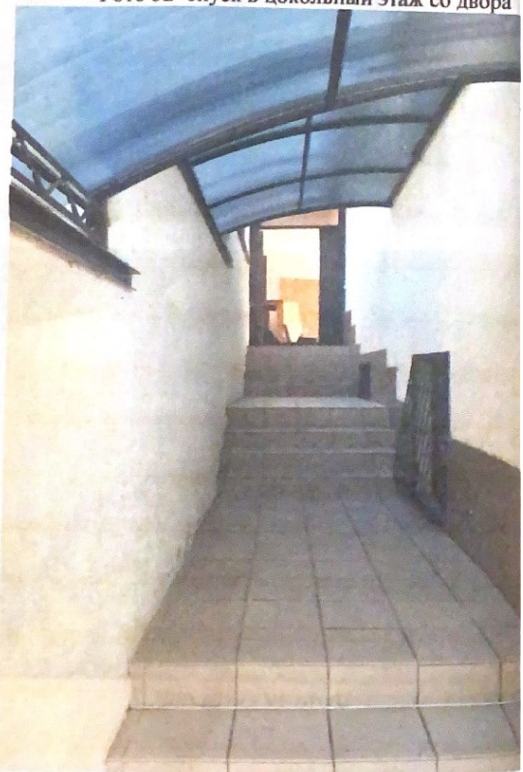


Фото 53 вход в жилой дом со стороны заднего фасада





Фото 55 веранда пом. 1

Фото 56 веранда пом. 1



Фото 57 котельная пом. 6



Фото 58 котельная пом. 6



Фото 59 котельная пом. 6

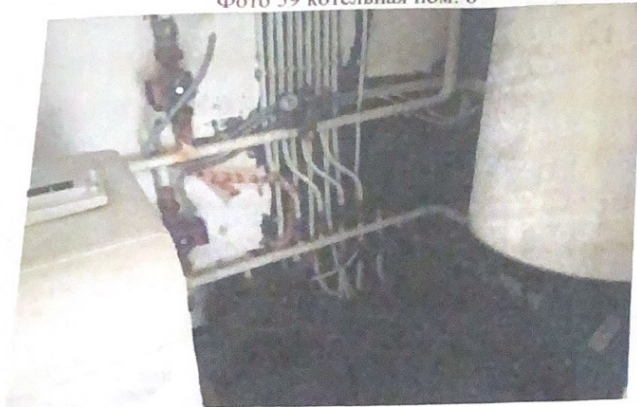


Фото 60 котельная пом. 6



Фото 61 комната отдыха пом. 2



Фото 62 комната отдыха пом. 2

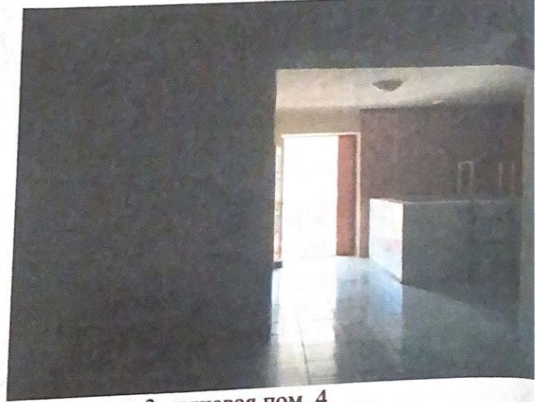


Фото 63 комната отдыха пом. 2, бассейн пом. 3, душевая пом. 4



Фото 59 парная пом. 5

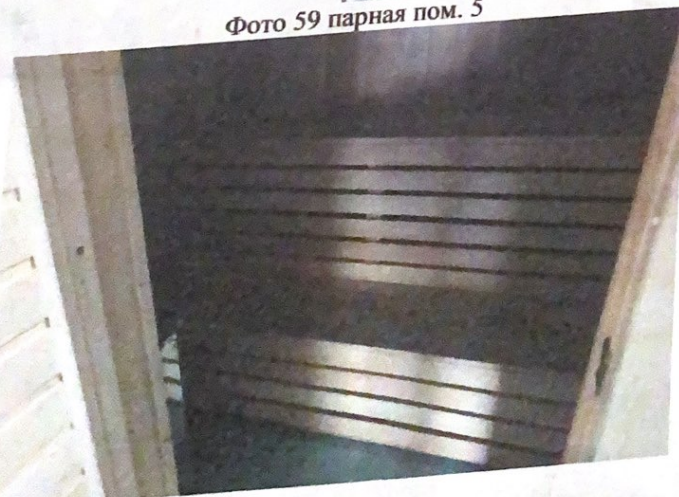
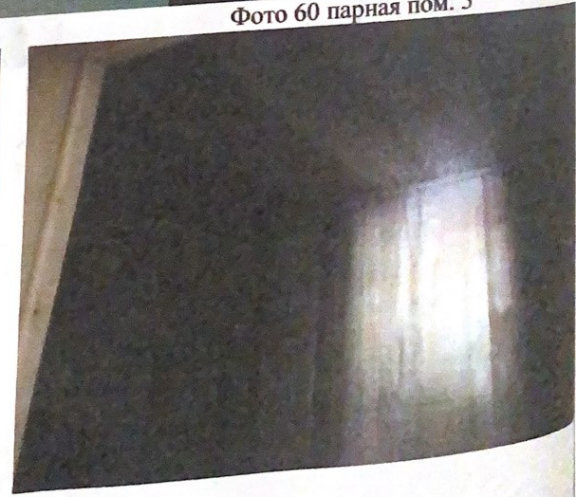


Фото 60 парная пом. 5



10.3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ

Дата выдачи: 20.07.2015

Документы-основания:

Договор купли-продажи от 29.09.2008 г.

Декларация об объекте недвижимого имущества от 26.03.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Аликин Мухамедович, дата рождения: 26.12.1943 г. Место рождения: с. Сухая  
Курганского района СОАССР. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской  
Федерации: серия 26 03 № 47416, дата выдачи 16.01.2004 г. Орган, издавший документ:  
42109, Карельская Республика Ингушетия, код подразделения 062-003. Адрес:  
г. Ставрополь, ул. Давидовича, 175.

