



Отчет №О-915_2/2022 от 30.06.2022

об определении рыночной стоимости домовладения:

Имущество, предъявленное на оценку, расположено по адресу:
Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая
Боргустанская/Куйбышева, д. 112/64

Дата проведения оценки: 20.06.2022

Дата составления отчета: 30.06.2022

ЗАКАЗЧИК:

Индивидуальный предприниматель
Чеботарева Елена Ивановна
357635, Ставропольский край,
г. Ессентуки, ул. Минераловодская, д. 16

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ФБОЭ»
355035, г. Ставрополь, ул. Маршала
Жукова, д. 5, офис 11

Финансовому управляющему
индивидуального предпринимателя
Чеботаревой Елены Ивановны
Шаровой О.С.

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Согласно договору № О-915/2022 от 06.06.2022 нами была определена рыночная стоимость объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская/Куйбышева, д. 112/64, включающий в себя:

- 1) Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под эксплуатацию жилого дома и хоз. построек. Площадь 1 486,4 кв. м. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112. Кадастровый номер: 26:30:030118:10;
- 2) Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 47,1 кв. м, этажность: 1. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская/Куйбышева, д. 112/64. Кадастровый номер: 26:30:030119:55;
- 3) Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 463,8 кв. м, этажность: 2. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112/Куйбышева, д. 64. Кадастровый номер: 26:30:030133:70.

Развернутая характеристика оцениваемого объекта приведена в данном отчете.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на 20 июня 2022 года может составлять, округленно:

17 871 000 ₽

**(Семнадцать миллионов восемьсот семьдесят одна
тысяча) рублей**

в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под эксплуатацию жилого дома и хоз. построек. Площадь 1 486,4 кв. м. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112. Кадастровый номер: 26:30:030118:10	4 807 000 ₽
2	Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 47,1 кв. м, этажность: 1. Адрес (местоположение): Ставропольский край,	1 384 000 ₽

	г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская/Куйбышева, д. 112/64. Кадастровый номер: 26:30:030119:55	
3	Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 463,8 кв. м, этажность: 2. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112/Куйбышева, д. 64. Кадастровый номер: 26:30:030133:70	11 680 000 ₽
Всего:		17 871 000 ₽

Настоящая оценка была выполнена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, а также на опыте, квалификации и профессиональных знаниях оценщиков ООО «ФБОЭ».

С уважением

Генеральный директор ООО «ФБОЭ»

Каширин В. В.

СОДЕРЖАНИЕ

1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	6
3.1	Допущения	6
4	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	8
4.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ВЫПОЛНИВШИХ ОЦЕНКУ	8
4.3	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	8
4.4	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА	9
5	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	9
6	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
7	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
7.1	Документы, предоставленные заказчиком	11
7.2	Анализ среды местоположения объекта оценки	11
7.3	Социально-экономические показатели Ставропольского края за январь-апрель 2022 года	17
7.4	Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
7.5	Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки	27
8	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	28
8.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	28
8.2	Определение сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежат оцениваемые объекты	35
8.3	Основные ценообразующие факторы	35
8.4	Анализ данных о ценах сделок и предложений домовладений в городе Ессентуки Ставропольского края 39	
8.5	Основные выводы	42
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	44
9.1	Последовательность выполнения работ	44
9.2	Основные понятия и определения, используемые в данном отчете	45
9.3	Выбор методологического подхода к оценке	47
9.4	Сравнительный подход	50
9.5	Согласование результатов оценки	72
9.6	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки	73
10	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ.....	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....		75
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....		83
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ.		101

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1

Объект оценки:	Объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская/Куйбышева, д. 112/64: Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под эксплуатацию жилого дома и хоз. построек. Площадь 1 486,4 кв. м. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112. Кадастровый номер: 26:30:030118:10; Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 47,1 кв. м, этажность: 1. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская/Куйбышева, д. 112/64. Кадастровый номер: 26:30:030119:55; Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 463,8 кв. м, этажность: 2. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112/Куйбышева, д. 64. Кадастровый номер: 26:30:030133:70.
Состав Объекта оценки	1. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под эксплуатацию жилого дома и хоз. построек. Площадь 1 486,4 кв. м. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112. Кадастровый номер: 26:30:030118:10; 2. Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 47,1 кв. м, этажность: 1. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская/Куйбышева, д. 112/64. Кадастровый номер: 26:30:030119:55; 3. Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 463,8 кв. м, этажность: 2. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112/Куйбышева, д. 64. Кадастровый номер: 26:30:030133:70
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки установлены по предоставленным заказчиком документам: 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-56208108 от 18.04.2022 г.; 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-56207043 от 15.04.2022 г.; 3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-56211166 от 18.04.2022 г.; 4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-56216783 от 14.04.2022 г.; 5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-5621522 от 14.04.2022 г.; 6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-56230798 от 14.04.2022 г..
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для реализации имущества в ходе банкротства
Дата оценки	20 июня 2022 года
Допущения, на которых должна основываться оценка:	Оценка произведена из допущения, что информация, содержащаяся в предоставленных документах, является достоверной на дату оценки, и иных допущений в пределах требований законодательства об оценочной деятельности.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено

2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка выполнена в соответствии со стандартами оценки:

№ стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО № 1	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297
ФСО № 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298
ФСО № 3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299
ФСО № 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611
МСО	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков»	Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», протокол №19 от 11 июля 2016 года
МСО	Правила деловой и профессиональной этики Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков»	Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», протокол № 04 от 11 февраля 2016 года

Использование федеральных стандартов оценки (ФСО) вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов.

Применение стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «МСО» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом МСО.

3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений, являющихся неотъемлемой частью данного отчета:

3.1 Допущения

1. Техническое состояние объекта оценки оказывает существенное влияние на величину его стоимости, при этом оно может характеризоваться как видимыми признаками физического износа, так и его скрытой составляющей (например, состояние скрытых работ и невидимых невооруженным глазом конструктивных элементов). Выявление указанных скрытых признаков физического износа может быть произведено профильными специалистами с использованием инструментальных средств контроля. Таким образом, доступными средствами и

методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их не обнаружение.

2. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме случаев, специально оговоренных в Отчете.
3. В связи с тем, что Оценщик не производит визуальный осмотр объекта оценки, делается допущение о том, что объект оценки (земельный участок) оснащен, всеми коммуникациями.
4. В связи с тем, что Оценщик не производит визуальный осмотр объекта оценки, делается допущение о том, что внутренняя отделка объекта оценки (жилые дома) находится в среднем состоянии - «Косметический ремонт».
5. В связи с тем, что Оценщик не производит визуальный осмотр объекта оценки, делается допущение о том, что объект оценки (жилые дома) имеют разводку всех коммуникаций.
6. Оценщик не производил обмер зданий и помещений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком в технических паспортах (кроме случаев, указанных в отчете).
7. Пунктом 12 ФСО №3 установлено, что «Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии».
8. В своих действиях Оценщик поступает как независимый исполнитель. Размер вознаграждения ни в какой степени не связан с его выводами.