Вид права: собственность

Идентификационный номер:  
34:0503:805

Объект права:

Наименование: Жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 420,4 кв. м. Количество  
этажей: 2. В том числе подземных этажей: 1.

Адрес (местоположение):  
Ставропольский край, город Кисловодск, ст. Электрик, дом №-2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Сделка в Едином государственном реестре недвижимости на имущество и сделок с ним  
от 14.04.2013 г. с/длина записи регистрации № 26-0-1-116-2008-2013-880

Государственный регистратор:



Исполнитель:

26-0-1-116-2008-2013-880

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Ставропольскому краю

Дата выдачи: 17.03.2015 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи от 29.09.2008 г.

Субъект (субъекты) права:

Дзейтов Алихан Магомедович, дата рождения: 28.12.1943 г. Место рождения: с. Сузда Пригородного района СОАССР. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 26 03 №047416, код подразделения 062-003, дата выдачи 16.01.2004 г. Орган, выдавший документ: Отдел Внутренних Дел гор. Карабулак Республики Ингушетия. Адрес постоянного места жительства: Ингушская Республика, город Карабулак, улица Джабагиева, 175.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

26:34:030338:6

Объект права:

Наименование: Земельный участок. Назначение: Земля населенных пунктов - отдельно стоящие индивидуальные жилые дома. Площадь: 805 кв. м.

Адрес (местоположение):

Ставропольский край, город Кисловодск, садоводческое товарищество Электрик, 42

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.10.2008 г. сделана запись регистрации № 26-26-34/014/2008-926

Государственный регистратор:



/ Нестеренко И. А.

26-26-34/014/2008-926

26 АК 156211



Федеральное государственное унитарное предприятие  
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ»  
Федеральное БТИ - организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства  
Кисловодское отделение филиала ФГУП «Российский центр инвентаризации - Федеральное БТИ» по Ставропольскому краю  
(инвентаризация объектов нежилого назначения ФТИ)

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание  
(или объект учета)  
244407  
дом  
(или нежилого объекта учета)

Адрес (местонахождение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Ставропольский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	г
	наименование	Кисловодск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местонахождения	д.т. Электрон, 42	

Сведения о ранее предоставленной информации на технический учет в ФТИ

Идентификационный номер	07:15:002:000021680:Б:20000
Канцелярский номер	

Идентификация государственного технического учета в сведениях Единого государственного реестра объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Идентификационный номер	
Канцелярский номер	
Дата приема сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на 30 Января 2013 г.

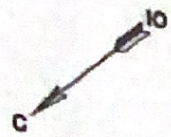
Дата выдачи \_\_\_\_\_

Начальник Кисловодского отделения \_\_\_\_\_  
(подпись)

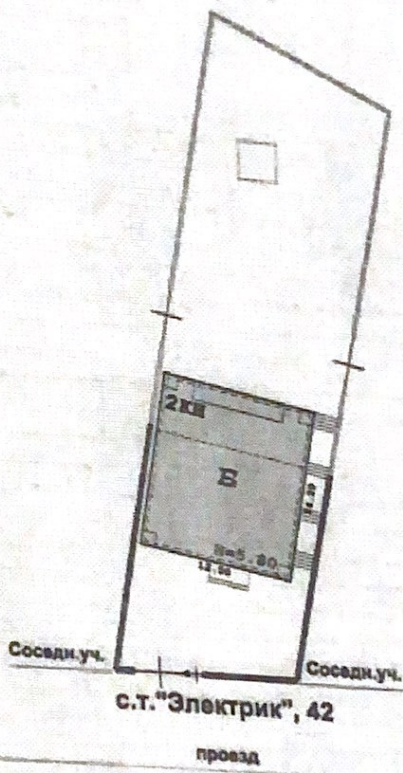
(Подпись С.А.)  
(Фамилия И.О.)

МП





**Ситуационный план**



с.т. "Электрик", 42

проезд

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Ставропольскому краю  
Кисловодское отделение

Ситуационный план, лит. Б - ~~Ситуационный~~ дом.

Должность	Ф. И. О.	Подпись	Дата	Лист	1
Начальник Кисловодского отделения	Рябенцев С.А.	<i>[Signature]</i>		Листа	1
Руководитель группы	Филатова И.А.	<i>[Signature]</i>		Масштаб	1:00
Техник	Карпова Т.О.	<i>[Signature]</i>	30.01.2013г.		