4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1 Сведения о заказчике оценки

Заказчик	Индивидуальный предприниматель Чеботарева Елена Ивановна в лице Финансового управляющего Шаровой Ольги Сергеевны, действующей на основании решения Арбитражного суда Ставропольского края от 04.04.2022 по делу А63-7/2019
ИНН	262601621345
ОГРНИП	313265124000392
Адрес регистрации	357635, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Минераловодская, д. 16

4.2 Сведения об оценщиках, выполнивших оценку

4.2.1 Оценщик Буракова Ангелина Андреевна

Степень участия оценщика	100%: оценка, подготовка отчета об оценке
Номер контактного телефона,	+7 (800) 707-03-71
Почтовый адрес	344018, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д. 234, БЦ «Белый слон», оф. 1003
Адрес электронной почты оценщика	stavropol@fboe.ru
Стаж работы, лет	5
Наименование СРОО	Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Номер в реестре членов СРОО	включена в реестр оценщиков 10.04.2020 за регистрационным № 1483
Документ о членстве в СРОО	Свидетельство от 10.04.2020 Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков»
Полис обязательного страхования гражданской ответственности	Страховой полис СПАО «Ингосстрах», №433-589-020800/22, срок действия с 25.03.2022 по 24.03.2023 (лимит ответственности 3 000 000 руб.)
Образование	Направление подготовки — 08.03.01 Строительство, профиль подготовки — Экспертиза и управление недвижимостью, квалификация — бакалавр, диплом бакалавра с отличием №106105 0096292 от 11.07.2019 — ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет» Направление подготовки — 08.04.01 Строительство, профиль подготовки — Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости, квалификация — магистр, диплом магистра с отличием №106131 0381485 от 12.07.2021 — ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»
Документ о получении профессиональных знаний	По программе «Оценка предприятий (бизнеса)», диплом о профессиональной переподготовке №ПП 006048 от 13.01.2020 — ФГБОУ ВО «Саратовский государственный технический университет им. Гагарина Ю. А.»
Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности	По направлению «Оценка недвижимости» №017959-1 от 13.03.2020

4.3 Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ФБОЭ»
Юридический адрес	344018, г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д. 234, оф. 1003
Местонахождение	355035, г. Ставрополь, ул. Маршала Жукова, д. 5, офис 11
ОГРН:	1196196045825
Дата присвоения ОГРН:	07.11.2019

Сведения о страховании гражданской ответственности юр. лица	Договор страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки №433-589-110199/21 от 01.12.2021, срок действия: с 02.12.2021 по 01.12.2022, заключен с СПАО «Ингосстрах» (лицензия Центрального Банка Российской Федерации СИ №0928 от 23.09.2015), страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей
--	--

4.4 Сведения о независимости Оценщика и юридического лица

- Оценщик и ООО «ФБОЭ», свидетельствуют, что он не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве.
- Оценщик и ООО «ФБОЭ», гарантируют, что:
 - в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне Договора на оценку;
 - не является участником (членом) или кредитором юридического лица - Заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
 - не является аффилированным лицом заказчика.
- Оценщик и ООО «ФБОЭ», свидетельствуют, что размер оплаты услуг по Договору на оценку не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Оценщик и ООО «ФБОЭ», свидетельствуют, что не подвержены влиянию Заказчика, если оно может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Оценщик и ООО «ФБОЭ», свидетельствуют, что ни одна Сторона настоящего Договора на оценку не является учредителем, собственником, акционером, кредитором или должностным лицом другой Стороны данного Договора.

5 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки не привлекались.

6 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании проведенного обследования и выполненных расчетов, по состоянию на 20 июня 2022 года, можно сделать выводы, приведенные в нижеследующей таблице.

Таблица 2

Основание проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № О-915/2022 от 06.06.2022		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под эксплуатацию жилого дома и хоз. построек. Площадь 1 486,4 кв. м. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112. Кадастровый номер: 26:30:030118:10	Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 47,1 кв. м, этажность: 1. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская/Куйбышева, д. 112/64. Кадастровый номер: 26:30:030119:55	Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 463,8 кв. м, этажность: 2. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112/Куйбышева, д. 64. Кадастровый номер: 26:30:030133:70
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Затратный подход, руб.	Обоснованный отказ		
Сравнительный подход, руб.	4 807 000 ₽ (Четыре миллиона восемьсот семь тысяч) рублей	1 384 000 ₽ (Один миллион триста восемьдесят четыре тысячи) рублей	11 680 000 ₽ (Одиннадцать миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей
Доходный подход, руб.	Обоснованный отказ		
Итоговая величина стоимости объекта оценки			
Рыночная стоимость (с учетом округления), руб.	4 807 000 ₽ (Четыре миллиона восемьсот семь тысяч) рублей	1 384 000 ₽ (Один миллион триста восемьдесят четыре тысячи) рублей	11 680 000 ₽ (Одиннадцать миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	17 871 000 ₽ (Семнадцать миллионов восемьсот семьдесят одна тысяча) рублей		
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки			
— Отчет об оценке выражает профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной его рыночной стоимости, указанной в данном отчете. — Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Оценка была произведена только для указанных в настоящем отчете целей; — Настоящий отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Оценщика. — Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают экономические отношения на рынке. Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком. — От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. — Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта действительно в течение 6 месяцев, начиная с даты составления отчета, при условии, что не возникнут чрезвычайные экономические, юридические и иные факторы, которые могут повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта.			
Порядковый номер отчета	Отчет №О-915_2/2022		
Дата осмотра	без осмотра		
Дата проведения оценки	20 июня 2022 года		
Дата составления отчета	30 июня 2022 года		

7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 Документы, предоставленные заказчиком

Для проведения оценки и составления отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества Заказчиком были предоставлены следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-56208108 от 18.04.2022 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-56207043 от 15.04.2022 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-56211166 от 18.04.2022 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-56216783 от 14.04.2022 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-5621522 от 14.04.2022 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-56230798 от 14.04.2022 г.

7.2 Анализ среды местоположения объекта оценки

7.2.1 Анализ среды местоположения объекта оценки – Ставропольский край¹

Ставропольский край (неофициально — Ставропóлье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Северо-Кавказского федерального округа, а также Северо-Кавказского экономического района.

Административный центр — город Ставрополь.

День Ставропольского края отмечается ежегодно в третью субботу сентября.

Рисунок 1 Расположение Ставропольского края на карте Российской Федерации



¹ Источник информации: [Ставропольский край — Википедия \(wikipedia.org\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ставропольский_край)

7.2.1.1 Географическое положение

Расположен в центральной части Предкавказья и на северном склоне Большого Кавказа. Ставропольский край протянулся на 285 км с севера на юг и на 370 км с запада на восток.

Крайняя северная точка региона (46°14' с. ш.) находится в 21 км к северо-западу от села Манычское; крайняя южная (43°59' с. ш.) — к югу от станицы Галюгаевской; крайняя западная (40°48' в. д.) — в 5 км к западу от посёлка Радуга; крайняя восточная (45°47' в. д.) — в 18 км к северо-востоку от аула Бакрес.

На западе и юго-западе Ставропольский край граничит с Краснодарским краем, на северо-западе с Ростовской областью, на севере и северо-востоке с Калмыкией, на востоке с Дагестаном, на юго-востоке с Чеченской Республикой, на юге с Северной Осетией-Аланией, Карачаево-Черкесской и Кабардино-Балкарской республиками.

7.2.1.2 Административно-территориальное деление

В рамках территориального устройства край делится на территориальные единицы: 10 городов краевого значения и 26 районов.

Рисунок 2 Административно-территориальное деление Ставропольского края
Районы

1. Александровский район	14. Курский район
2. Андроповский район	15. Левокумский район
3. Аланасенковский район	16. Минераловодский район
4. Арзгирский район	17. Нефтекумский район
5. Благодарненский район	18. Новоалександровский район
6. Будённовский район	19. Новоселицкий район
7. Георгиевский район	20. Петровский район
8. Грачёвский район	21. Предгорный район
9. Изобильненский район	22. Советский район
10. Ипатовский район	23. Степновский район
11. Кировский район	24. Труновский район
12. Кочубеевский район	25. Туркменский район
13. Красногвардейский район	26. Шпаковский район

7.2.1.2.1 Муниципальное устройство

В рамках муниципального устройства, в границах территориальных единиц края к 1 января 2016 года образованы 315 муниципальных образований, в том числе:

1. 9 городских округов,
2. 25 муниципальных районов,
3. 13 городских поселений,
4. 268 сельских поселений.

К июню 2017 года:

1. 17 городских округов,
2. 16 муниципальных районов,
3. 2 городских поселения,
4. 166 сельских поселений.

Муниципальные районы (с марта 2020 года муниципальные округа):

1. Александровский;
2. Андроповский;

3. Апанасенковский;
4. Арзгирский;
5. Будённовский;
6. Грачёвский;
7. Кочубеевский;
8. Красногвардейский;
9. Курский;
10. Левокумский;
11. Новоселицкий;
12. Предгорный;
13. Степновский;
14. Труновский;
15. Туркменский;
16. Шпаковский.

16 марта 2020 года муниципальные районы с входящими в их состав городскими и сельскими поселениями были преобразованы в муниципальные округа.

7.2.1.3 Население

Численность населения края по данным Росстата составляет 2 780 204 чел. (2022). Плотность населения — 42,02 чел./км² (2022). Городское население — 59,55 % (2020).

Для края характерна естественная убыль населения, но в 2012 году впервые с 1995 года естественный прирост стал положительным (0,5).

7.2.1.4 Экономика

Особая экономическая зона туристско-рекреационного типа «Гранд Спа Юца» создана в соответствии с Постановлением № 71 Правительства Российской Федерации от 3 февраля 2007 года на территории Ставропольского края. С декабря 2012 года Туристско-рекреационная особая экономическая зона «Гранд Спа Юца» Ставропольского края включена в Северокавказский туристический кластер, которым управляет ОАО «Курорты Северного Кавказа».

7.2.1.4.1 Промышленность

Основные отрасли промышленности — машиностроение (электротехническое оборудования, станки, приборы, автокраны, автоприцепы), электроэнергетика, добыча и переработка нефти и газа, пищевая (винодельческая, масложировая и консервная в Георгиевске, сахарная в Изобильном), химическая (минеральные удобрения в Невинномысске, оргсинтез в Будённовске), строительных материалов (стекольная в Минеральных Водах), лёгкая (шерстяная в Невинномысске, кожевенная в Будённовске), мебельная, микробиологическая (Ставрополь).

7.2.1.4.2 Энергетика

По состоянию на июнь 2021 года в крае эксплуатируется 21 электростанция общей мощностью 4506,45 МВт, в том числе десять ГЭС, одна солнечная, восемь тепловых и две ветряных (Кочубеевская и Кармалиновская) электростанций. В 2019 году они произвели 14 690 млн кВт·ч электроэнергии (с учетом Кубанских ГЭС-1, ГЭС-

2 и ГАЭС, находящихся на территории Карачаево-Черкесии, но организационно входящих в Ставропольскую энергосистему).

Крупнейшие объекты:

1. Ставропольская ГРЭС — 2400 МВт;
2. Невинномысская ГРЭС — 1530 МВт;
3. Будённовская ПГУ-ТЭС — 135 МВт);
4. Кочубеевская ВЭС — 210 МВт;
5. Бондаревская ВЭС — 120 МВт. Запущена 1 сентября 2021 года;
6. Кармалиновская ВЭС — 60 МВт;
7. Кубанская ГЭС-3 — 87 МВт;
8. Кубанская ГЭС-4 — 78 МВт;
9. Егорлыкская ГЭС — 30 МВт;
10. Кисловодская ТЭЦ — 12 МВт.

Объём производства тепловой энергии в год составляет около 11 млн. Гкал.

Потребление энергоресурсов на 2006 год:

11. Природный газ — 10 млрд м³
12. Нефтепродукты — более 1,2 млн т.

7.2.1.4.3 Сельское хозяйство

Специализируется на выращивании зерна и подсолнечника, ведущая роль в животноводстве принадлежит скотоводству, тонкорунному овцеводству. Широко развито садоводство, виноградарство, птицеводство, свиноводство, пчеловодство.

Животноводство

На Ставрополье по итогам первого квартала 2021 года поголовье сельхозживотных значительно сократилось.

На данный момент на Ставрополье действует 11 племенных хозяйств молочного направления продуктивности, три племенных завода, генофондное хозяйство и семь племрепродукторов. В племенных хозяйствах края разводятся коровы шести пород: айрширская, голштинская черно-пестрой масти, чёрно-пёстрая, красная степная и джерсейская. Племорганизациями ежегодно реализуется не менее 10% племенного молодняка для крестьянских хозяйств края. По состоянию на 1 января 2021 года в сельхозпредприятиях Ставрополья содержалось 45,9 тысяч голов КРС, включая племенное поголовье - 17,5 тысяч. На долю племенных предприятий приходится 54,4% от всего объёма молока, произведённого сельхозпредприятиями. В целом по краю во всех формах хозяйствования на начало 2021 года числилось 120 тысяч голов молочных коров. Производство молока в хозяйствах всех категорий за 2020 год составило 507 тысяч тонн. Повышение продуктивности молочного скота и увеличения его поголовья – одна из приоритетных задач развития животноводства на ближайшее время.

Растениеводство

Ставрополье один из лидеров по производству томатов в защищённом грунте: на край приходится более 14% от общероссийских объёмов тепличных помидоров. Кроме того, производство салатных культур: рукола, мизуна, шпинат, корн, мангольд, татцой, дуболистный салат. Также, в теплицах региона выращивают огурцы, сладкий перец и баклажаны.

В 2020 году собрано 26,6 тысяч тонн яблок. В промышленных масштабах в крае активно занимаются летними и осенне-зимними сортами яблок: «Гала», «Голден Делишес», «Ред Делишес», «Женева», «Джеромини», «Гренни Смит».

В Петровском округе заложили персиковый и абрикосовый сады. Весной 2021 года планируется заложить 328,6 гектаров многолетних насаждений яблонь, груш, черешни, слив, персиков и абрикос. Питомники ООО «Плодообъединение «Сады Ставрополя» Минераловодского округа, СПК «Восход» Кировского округа, К(Ф)Х Усова из Георгиевского округа ежегодно производят 4 млн саженцев для закладки садов. Весной 2020 года было высажено 528 га садов, а всего по итогам 2020 года — 807 га.

В 2020 году урожай зерновых и зернобобовых культур составил 5,2 млн тонн (без кукурузы). Кукурузы намолочено 376,8 тысячи тонн.

7.2.1.5 Транспорт

Железнодорожный транспорт

Железнодорожный транспорт края представляет собой единый производственно-технологический комплекс, в состав которого входят более 30 структурных подразделений, 7 железнодорожных вокзалов и 47 линейных станций. Железнодорожная сеть в крае охватывает 18 из 26 муниципальных районов

Основная железная дорога — участок Армавир — Невинномысск — Минеральные Воды — Георгиевск — Новопавловск — Прохладный двухпутной электрифицированной магистрали Москва — Ростов-на-Дону — Баку с однопутными тепловозными ответвлениями на Усть-Джегуту и Будённовск, а также двухпутной электрифицированной веткой на Кисловодск.