Ставропольский край,  
г. Кисловодск, с.т. "Электрик", 42

IV. Общие сведения

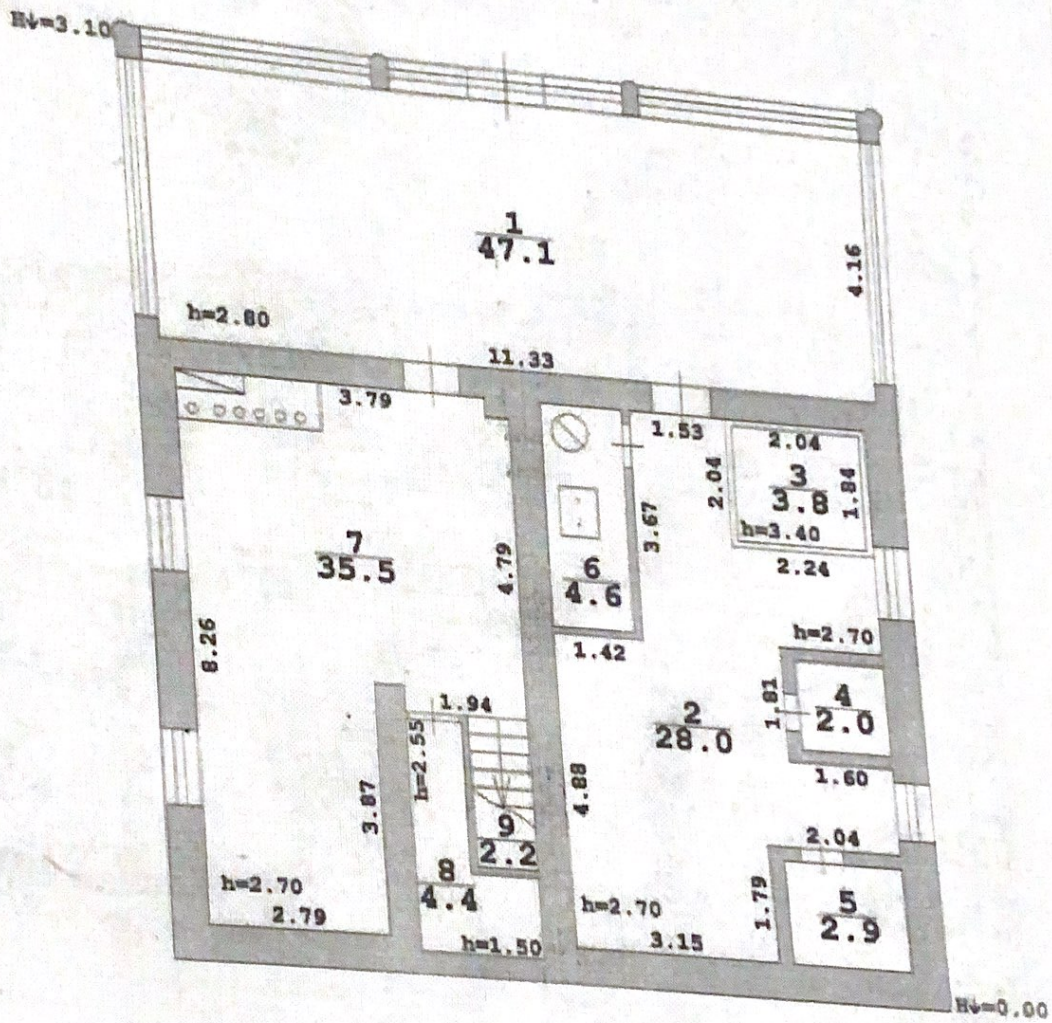
Назначение	Нежилое
Использование	По назначению
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	

V. Исчисление площадей и объемов зданий, его частей (подвалов, полуподвалов, пристроек) и вспомогательных строений

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м2		Высота, м	Объем, м3
			объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Б	Саловый дом	14.20*12.00	170.4	-	-	-
		9.50*12.00	114.0	114.0	3.10	328
		4.70*12.0	-	56.4	3.40	388
		14.20*12.00-7.20*1.47	159.8	-	3.40	-
	Ступени	7.20*1.47	-	-	2.40	-
	Лестница наружная	3.10*1.63	-	-	2.40	384
	Итого:	1.46*7.83	-	-	-	-
			170.4	-	-	-
						1300



# Постажный план - Цокольный этаж



Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Ставропольскому краю  
Кисловодское отделение

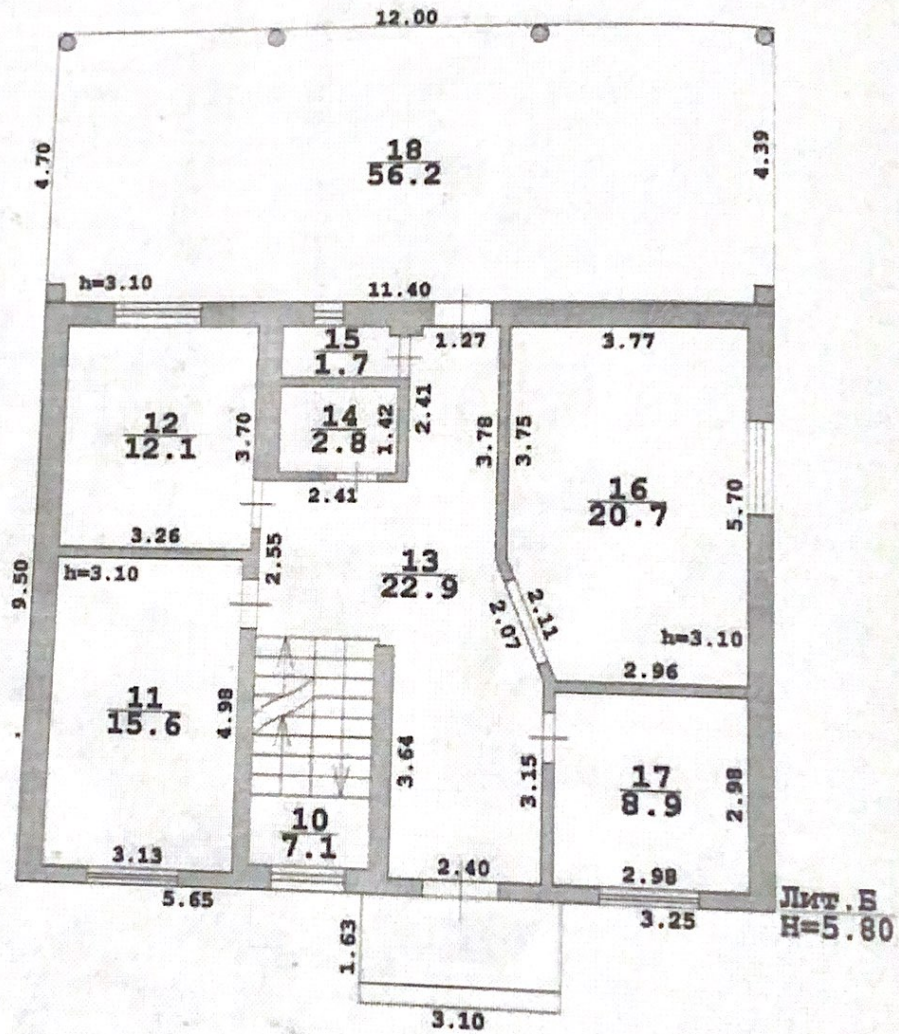
Постажный план, Лит. Б - Цокольный этаж. Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)

Должность	Ф. И. О.	Подпись	Дата
Начальник Кисловодского отделения	Рябенцев С.А.	<i>[Signature]</i>	
Руководитель группы	Филиппова И.А.	<i>[Signature]</i>	
Техник	Короткая Т.О.	<i>[Signature]</i>	30.07.2013

Ставропольский край,  
г. Кисловодск, с.т. "Электрик", 42

Лист	3
Листов	3
Масштаб	1:100

Позтажний план - 1 этаж



Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Ставропольскому краю  
Кисловодское отделение