Кроме того через Ставрополь и Светлоград проложены неэлектрифицированные однопутные линии от станции Кавказская на Элисту с ответвлением на Будённовск. Имеется также железнодорожная линия Передовая — Красная Гвардия.

Крупное локомотивное депо: Минеральные Воды.

Всё железнодорожное хозяйство относится к Северо-Кавказской железной дороге.

Автомобильный транспорт

Основная автомобильная дорога М29 «Кавказ» проходящая через Невинномысск, Минеральные Воды и Пятигорск, с подходными дорогами на Ставрополь и далее на Элисту и Астрахань; на Черкесск; на Кисловодск; через Георгиевск, через Зеленокумск и Будённовск на Нефтекумск и далее в Дагестан и Калмыкию.

Основные автомобильные узлы: Минеральные Воды, Невинномысск и Пятигорск.

Авиационный транспорт

Воздушный транспорт края представлен ГУП Ставропольского края «Международный аэропорт Минеральные Воды» и ГУП Ставропольского края «Международный аэропорт Ставрополь».

Основные авиаперевозки осуществляются через международные аэропорты:

1. Ставрополь (Шпаковское) (асфальтобетон 2600×48, грунт 2500×80) находится в 12 километрах к северо-востоку от Ставрополя;
2. Минеральные Воды (армобетон 3900×60 и 4100×48).

Трубопроводный транспорт

В регионе очень густая и протяжённая сеть промысловых и магистральных трубопроводов:

1. Нефтепровод Каспийского трубопроводного консорциума перекачивающий более 30 млн т нефти в год на черноморские терминалы;
2. Северо-кавказский нефтепровод Баку — Махачкала — Малгобек — Тихорецк с примыканием ветки на НПС Комсомольская (Калмыкия);
3. Газопровод «Северный Кавказ — Центр»;
4. От города Изобильный начинается газопровод «Голубой поток» рабочей мощностью в 7,5 млрд м³ (2006);
5. Продуктопровод Моздок — Ростов-на-Дону с отводами на Ставрополь и Будённовск;
6. Плотная сеть промысловых нефте-, газо- и продуктопроводов, потребительских газопроводов.

Электротранспорт

По территории региона проходит магистральная линия электропередачи 500 кВ Ростовская АЭС — Ставропольская ГРЭС — Ингурская ГЭС.

Крупнейшая подстанция региона расположена в Будённовске (500 кВ) связывающая системы северного Кавказа и Дагестана с Ростовской АЭС.

Городской транспорт

Из городского транспорта интересны Пятигорский узкоколейный трамвай и Ставропольский троллейбус.

7.2.2 Анализ района местоположения объекта оценки – город Ессентуки²

Ессенту́ки — город в Ставропольском крае. Образует городской округ город-курорт Ессентуки.

С 1992 года — административный центр особо охраняемого эколого-курортного региона Кавказские Минеральные Воды (КМВ) и место размещения администрации КМВ.

С 2006 года — курорт федерального значения.

7.2.2.1 Географическое положение

Город расположен в южной части Ставропольского края, в долине реки Подкумок, у впадения в него реки Бугунта. Находится в 17 км к западу от Пятигорска и в 200 км к юго-востоку от Ставрополя. Средние высоты на территории города составляют около 600—650 м над уровнем моря.

7.2.2.2 Население

На 1 января 2022 года по численности населения город находился на 149-м месте из 1117 городов Российской Федерации.

² Источник информации: [Ессентуки — Википедия \(wikipedia.org\)](#)

Рисунок 3 Динамика численности населения города Ессентуки

Численность населения											
1897 ^[20]	1925 ^[30]	1926 ^[31]	1931 ^[32]	1939 ^[33]	1959 ^[34]	1967 ^[20]	1970 ^[35]	1973 ^[20]	1976 ^[20]	1979 ^[36]	1982 ^[37]
4400	↗6968	↗7143	↗24 252	↘16 365	↗48 101	↗53 000	↗64 928	↗68 000	↗73 000	↗77 686	↗81 000
1986 ^[20]	1987 ^[38]	1989 ^[39]	1990 ^[40]	1991 ^[40]	1992 ^[40]	1993 ^[40]	1994 ^[40]	1995 ^[40]	1996 ^[40]	1997 ^[40]	1998 ^[40]
↗83 000	↗84 000	↗85 082	↘84 804	↗86 228	↗86 805	↗87 424	↗88 557	↗89 417	↘84 671	↘84 568	↘84 442
1999 ^[40]	2000 ^[40]	2001 ^[40]	2002 ^[41]	2003 ^[40]	2004 ^[40]	2005 ^[40]	2006 ^[40]	2007 ^[40]	2008 ^[40]	2009 ^[42]	2010 ^[43]
↗84 552	↘84 157	↘83 385	↘81 758	↘81 709	↘81 383	↘80 920	↗80 989	↗80 993	↗81 714	↗82 167	↗100 996
2011 ^[44]	2012 ^[45]	2013 ^[46]	2014 ^[47]	2015 ^[48]	2016 ^[49]	2017 ^[50]	2018 ^[51]	2019 ^[52]	2020 ^[53]	2021 ^[54]	2022 ^[2]
↗101 136	↗101 441	↗102 269	↗103 093	↗104 288	↗105 881	↗107 104	↗108 679	↗110 479	↗113 056	↗114 824	↗117 168

7.2.2.3 Экономика

В соответствии со спецификой курортного региона большая часть трудоспособного населения занята в санаторно-курортном комплексе и сфере обслуживания. Наиболее крупные промышленные предприятия действуют в сфере пищевой промышленности:

1. Предприятие «Ессентуки-Хлеб»;
2. Ессентукский пивзавод;
3. Ликёро-водочный завод «Русский»;
4. 11 заводов по розливу минеральных вод — ООО «Ессентукский завод минеральных вод на КМВ» компании PepsiCo/Вимм-Билль-Данн, ООО «Аква-Вайт», ООО «Кавминкурортрозлив», ООО «Комбинат минеральных вод» и др (стабильно работают 3-4, остальные — сезонно или законсервированы);
5. Молочный завод «Ессентукский». Закрыт. Открыт 5 мая 1951 года;

Кроме того, благодаря удобному географическому расположению Ессентуков в центре Кавминводской агломерации, значительная часть трудовых ресурсов подвержена ежедневной миграции — ездит на работу в соседние Пятигорск (в основном) и Кисловодск.

7.2.2.4 Транспорт

Железнодорожная станция Ессентуки на линии Минеральные Воды — Кисловодск.

7.3 Социально-экономические показатели Ставропольского края за январь-апрель 2022 года³

Оборот организаций по видам экономической деятельности в январе-апреле 2022 года составил 717,1 млрд. рублей или 124,2 процента к январю-апрелю 2021 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам экономической деятельности за январь-апрель 2022 года составил 204,6 млрд рублей, что на 31,3% больше, чем в январе-апреле 2021 года.

Объем произведенной сельскохозяйственной продукции у всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) за январь-апрель 2022 года, по предварительным расчетам, составил 32,8 млрд рублей,

³ Источник информации: [Итоги социально-экономического развития Ставропольского края \(stavinvest.ru\)](https://stavinvest.ru)

что, в сопоставимой оценке, на 4,6% больше, чем за январь-апрель прошлого года. Основная часть продукции (62,4%) произведена сельхозорганизациями.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных в январе-апреле 2022 года по виду экономической деятельности «Строительство», составил 31,8 млрд рублей, или 111,3% к январю-апрелю 2021 года.

В январе-апреле 2022 года организации всех форм собственности и индивидуальные застройщики построили 6718 квартир общей площадью 665,2 тыс. квадратных метров, или в 1,6 раза больше января-апреля 2021 года.

За январь - март 2022 года на развитие экономики и социальной сферы края по полному кругу организаций использовано 33,1 млрд рублей **инвестиций в основной капитал** или 76,5 процента к соответствующему периоду 2021 года.

Грузовыми автомобилями крупных и средних предприятий на **коммерческой основе** перевезено в январе-апреле 2022 года 643,0 тыс. тонн грузов или 92,9% к январю-апрелю 2021 года.

Коммерческий грузооборот автомобильного транспорта крупных и средних предприятий и организаций края за январь-апрель 2022 года составил 226,0 млн т-км или 45,8% к январю-апрелю 2021 года.

Пассажирооборот автомобильного транспорта за январь-апрель 2022 года составил 277,1 млн пасс.-км или 99,4% к январю-апрелю 2021 года.

Внешнеторговый оборот края за январь-декабрь 2021 года составил 2 247,5 млн долларов США, что выше объёмов 2020 года на 38,6 процента. Сальдо внешнеторгового баланса в 2021 году сложилось положительным в сумме 775,5 млн долларов США (160,3 процента к 2020 году). В 2021 году доля экспорта в товарообороте края составила 67,3 процента стоимостных объемов. Объем внешней торговли предприятий края в ее импортной части в 2021 году составил 736,0 млн долларов США, что составляет 129,3 процента к 2020 году.

Оборот розничной торговли в апреле 2022 года составил 47,0 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 82,8% к соответствующему периоду прошлого года, в январе-апреле 2022 года – 196,7 млрд рублей и 95,2%, соответственно.

Оборот общественного питания в январе-апреле 2022 года составил 11,0 млрд рублей, или 95,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду прошлого года.

В апреле 2022 года, по оперативным данным, населению края оказано **платных услуг** на 17,8 млрд рублей, или 103,0% (в сопоставимых ценах) к апрелю предыдущего года, за январь-апрель 2022 года оказано платных услуг на 64,9 млрд рублей, или 105,2 процента.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по краю в апреле 2022 года в расчете на одного человека в месяц составила 6138,09 рубля и увеличилась по сравнению с предыдущим месяцем на 3,1 процента, а с уровнем на начало года на 14,1 процент.

В апреле 2022 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,3 процента.

Консолидированный бюджет края в январе-марте 2022 года (по данным министерства финансов Ставропольского края) исполнен по доходам в сумме 46,2 млрд рублей и расходам – 35,8 млрд рублей, с профицитом в объеме 10,5 млрд рублей.

За счет налоговых и неналоговых платежей в январе 2022 года сформировано 65,4% доходов консолидированного бюджета края (в январе-марте 2021 года – 59,7%).

По оперативным данным Управления федеральной налоговой службы по Ставропольскому краю, в январе-марте 2022 года в бюджетную систему поступило налогов, сборов и иных обязательных платежей в сумме 41,8 млрд рублей, что в 1,6 р. больше, чем в январе-марте 2021 года.

За январь-март 2022 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений), в действующих ценах, сложился положительным и составил 51,6 млрд рублей. Прибыль в размере 59,6 млрд рублей получили 470 (67,1%) организаций, убыток на сумму 8,0 млрд рублей – 230 (32,9%) организаций.

Денежные доходы в расчёте на душу населения в Ставропольском крае в I квартале 2022 года составили 24474,3 рубля, что на 11,2% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в реальном выражении (с учётом индекса потребительских цен) снижение составило 0,9 процента.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная работникам в январе-марте 2022 г. (по полному кругу организаций, включая субъекты малого предпринимательства), увеличилась в сравнении с январем-мартом 2021 года на 10,6%, реальная заработная плата (скорректированная на индекс потребительских цен) снизилась на один процент.

Безработица. На конец апреля 2022 года в качестве безработных в органах службы занятости населения края зарегистрированы 11,6 тыс. человек, из них 7,9 тысяч получали пособие по безработице.

Демография. Численность населения края на 1 апреля 2022 года составила, по оценке, 2773,8 тыс. человек. В январе-марте отмечается естественная убыль населения – 4814 человек и миграционный отток населения – 1558 человек.

Миграционные процессы в крае. В январе 2022 года на территорию Ставропольского края, исключая внутрикраевую миграцию, прибыло 8813 человек, выбыло из края 10371 человек.

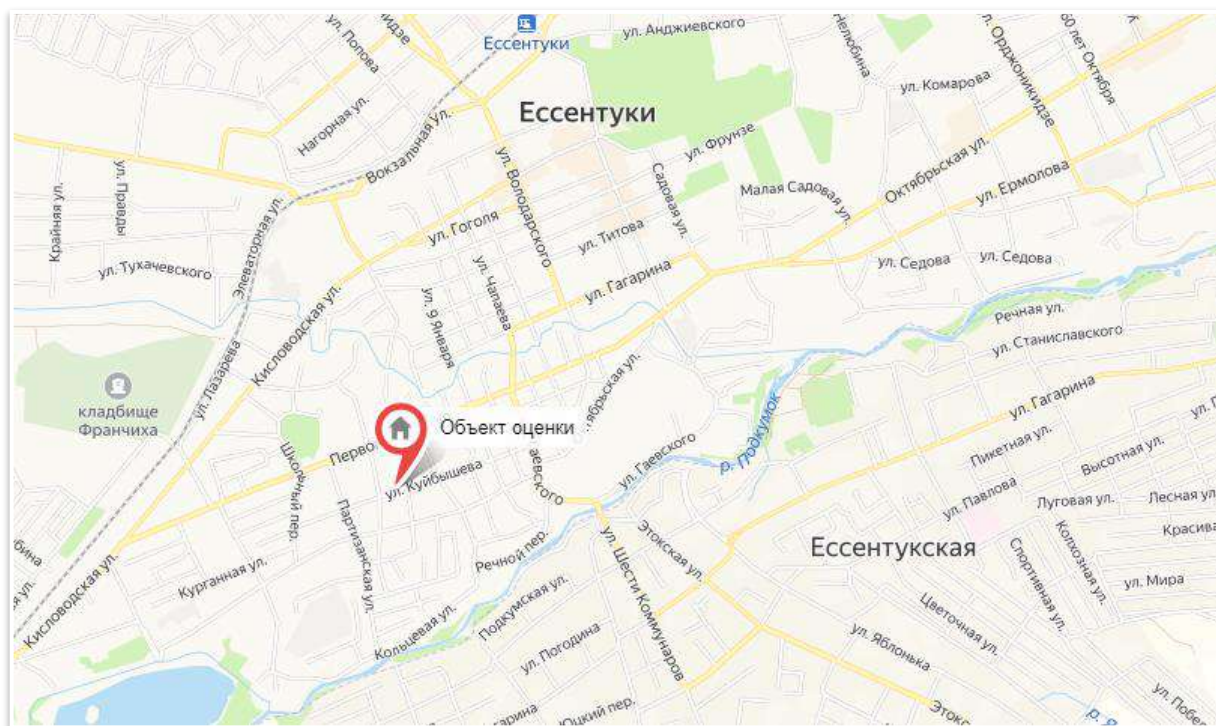
7.4 Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объекты оценки расположен в частном секторе, по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская/Куйбышева, д. 112/64. В радиусе 1 км. расположены остановки общественного транспорта), продовольственные магазины, аптеки, школы, детские сады, то есть все необходимые объекты социальной инфраструктуры, обеспечивающие нормальную жизнедеятельность населения.