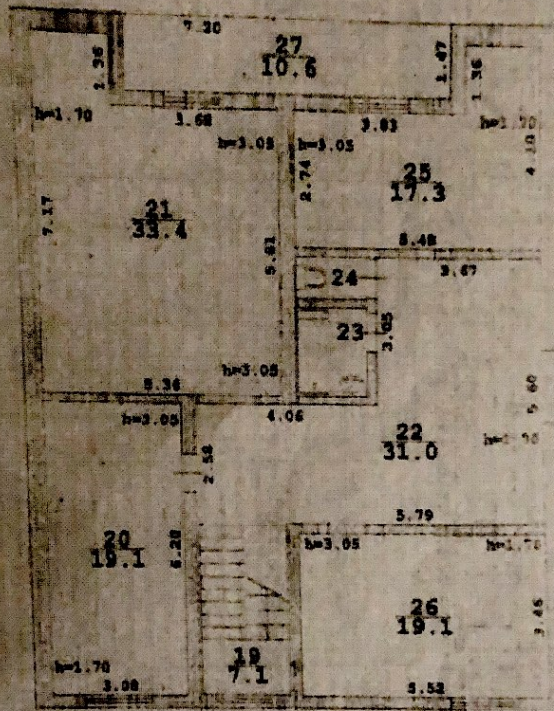
Позтажний план, Лит. Б - 1 этаж. Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)

Должность	Ф. И. О.	Подпись	Дата
Начальник Кисловодского отделения	Рыжкова С.А.	<i>[Signature]</i>	
Руководитель группы	Федоткина И.А.	<i>[Signature]</i>	
Техник	Короткова Г.О.	<i>[Signature]</i>	30.01.2013

Ставропольский край,  
г. Кисловодск, с.т. "Электрик", 42

Лист  
Листов  
Масштаб

Полтавский план - Мансарда



Федеральное БТИ по Ставропольскому краю  
Кисловодское отделение

Полтавский план, Лэт. В - Мансарда. Объект индивидуального жилищного строительства. Изнач. план

№ документа	А.Р.С.	Дата	Дата
№ документа	Выдана С.А.		
№ документа	Выдана И.А.		
№ документа	Выдана Т.С.		

Ставропольский край  
г. Кисловодск, с/п. "Элегант" 47

Литера	Этаж (начиная с 1-го этажа и кончая последним)	Номер помещения (карты и пр.)	Номер по плану строения	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м <sup>2</sup> , в т.ч. предназначенная для помещений											Итого отнесенной площади (по карте, этажу, строению)	Высота помещений по внутреннему обмеру м
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
				5	6	ОСНОВНАЯ	47.1	28.0	3.8	2.0	2.9	4.6	35.5	4.4	2.2	130.5	4.4	2.58150
				веранда		ОСНОВНАЯ										130.5	4.4	2.58150
				комната отдели		ОСНОВНАЯ										130.5	4.4	2.58150
				бассейн		ОСНОВНАЯ										130.5	4.4	2.58150
				душевая		ОСНОВНАЯ										130.5	4.4	2.58150
				ванная		ОСНОВНАЯ										130.5	4.4	2.58150
				котельная		ОСНОВНАЯ										130.5	4.4	2.58150
				кухня		ОСНОВНАЯ										130.5	4.4	2.58150
				кладовая		ОСНОВНАЯ										130.5	4.4	2.58150
				лестничная клетка		ОСНОВНАЯ										130.5	4.4	2.58150
				Итого по этажу нескольких этажей (поэтаж.):														
				Итого:			115.0	305.4	130.5	2.2	2.2	130.5	4.4	2.2	130.5	4.4	2.58150	
							420.4									420.4		



РЕЗУЛЬТАТЫ

в соответствии с пунктом 1 статьи 236 Налогового кодекса Российской Федерации, раскрывающий по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, с/п. "Звездник" д.2

п/п	1	2	3	4	5	6	Итого по виду работ						Итого по плану		19	20						
							основная		вспомогательная		основная		вспомогательная				17	18				
							7	8	9	10	11	12	13	14					15	16		
1	2	3	4	5	6	7	основная									7.1	3 051 70					
							вспомогательная													19.1	3 051 70	
							основная														33.4	3 051 70
							вспомогательная														31.0	3 051 70
							основная														2.9	3 05
							вспомогательная														1.4	3 05
							Итого						17.3	19.1	17.3	19.1	17.3	19.1	17.3	19.1	17.3	3 051 70
8	Итого по плану, тыс. руб.							69.8	72.1	69.8	72.1	69.8	72.1	69.8	72.1	69.8	72.1					
								10.6		10.6		10.6		10.6		10.6						
Итого по плану, тыс. руб.																						

**IX. Техническое описание конструкций и других частей здания**

Материалы или конструктивные элементы	Количество	Удельный вес, по таблицам	коэффициент	Удельный вес с поправками	Количество	Удельный вес, по таблицам	коэффициент	Удельный вес с поправками	Количество	Удельный вес, по таблицам	коэффициент	Удельный вес с поправками

**X. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей**

Составной объект	Материалы	Работы	Изделия	Средняя стоимость	Площадь в стоимости								Стоимость по смете с поправками	Количество (объем, площадь)	Восстановительная стоимость	Поправка, %	Действующая стоимость
					удельный вес	коэффициент	удельный вес с поправками	коэффициент	удельный вес	коэффициент	удельный вес	коэффициент					
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
												24 89	1300	1323 89	0	1321 99	

**IX. Техническое описание пристроек и других частей здания**

Наименование конструктивных элементов	литера		Удельный вес, по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	литера		Удельный вес, по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	литера		Удельный вес, по таблице	поправки
Фундаменты														
стены														
перегородки														
перекрытия														
крыша														
кровля														
полы														
окна														
двери														
отделочные работы														
наруж. отделка														
электричество														
прочие работы														
<b>Итого:</b>														

Наименование конструктивных элементов	литера		Удельный вес, по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	литера		Удельный вес, по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	литера		Удельный вес, по таблице	поправки
Фундаменты														
стены														
перегородки														
перекрытия														
крыша														
кровля														
полы														
окна														
двери														
отделочные работы														
наруж. отделка														
электричество														
прочие работы														
<b>Итого:</b>														

**XII. Печисление стоимости служебных построек**

Литера по плану	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости							Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, площадь)	Восстановительная стоимость	Износ, %	Действительная стоимость
						Удельный вес	климатический район	группа надежности									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18



**XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке**

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Способ та- метрирования по таблице	Погрешность измерения	Восстановительная стоимость	Иное, %	Действительная стоимость
			Длина, м	Ширина, высота, м	Площадь, м <sup>2</sup>								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

**XIV. Общая стоимость в рублях**

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
2012	53220.38	53220.38					53220.38	53220.38

Примечание: Границы земельного участка показаны условно.  
Площадь дана по результатам фактических замеров.