Указанное месторасположение объекта оценки характеризуется, с точки зрения оценки недвижимости, следующими особенностями:

- Транспортная доступность объекта: наличие остановок общественного транспорта в непосредственной близости;
- Зона развивающейся социальной инфраструктуры

Рисунок 4 Расположение объекта оценки на карте г. Ессентуки



7.4.1 Характеристика объекта оценки (земельный участок)

Таблица 3. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Объект оценки	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под эксплуатацию жилого дома и хоз. построек. Площадь 1 486,4 кв. м. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112. Кадастровый номер: 26:30:030118:10		
Состав объекта оценки	Объект оценки не имеет составных частей		
Правообладатель (правообладатели)	Чеботарева Елена Ивановна; Собственность 26-26/035-26/035/041/2015-737/2, 22.09.2015, 09:39:57		
Ограничения (обременения) права	5.1	Вид:	Запрещение регистрации
		Дата государственной регистрации:	14.04.2021 09:29:54
		Номер государственной регистрации:	26:30:030118:10-26/471/2021-10
		Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен
		Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременений объекта недвижимости:	Кунцевский ОСП
		Основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 51791/18/77007-ИП, №691878946/7707, выдан 05.04.2021, Кунцевский ОСП
		Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Данные отсутствуют
		Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Данные отсутствуют
		Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	Предоставляются только по запросу залогодателя либо должника по обеспеченному ипотекой обязательству
	5.2	Вид:	Запрещение регистрации
		Дата государственной регистрации:	15.10.2019 17:31:57
		Номер государственной регистрации:	26:30:030118:10-26/001/2019-7
		Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.10.2019
		Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременений объекта недвижимости:	Арбитражный суд Ставропольского края
		Основание государственной регистрации:	Определение, №А63-7/2019, выдан 02.10.2019, Арбитражный суд Ставропольского края
		Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Данные отсутствуют

	5.3	Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Данные отсутствуют
		Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	Предоставляются только по запросу залогодателя либо должника по обеспеченному ипотекой обязательству
		Вид:	Арест
		Дата государственной регистрации:	31.01.2019 14:19:38
		Номер государственной регистрации:	26:30:030118:10-26/001/2019-6
		Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.01.2019
		Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременений объекта недвижимости:	Ессентукский городской суд Ставропольского края
		Основание государственной регистрации:	Определение, выдан 23.01.2019, Ессентукский городской суд Ставропольского края
		Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Данные отсутствуют
		Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Данные отсутствуют
		Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	Предоставляются только по запросу залогодателя либо должника по обеспеченному ипотекой обязательству
		Описание составлено на основании	

Таблица 4. Сведения о физических свойствах земельного участка

Наименование	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под эксплуатацию жилого дома и хоз. построек. Площадь 1 486,4 кв. м. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112. Кадастровый номер: 26:30:030118:10
Общая площадь участка	1 486,4 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Кадастровая стоимость земельного участка	3 700 749,54 ₽
Наличие подведенных коммуникаций⁴	На территории участка имеется электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Категория земель	Земли населенных пунктов
Фактическое использование	под эксплуатацию жилого дома и хоз. построек
Возможность/отсутствие круглогодичного подъезда	Подъезд к земельному участку осуществляется круглый год
Описание составлено на основании информации, представленной на официальном сайте Росреестра (rosreestr.ru): Публичная кадастровая карта (rosreestr.ru)	

⁴ Источник информации: Смотреть раздел 3 «Допущения», использованные оценщиком при проведении оценки

7.4.2 Характеристика объекта оценки (Жилой дом с КН 26:30:030119:55)

Таблица 5. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Объект оценки	Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 47,1 кв. м, этажность: 1. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская/Куйбышева, д. 112/64. Кадастровый номер: 26:30:030119:55		
Состав объекта оценки	Объект оценки не имеет составных частей		
Правообладатель (правообладатели)	Чеботарева Елена Ивановна,; Собственность 26-26/035-26/035/041/2015-738/2, 22.09.2015, 09:44:54		
Ограничения (обременения) права	5.1	Вид:	Запрещение регистрации
		Дата государственной регистрации:	14.04.2021 09:29:54
		Номер государственной регистрации:	26:30:030119:55-26/471/2021-6
		Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен
		Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременений объекта недвижимости:	Кунцевский ОСП
		Основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 51791/18/77007-ИП, №691878946/7707, выдан 05.04.2021, Кунцевский ОСП
		Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Данные отсутствуют
		Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Данные отсутствуют
		Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	Предоставляются только по запросу залогодателя либо должника по обеспеченному ипотекой обязательству
	5.2	Вид:	Запрещение регистрации
		Дата государственной регистрации:	15.10.2019 17:26:28
		Номер государственной регистрации:	26:30:030119:55-26/001/2019-4
		Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.10.2019
		Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременений объекта недвижимости:	Арбитражный суд Ставропольского края
		Основание государственной регистрации:	Определение, №А63-7/2019, выдан 02.10.2019, Арбитражный суд Ставропольского края
		Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Данные отсутствуют
		Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если	Данные отсутствуют

		такой договор заключен для управления ипотекой:	
		Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	Предоставляются только по запросу залогодателя либо должника по обеспеченному ипотекой обязательству
	5.3	Вид:	Арест
		Дата государственной регистрации:	31.01.2019 14:20:09
		Номер государственной регистрации:	26:30:030119:55-26/001/2019-3
		Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.01.2019
		Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременений объекта недвижимости:	Ессентукский городской суд Ставропольского края
		Основание государственной регистрации:	Определение, выдан 23.01.2019, Ессентукский городской суд Ставропольского края
		Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Данные отсутствуют
		Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Данные отсутствуют
	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	Предоставляются только по запросу залогодателя либо должника по обеспеченному ипотекой обязательству	
Описание составлено на основании		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-56207043 от 15.04.2022 г	

Таблица 6. Характеристика жилого дома

Объект оценки	Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 47,1 кв. м, этажность: 1. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская/Куйбышева, д. 112/64. Кадастровый номер: 26:30:030119:55
Этажность	1
Общая площадь	47,1
Жилая площадь	Нет данных
Год постройки	1917
Материал стен	Легкие из местных материалов ⁵
Наличие коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение ⁶
Тип внутренней отделки	Косметический ремонт ⁷

7.4.3 Характеристика объекта оценки (Жилой дом с КН 26:30:030133:70)

Таблица 7. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Объект оценки	Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 463,8 кв. м, этажность: 2. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112/Куйбышева, д. 64. Кадастровый номер: 26:30:030133:70
Состав объекта оценки	Объект оценки не имеет составных частей
Правообладатель (правообладатели)	Чеботарева Елена Ивановна,; Собственность 26-26/035-26/035/041/2015-739/2, 22.09.2015, 09:48:04

⁵ Источник информации: [Публичная кадастровая карта \(rosreestr.ru\)](https://rosreestr.ru)

⁶ Источник информации: Смотреть раздел 3 «Допущения», использованные оценщиком при проведении оценки

⁷ Источник информации: Смотреть раздел 3 «Допущения», использованные оценщиком при проведении оценки

Ограничения (обременения) права	5.1	Вид:	Запрещение регистрации
		Дата государственной регистрации:	14.04.2021 09:29:54
		Номер государственной регистрации:	26:30:030133:70-26/471/2021-6
		Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен
		Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременений объекта недвижимости:	Кунцевский ОСП
		Основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 51791/18/77007-ИП, №691878946/7707, выдан 05.04.2021, Кунцевский ОСП
		Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Данные отсутствуют
		Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Данные отсутствуют
		Сведения о депозитари, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	Предоставляются только по запросу залогодателя либо должника по обеспеченному ипотекой обязательству
	5.2	Вид:	Запрещение регистрации
		Дата государственной регистрации:	15.10.2019 17:25:32
		Номер государственной регистрации:	26:30:030133:70-26/001/2019-4
		Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.10.2019
		Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременений объекта недвижимости:	Арбитражный суд Ставропольского края
		Основание государственной регистрации:	Определение, №А63-7/2019, выдан 02.10.2019, Арбитражный суд Ставропольского края
		Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Данные отсутствуют
		Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Данные отсутствуют
		Сведения о депозитари, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	Предоставляются только по запросу залогодателя либо должника по обеспеченному ипотекой обязательству

	5.3	Вид:	Арест
		Дата государственной регистрации:	31.01.2019 14:21:25
		Номер государственной регистрации:	26:30:030133:70-26/001/2019-3
		Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.01.2019
		Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременений объекта недвижимости:	Ессентукский городской суд Ставропольского края
		Основание государственной регистрации:	Определение, выдан 23.01.2019, Ессентукский городской суд Ставропольского края
		Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Данные отсутствуют
		Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Данные отсутствуют
		Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	Предоставляются только по запросу залогодателя либо должника по обеспеченному ипотекой обязательству
Описание составлено на основании		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-56211166 от 18.04.2022 г	

Таблица 8. Характеристика жилого дома

Объект оценки	Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 463,8 кв. м, этажность: 2. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112/Куйбышева, д. 64. Кадастровый номер: 26:30:030133:70
Этажность	2, в том числе подземных 1
Общая площадь	463,8
Жилая площадь	Нет данных
Год постройки	2011
Материал стен	Из прочих материалов ⁸
Наличие коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение ⁹
Тип внутренней отделки	Косметический ремонт ¹⁰

⁸ Источник информации: [Публичная кадастровая карта \(rosreestr.ru\)](https://rosreestr.ru)

⁹ Источник информации: Смотреть раздел 3 «Допущения», использованные оценщиком при проведении оценки

¹⁰ Источник информации: Смотреть раздел 3 «Допущения», использованные оценщиком при проведении оценки

7.5 Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение эксперта в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в настоящем отчете, подразумевает «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной». Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов следующим критериям:

- **Юридическая допустимость:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и другими нормативными и законодательными документами.
- **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объектов.

Анализ рынка недвижимости позволяет сделать вывод, что типичными вариантами использования объекта оценки могут служить следующие альтернативы:

- изменение использования (предназначения) объекта оценки;
- использование объекта оценки по прямому назначению.

Оба варианта юридически допустимы и физически возможны. Исходя из типичности использования недвижимости для района расположения объектов, их планировки и исполнения конструктивных элементов, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов будет, по нашему мнению, использование каждого по прямому назначению, т. е. в качестве:

- 1) земельного участка под индивидуальное жилищное строительство;
- 2) жилого дома;

8 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

8.1.1 Макроэкономические показатели Российской Федерации за май 2022 года¹¹

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, публиковавшуюся по итогам мая 2022 года.

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития ВВП в апреле 2022 года на фоне беспрецедентного санкционного давления перешел к снижению, сократившись на 3% в годовом выражении после увеличения на 1,3% в марте. Рост ВВП по итогам января-апреля 2022 года министерство оценило в 1,7% в годовом выражении. Интересно отметить, что среди основных факторов снижения ВВП ведомство выделяет транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, которые в этот раз были опубликованы с непривычной задержкой – 1 июня, в апреле 2022 промышленное производство снизилось на 1,6% (г/г) по сравнению с увеличением на 3% месяцем ранее. Тем не менее, по итогам января-апреля промпроизводство выросло на 3,9%. При этом по отношению к марту 2022 года падение в апреле составило 8,5% (м/м).

Рисунок 5 Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что сегмент «Добыча полезных ископаемых» в апреле перешел к снижению (-1,6%) после роста на 7,8% в марте. Снижение выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» усилилось до 2,1% после сокращения на 0,3% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск, напротив, ускорил свой рост с 1,5% до 2%. В свою очередь, рост в сегменте «Водоснабжение» в марте на 7,2% сменился падением на 8% в апреле.

¹¹ Источник информации: [Макрообзор – данные за май 2022 \(arsagera.ru\)](https://www.arsagera.ru)

Рисунок 6 Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году



Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
2021 год	+4,8	+5,0	+6,8	+15,8
Январь'22	+9,1	+10,1	+2,0	+0,4
Февраль'22	+8,7	+6,9	-4,2	+6,9
Март'22	+7,8	-0,3	+1,5	+7,2
Апрель'22	-1,6	-2,1	+2,0	-8,0
Январь-апрель'22	+5,9	+3,2	+0,2	+1,3

Таким образом, переходу к снижению совокупного индекса промышленного производства в апреле способствовали все сегменты, за исключением «Электроэнергии, газа и пара» (единственный сегмент, показавший положительную динамику по итогам апреля). Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Рисунок 7 Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-апрель 2022	Апрель 2022 / Апрель 2021	Январь-апрель 2022 / Январь-апрель 2021
Добыча угля, млн тонн	142	-2,2%	-0,3%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	176	-4,1%	+4,9%
Природный газ, млрд м3	226	-6,6%	-1,8%
Сжиженный природный газ, млн тонн	11,5	+8,6%	+10,5%
Мясо скота, млн тонн	1,1	+8,7%	+7,4%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,7	+4,2%	+7,5%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,4	-4,2%	-1,0%
Трикотажные и вязанные изделия, млн штук	54,5	-10,2%	-6,5%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1,7	+8,8%	+12,4%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	7,7	+10,1%	+16,9%
Цемент, млн тонн	15,8	+3,5%	14,9%
Бетон товарный, млн м3	10,9	+14,2%	+26,1%
Прокат готовый, млн тонн	21,7	+0,7%	+0,4%
Трубы стальные, млн тонн	4,3	+6,6%	+21,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	264,0	-85,4%	-47,4%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	52,5	-30,4%	-5,9%

В добывающем сегменте отметим некоторое замедление снижения добычи угля по итогам апреля (-2,2% после -2,9% месяцем ранее). При этом с начала года динамика перешла к сокращению (-0,3% после +0,3% по итогам I квартала). Добыча нефти и природного газа перешла к снижению (-4,1% и -6,6% после +7% и +0,2% в марте соответственно). При этом добыча СПГ продолжила рост (его темпы замедлились до +8,6% после +25,3% в марте).

В продовольственном сегменте динамика выпуска оставалась преимущественно положительной, однако во всех позициях произошло ее ухудшение: так, рост производства мяса скота замедлился до 8,7% после 10,6% месяцем ранее, рост выпуска мяса птицы - замедлился с 8,2% до 4,2%, при этом снижение выпуска рыбы усилилось (он сократился на 4,2% после -2,5% в марте). Динамика производства стройматериалов была положительной, однако темпы роста по основным позициям также сократились. Наиболее сильный рост по итогам апреля продемонстрировали объемы выпуска товарного бетона (+14,2%, при этом рост с начала года замедлился до +26,1% с +32,2% за квартал), за ним следуют блоки и другие сборные строительные изделия (выпуск увеличился на 10,1% после роста на 16,8% месяцем ранее). Рост выпуска керамического кирпича замедлился до 8,8%

после 15,6% в марте. При этом производство цемента увеличилось всего на 3,5% после роста выпуска на 17% месяцем ранее.