Выполнил	Короткова Т.О.
Проверил	Филиппенко И.А.
Начальник ОТИ	Ряшенцев С.А.
	М.П.

**XV. Отметка о последующих обследованиях**

Работа выполнена			
Выполнил			
Проверил			
Начальник ОТИ			

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б Год постройки 2012 Число этажей 3  
 Группа капитальности III Вид внутренней отделки Простая

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (облои, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов и поправок	Износ в %	% износа в строении	Текущий износ в %		
									элементов	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	фундамент	железобетонный ленточный сборный	хорошее	9	1	9	0	0			
2	стены	каркас	кирпичные	хорошее	27	1	27	0	0		
		наружные перегородки	кирпичные	хорошее							
3	перекрытия	чердачные	деревянные по деревянным балкам	хорошее	11	1	11	0	0		
		междуэтажные	железобетонные монолитные	хорошее							
		подвальные	железобетонные монолитные	хорошее							
4	крыша	деревянная стропильная	хорошее	3	1	3	0	0			
	кровля	металлочерепица стальная	хорошее								
5	полы	бетонные	хорошее	6	1	6	0				
6	перекрытия	оконные	металлопластиковые								11
		дверные	деревянные, металлические	хорошее							
7	отделка	внутренняя	простая	16	1	16	0	0			
		наружная	простая								хорошее
8	санитарно- и электротех. работы	лифты		11	1	11	0	0			
		отопление	автономное водяное (паровое)								хорошее
		водопровод	центральный								хорошее
		канализация	местная								хорошее
		гор. водоснабж.	автономное								хорошее
		газоснабжение	сетевое центральное								хорошее
		электроснабж.	центральное								хорошее
		радио									
		ванны									
		телефон									
вентиляция											
9	прочие работы	лестницы железобетонные	хорошее	6	1	6	0	0			
	прочие работы	прочие работы	хорошее								
<b>Итого:</b>				100	X	100	X	0			
Процент износа приведенный к 100 по формуле:				гр. 9 x 100		0 x 100		= 0 %			
				гр. 7		100					

### 10.4. Копии Аналитических материалов

Аналоги земельных участков  
<https://stavropol.cian.ru/sale/suburban/150227387/>

**Участок, 10 сот.**  
Ставропольский край, Кисловодск ул. Клара Цеткин На карте

9 500 000 Р 950 000 Р/сот.  
Следить за изменением цены  
**+7 928 346-50-36**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка.  
Написать сообщение

PRO  
ID 6833890

**Индивидуальное жилищное строительство**

Площадь: 10 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство  
У2729

Участок в центре Кисловодска!

- Уникальная возможность купить землю в шаговой доступности от Курортного бульвара и Лечебного парка!
- Идеально подойдет под строительство как жилого дома, так и гостиницы!
- Все коммуникации по меже, земля в собственности, ровный участок без строений!

В этой районе нет аналогов! Торопитесь!

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 928 346-50-36**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

На карте

Участок

Посмотреть на карте

PRO  
ID 6833890

PRO  
ID 6833890

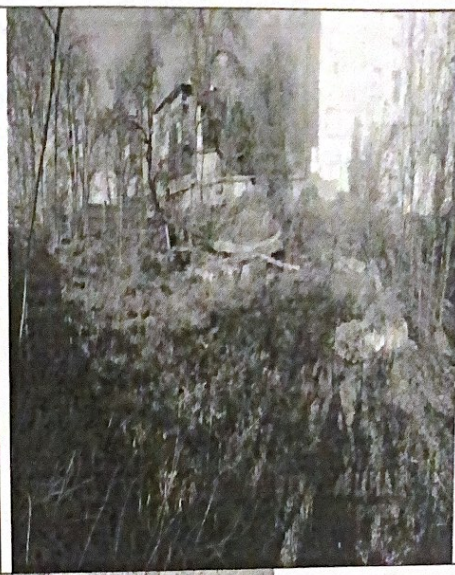
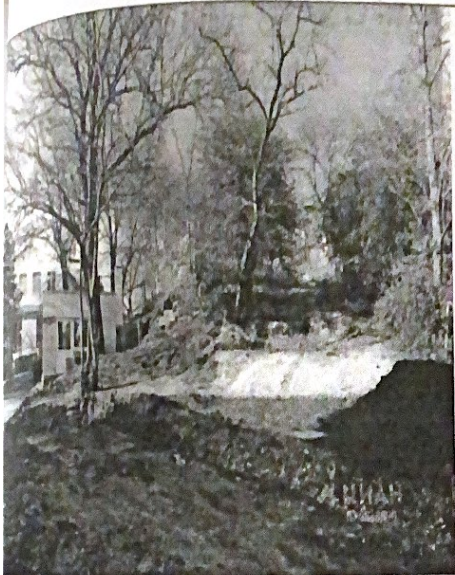
PRO  
ID 6833890

PRO  
ID 6833890

Турсы в Грузию из Пятигорска  
выбери свой тур! Уникальный отдых в Грузии. Визы и паломнические туры. Ждем  
Узнать больше gen-tur-kmv.ru

Турсы в Грузию из Пятигорска  
выбери свой тур! Уникальный отдых в Грузии. Визы и паломнические туры. Ждем  
Узнать больше gen-tur-kmv.ru

Турсы в Грузию из Пятигорска  
выбери свой тур! Уникальный отдых в Грузии. Визы и паломнические туры. Ждем  
Узнать больше gen-tur-kmv.ru




Стародворский край · Городской округ Город-курорт Кисловодск · Кисловодск · Продажа · Участок

### Участок, 10,6 сотки

Кисловодск, Зеленая улица  
ж/д ст. Минутка, 1.20 км

В избранное

26 июня Просмотры 360



Предложения рядом

10,6 сотки  
общая

#### Описание от продавца

Продается участок под строительство в районе Сан-Москвы г. Кисловодска. Участок ровный 10,6 соток. Земля в собственности. документы в порядке. Задача №43552

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:  
**+7 919 749-32-92** АН "Альянс КМВ" агентство

**Свободная продажа**

Объявление обновлено 26 июня, размещено 27 марта

**Участок**

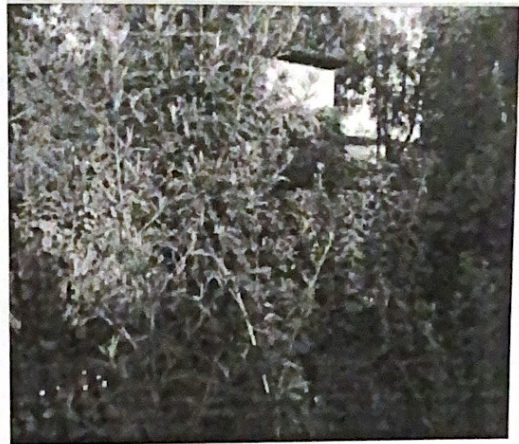
Площадь участка 10,6 сотки Тип участка ИЖС

**10 млн Р**  
943 397 Р за сотку  
**+7 919 749-32-92**  
АН "Альянс КМВ"  
агентство

**ЖЕНСКАЯ ОДЕЖДА**  
РАЗМЕРЫ: 48 до 66  
*Lady Maria*  
от 650 Р

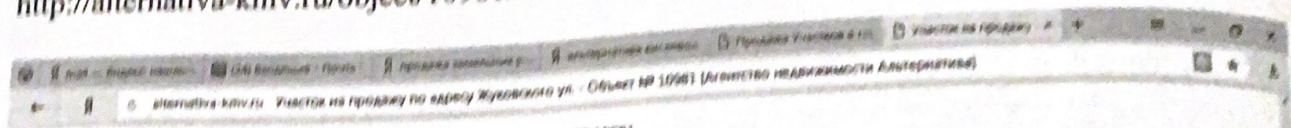
**+7 919 749-32-92**  
АН "Альянс КМВ"  
агентство

**ЖЕНСКАЯ ОДЕЖДА**  
РАЗМЕРЫ: 48 до 66  
*Lady Maria*  
от 650 Р



Продолжение Отчета № 792/2018

http://alternativa-kmv.ru/object/10981/



Участок на продажу по адресу Жуковского ул. - Объект № 10981  
 » Участок на продажу - Объект № 10981

**Продажа**

1-к квартиры	797
2-к квартиры	973
3-к квартиры	744
4-к квартиры	126
5-к квартиры	18
6-к квартиры	6
Апарта	1
Гаражи	100
Дачи	159
Дома	1053
Коммерческая недвижимость	236
Коттеджи	9
Специальное размещение	22
Участки	611

**Аренда**

1-к квартиры	125
2-к квартиры	145
3-к квартиры	42
4-к квартиры	5
Гаражи	1
Дачи	49
Коммерческая недвижимость	126
Коттеджи	5

**Жуковского ул.** **Объект №10981**

**Участок 9.000.000 руб.**  
**Адрес:** Кисловодск, сан. Москва, Жуковского ул.

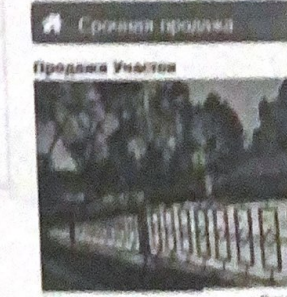
**Характеристики здания**

Проект:	Участок	Сотки:	10,00
Водопровод:	Централизованный		

**Дополнительно**  
 Продается участок в районе санатория Москва



- Оставить заявку**
- Помощь по ипотеке
  - Продать недвижимость
  - Сдать недвижимость
  - Купить недвижимость
  - Снять недвижимость



Место для частного домика в Парке города курорта Кисловодск. Подходит так же под мини-гостиницу или оздоровительный комплекс. Продается земельный участок - 6 сот в собственности в самом парке города.



Агент: офис  
 ☎ +7 (928) 291-68-69

При звонке назовите объект №10981, и мы быстро найдем необходимую информацию!

**Дежурный риэлтор**  
 Задать вопрос риэлтору  
 (риэлторов онлайн: 4)

Дополнить  
 Письмо

Участок на продажу - Объект № 7080

Войкова ул. **Объект №7080**

**Участок 11.000.000 руб.**  
**Адрес:** Кисловодск, сан.Москва, Войкова ул.

**Характеристики объекта**  
**Плита:** Нет

**Характеристики здания**  
**Проект:** Участок **Сотки:** 11.50  
**Водопровод:** Централизованный

**Дополнительно**  
Продается земельный участок в курортной зоне.  
Земля в собственности.  
Свет и вода подведены.  
Газ в 5 метрах от межи.  
Ширина участка 23 метра.  
Торг уместен.

Срочная продажа



Новостройки



Оставить заявку

- Помощь по ипотеке
- Сдать недвижимость
- Купить недвижимость
- Снять недвижимость

Срочная продажа

Продажа Участок



Место для частного домика в Парке города курорта Кисловодск.  
Подойдет так же под мини-гостиницу или Оздоровительный комплекс.  
Продается земельный участок - 6 соток в собственности в самом парке города. Назначение ИЖС.  
Имеется готовый утвержденный Марией план строения под оздоровительный комплекс на данной участке.

- 707
- 973
- 744
- 126
- 18
- 8
- 1
- 108
- 159
- 1053
- 226
- 9
- 22
- 611
- 125
- 145
- 42
- 5
- 1
- 49
- 126
- 5

Дежурный риэлтор  
Задать вопрос риэлтору

Дежурный риэлтор  
Задать вопрос риэлтору  
(риэлторов онлайн: 4)

Агент: офис  
т. в (928)351-68-65



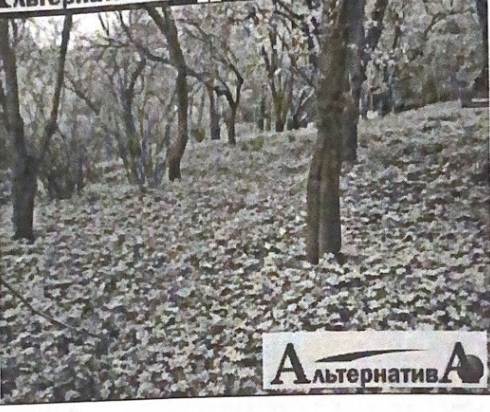
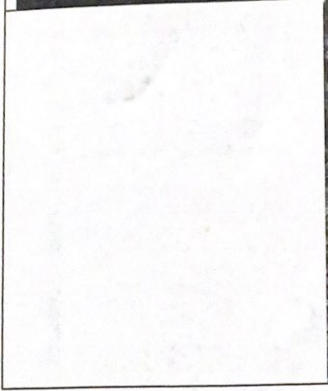




Альтернатив А



Альтернатив А



Альтернатив А

https://realty.yandex.ru/offer/4947507505736731905/

Степавропольский край · Городской округ Гора Курорт Кисловодск · Поселок Новокисловодский · Продажа · Дом

### Дом, 484 м², участок, 6 соток

Ставропольский край, городской округ Кисловодск, Донская улица.  
Ж/д ст. Кисловодск, 2.50 км

9 августа · Просмотры: 103

484 м²  
общая

**Описание от продавца**  
Г. Кисловодск

Продается шикарный 4-х этажный дом из красного кирпича в районе Пермонтовской скалы, в городе-курорте Кисловодске. Во дворе многолетние, редкого вида насаждения, цветник, мангал, зона отдыха, летняя кухня. По периметру дома расположен забор. На верхнем этаже дома можно разместить спортзал либо зимний сад. Из окон открывается панорамный вид на Свято-Николаевский Собор и водопад. В доме имеется камин из мрамора, кабинет для работы и отдыха, санузел на каждом этаже. Ремонт выполнен в классическом стиле. Земельный участок в собственности.

Заявка 42665

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:  
**+7 919 749-33-84** АН Альянс КМВ агентство

**Свободная продажа**  
Объявление размещено 9 августа

Дом	
Общая площадь	484 м²
Количество этажей	4

Участок	
Площадь участка	6 соток
Тип участка	ИЖС

**38 млн ₽**  
78 513 ₽ за м²  
**+7 919 749-33-84**  
АН Альянс КМВ  
агентство

**ЖЕНСКАЯ ОДЕЖДА**  
РАЗМЕРЫ: 48 до 68  
*Lady Maria*  
от 650 ₽

**38 млн ₽**  
78 513 ₽ за м²  
**+7 919 749-33-84**  
АН Альянс КМВ  
агентство

**ЖЕНСКАЯ ОДЕЖДА**  
РАЗМЕРЫ: 48 до 68  
*Lady Maria*  
от 650 ₽

**ЖЕНСКАЯ ОДЕЖДА**  
РАЗМЕРЫ: 48 до 68  
*Lady Maria*  
от 650 ₽

- ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ [13104]
- Квартиры [553]
- Новостройки [100]
- Коттеджи [777]
- Объекты [5688]
- Дача [443]
- Часть дома [382]
- Дачи [87]
- Коттеджи [55]
- Таунхаусы [78]
- Земельные участки [1026]
- Гаражи [355]
- Коммерческие помещения [14]
- Офисы [59]
- Магазины [9]
- Склады [42]
- Производственные базы [13]
- Производственно-складские [11]
- Санатории/Пансионаты [11]
- Бизнес [52]

- Аренда**
- Дожурный ризитор [3]
  - Задать вопрос ризитору [25]
  - Дом [309]
  - Часть дома [26]
  - Магазины [37]
  - Офисы [54]
  - Склады [25]
  - Коммерческая недвижимость [188]
  - Кафе [7]
  - Салоны красоты [2]

- Посуточно**
- Дом [0]
  - Квартиры [32]

Дожурный ризитор  
Задать вопрос ризитору  
(ризиторов онлайн: 1)

Дожурный ризитор  
Задать вопрос ризитору  
(ризиторов онлайн: 1)

Объект № 20230 Зеленая ул.  
**Дом 35.000.000 руб.**  
В пересчете: 512.6425 или 442.9266  
За кв. м.: 79.345 руб.  
Адрес: Кисловодск, Сан. Москва, Зеленая ул.

Характеристики объекта		Ремонт:	Косметический ремонт
Коттеджи:	Разделные	Балконы:	Нет
Кол. ком.:	8	Материал стен:	Кирпичный
Кол. сан. уз.:	3	Отопление:	Индивидуальное
Площадь:	440/300/40		
Этажность:	3 - 3		

Характеристики здания		Сотки:	7.40
Проект:	Поселковый (ИЖС)		

**Дополнительно**  
г. Кисловодск.  
Продается 3х этажный дом в районе санатория Москва. 440 м2. Земли 7,4 сотки (собственности). На первом этаже Кирпич, камень, Иранор, бук, дуб. Летний дворик, финская баня, бассейн (во дворе). На первом этаже кухня - 28 м2, зал 30 м2, спальня 20м2, санузел, мини-бассейн. на втором этаже 5 комнат, санузел. На третьем этаже: бильярдная, камин. Гараж на 2 машины.

Заявка №20230  
Заявка №20230



Агент по данному объекту



**Виктория Домарева**

Телефоны:  
8 (928) 354-83-59

**ЭКСКЛЮЗИВ**

**Продажа: Дом**  
Продается кирпичный дом в Центральном районе г. Минеральные Воды.  
Без торга, цена окончательная.

Площадь дома 695 м2, высота потолка от уровня пола до потолка 7 м.

Восемь изолированных комнат, просторные холлы. Балкон с видом на гору "Змейка", земельный сад, 2 кухни, санузел на каждом этаже.

Состояние 1 этаж поштукатурен. 2 этаж поштукатурен, стяжку нужно сделать.

Подвал с винным погребом, в котором установлено отопление (2-х контурный экономичный котел "Вайт") и фибростек с запором воды "Вайт") и фибростек с запором воды.

**Продажа: Дом**  
Продается новый 2-этажный дом с мансардой и бассейном, общая площадь 700 м2.

Отделочный материал: натуральным природным дагестанским камнем, котельная, погреб, центральная канализация, проводной телефон. Объект № 13665

**Продажа: Дом**  
Продается 2-х этажный кирпичный дом в Центре г. Минеральных Вод.

Площадь 100 м2;

1) этаж - прихожая, гостиная, кухня, ванная и туалет совмещенная;  
2) большой зал, 2 изолированные спальни.

Жилое состояние.  
Земельный участок 1.3 сотки.

Сообщите, пожалуйста, при заказе номер заявки №22096, чтобы мы смогли дать интересующую Вас информацию оперативно!

Показать мы можем в удобное для Вас время. Показ абсолютно бесплатен.

**Продажа: Дом**  
Продается 2-х этажный кирпичный дом в Минеральных Водах, в пос. Змейка.

Общая площадь 371 м2;

1 этаж - 155 м2, прихожая, холл с деревянной лестницей, большая гостиная 30 м2, 2 изолированные

https://realty.yandex.ru/offer/2478395191694610176/

Старополюсский край · Городской округ Гора Курорт Кисловодск · Кисловодск · Продажа · Дом

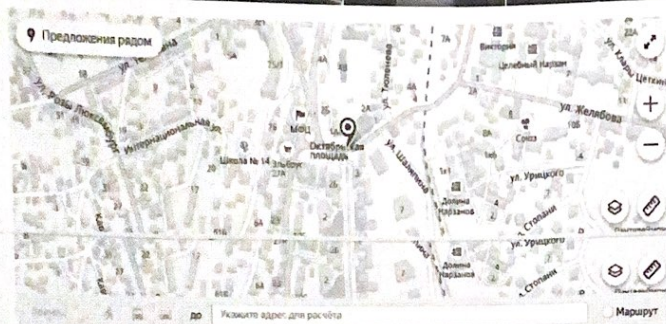
## Дом, 280 м<sup>2</sup>, участок, 8 соток

Старополюсский край, Кисловодск п/а

ж/д ст. Кисловодск, 0.30 км

В избранное

26 июня Просмотры: 457



280 м<sup>2</sup>  
общая

### Описание от продавца

Продается отдельно стоящий дом в районе Санатория Москва. Дом кирпичный, 2004 года постройки, два этажа + мансарда. Просторный зал - 40м<sup>2</sup>, три спальни. Ажурный двор с ландшафтным дизайном, беседка с мангалом, заезд для авто, гараж на 2 авто. Заявка №25119

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 919 749-32-92 АН "Альянс КМВ" агентство

### Свободная продажа

Объявление обесценено 26 июня, размещено 22 марта

### Дом

Общая площадь 280 м<sup>2</sup> Количество этажей 3

### Участок

Площадь участка 8 соток

25 млн Р

89 286 Р за м<sup>2</sup>

+7 919 749-32-92

АН "Альянс КМВ" агентство

Реклама  
Брюки с лампасами  
LasyWear



Реклама  
Бюстгальтеры большого размера

25 млн Р

89 286 Р за м<sup>2</sup>

+7 919 749-32-92

АН "Альянс КМВ" агентство

Реклама  
Брюки с лампасами  
LasyWear



Реклама  
Бюстгальтеры большого размера

Доступна женская одежда больших размеров в немецком интернет-магазине

АН "Альянс КМВ" агентство

Реклама  
Брюки с лампасами  
LasyWear

10.5. Документы оценщика

КОПИ  
под  




ДИПЛОМ  
о профессиональной подготовке

ПП-П № 043548

История диплома выдан  
Выдана в соответствии с приказом  
от 01.08.2018 № 043548  
г. Москва  
Профессиональная подготовка  
в области оценки недвижимости  
наименование специальности  
Оценщик недвижимости  
Имя фамилия  
Иванов Иван Иванович

Государственный аттестационный комитет  
по оценочной деятельности  
г. Москва  
Иванов Иван Иванович  
Иванов Иван Иванович  
Иванов Иван Иванович  
Иванов Иван Иванович  
Иванов Иван Иванович



Иванов Иван Иванович





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008921-1 « 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Тхир Владимиру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 04 » апреля 20 21 г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ

«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» июля 2014 г.  
Дата регистрации в реестре

№ 1205  
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Тхир**

**Владимир Владимирович**

ИНН 262518652901

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков»,  
Имеет право на осуществление оценочной деятельности  
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом  
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2018 года.




Президент Ассоциации «МСО»

Т.В. Голенко

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д. 6, Москва, 117105  
t: (495) 730-3000, ф: (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**РЕСО**  **РЕСО**  
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО ГАРАНТИЯ  
INSURANCE COMPANY

6 Nagorny proezd, Moscow 117105  
t: (495) 730-3000, fax: (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



**ПОЛИС № 922/1343994317**  
**страхования ответственности оценщика**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д. 6, ОГРН 1027700042413, ИНН 7710045520) со Страхователем договор страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «06» марта 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

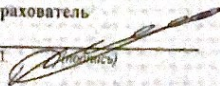
**Страхователь:** Тхир Владимир Владимирович, Дата рождения: 31.07.1991г.  
Адрес по месту регистрации: Ставропольский край, ст. Неудобная, ул. Элеваторная, д. 29, кв. 1  
Паспорт серии 0711 №527682 выдан ОУФМС России по Ставропольскому краю в гор. Георгиевске и Георгиевском районе «16» августа 2011 г.  
Является членом СРО оценщиков: СРО «МСО»

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 12.03.2018г. по 24 часа 00 минут 11.03.2019г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 12.03.2018 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	3 000 000 (три миллиона) рублей
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	2000 (две тысячи) рублей
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Предлагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1343994317 от 06.03.2018г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Талалаевский Владимир Иосифович	Код: 24654638

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

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П.





Белое ипотечное поручение и ипотечное поручение

№ \_\_\_\_\_

СРП/ИП/ИП

Ипотечное поручение  
ООО МТДО «Белое ипотечное поручение»