В тяжелой промышленности динамика выпуска оказалась разнонаправленной. Отметим, что производство готового проката после сокращения на 1,1% в марте, перешло в положительную область в апреле (+0,7%). Накопленным итогом с начала года производство этого вида продукции держится в районе нуля (+0,4%). Динамика выпуска стальных труб также осталась положительной, однако темп роста замедлился до 6,6% после 22,1%. В производстве автомобилей ситуация с падением выпуска продолжила усугубляться. Так, падение выпуска грузовых автомобилей усилилось с 20% до 30,4%, а обвал выпуска легковых авто усилился до 85,4% после -72,1% в марте. При этом падение выпуска легковых авто с начала года ухудшилось до 47,4% после -33,2% по итогам I квартала. Интересно то, что производство грузовых авто накопленным итогом с начала года перешло к снижению только в апреле (-5,9% по итогам четырех месяцев после +5,3% по итогам I квартала). Очевидно, столь серьезная негативная динамика в этих позициях обусловлена масштабными приостановками работ на автозаводах. Отметим, что некоторые автопроизводители называли причинами приостановок проблемы с логистическими цепочками и недостаток комплектующих, поставляемых из-за рубежа.

С непривычным запозданием Росстат отчитался и о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I квартала 2022 года, опубликовав эти данные только 1 июня. Этот показатель составил 7,121 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 5,402 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 31,8%.

Рисунок 8

Показатель	bf.arsagera.ru	
	I кв. 2022 г.	Справочно: I кв. 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+7 120,6	+5 401,9
Доля убыточных предприятий	32,2%	33,7%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 32,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:




Вид деятельности	Сальдированный результат в I кв. 2022 г., млрд руб.	I кв. 2022 г. / I кв. 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+193,5	+23,2%
Добыча полезных ископаемых	+2 683,8	> в 2,2 раза
Обрабатывающие производства	+2 188,1	+55,5%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+301,0	-18,8%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+303,6	+4,4%
Водоснабжение	+21,9	+25,4%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1941,3	+46,8%
Строительство	+52,8	+61,9%
Транспортировка и хранение	+34,0	< в 5,6 раз
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	-7,7	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-3,6	-
Информация и связь	+69,2	-18,0%
Гостиницы и предприятия общественного питания	-16,3	-

По итогам I квартала 2022 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением являются Почтовая связь и курьерская деятельность, которая отразила убыток в 3,6 млрд руб., Пассажирские перевозки на ж/д транспорте, показавшие убыток в 7,7 млрд руб., а также Гостиницы и предприятия общепита, убыток которых составил 16,3 млрд руб. Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде смогли его увеличить. Добывающие предприятия, имеющие традиционно наибольший финансовый результат в абсолютном выражении, увеличили его в 2,2 раза. Этот результат во многом обеспечен деятельностью по добыче нефти и природного газа. Отметим, что Добыча полезных ископаемых - единственный вид деятельности, который в отчетном периоде кратно нарастил сальдированный финансовый результат. Вид деятельности Строительство, имеющий невысокую базу показателя, показал рост сальдированного финансового результата на 61,9%. Также значительный рост продемонстрировали виды деятельности Обрабатывающие производства и Оптовая, розничная торговля и ремонт (одни из крупнейших отраслей по финансовому результату) - они нарастили сальдированный финансовый результат на 55,5% и 46,8% соответственно. С другой стороны, такие отрасли как Обеспечение электроэнергией, газом и паром, Транспортировка и хранение и Информация и связь отразили снижение сальдированного финансового результата.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и месяцем ранее, был представлен без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора.

В обзоре Банк России среди ключевых тенденций сектора отмечает, что в апреле ситуация с фондированием улучшилась. Наблюдался приток рублевых вкладов населения. В то же время существенно сократились объемы выдачи ипотеки (более чем в 3 раза, до 162 млрд руб. с 521 млрд руб. по итогам марта),

продолжил снижаться портфель потребительских кредитов, а объем корпоративного портфеля не претерпел существенных изменений (-15 млрд руб. или -0,03%). Это говорит о том, что банки осторожно подходят к выбору заемщиков с учетом высоких ставок и экономической неопределенности. В дальнейшем выдачи могут несколько увеличиться после снижения ключевой ставки. По состоянию на 1 мая общий объем кредитов юридическим лицам составил 53,3 трлн руб., в то время как кредитный портфель физических лиц составил 25,5 трлн руб.

Что касается средств населения, то по данным ЦБ, в апреле они выросли на 1,3 трлн руб. (+3,8%), в том числе за счет возврата в банки ранее снятых наличных денежных средств, что почти полностью перекрыло отток февраля-марта (около 1,4 трлн руб.). Рост средств населения на счетах эскроу замедлился в 3 раза по сравнению с мартом - до 113 млрд руб., в том числе из-за сокращения ипотечных выдач, что может отражать вероятное общее падение темпов продаж жилья. Общий объем средств населения по состоянию на 1 мая составил 33,6 трлн руб. (без учета эскроу-счетов).

Переходя к потребительской инфляции, отметим, что в мае 2022 года недельная инфляция продолжила замедляться, составив 0,12% в начале месяца, а в период с 21 по 27 мая она оказалась нулевой. Кроме того, в период с 14 по 20 мая была зафиксирована символическая дефляция в размере 0,02%, впервые с августа прошлого года. По итогам мая рост цен составил 0,12% по сравнению с 1,56% в апреле и 7,61% в марте. За пять месяцев цены выросли на 11,8%. При этом в годовом выражении по состоянию на 1 июня рост цен замедлился с 17,83% до 17,1%.

Рисунок 10 Динамика инфляции по месяцам в 2020-2022 гг.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.



Месяц	2021	2022
Январь	0,67%	0,99%
Февраль	0,78%	1,17%
Март	0,66%	7,61%
Апрель	0,58%	1,56%
Май	0,74%	0,12%

Одним из основных факторов, влияющих на темп роста потребительских цен, является динамика валютного курса. В условиях действия ограничений на движение капитала, ограничений импорта и правила об обязательной продаже большей части валютной выручки экспортеров, курс рубля продолжил укрепление и к концу месяца составил 63,1 руб. При этом в течение месяца курс доллара опускался ниже 56 руб. – минимального значения с 2018 года.

Рисунок 11 Динамика официального курса доллара США в 2021-2022 гг.

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Январь'22	74,3	77,8	76,6
Февраль'22	77,8	83,5	77,2
Март'22	83,5	84,1	103,5
Апрель'22	84,1	71,0	77,9
Май'22	71,0	63,1	63,3

Отметим, что 26 мая состоялось внеочередное заседание Совета директоров Банка России, на котором было принято решение снизить ключевую ставку на 300 б.п. до 11% годовых. Свое решение ЦБ обосновал ослаблением инфляционного

давления, чему способствуют динамика курса рубля и заметное снижение инфляционных ожиданий населения и бизнеса. Также регулятор отметил, что продолжается приток средств на срочные рублевые депозиты, а кредитная активность остается низкой. По мнению ЦБ, это ограничивает проинфляционные риски и обуславливает необходимость смягчения денежно-кредитной политики. При этом внешние условия для российской экономики остаются сложными, что значительно ограничивает экономическую активность. Однако риски для финансовой стабильности несколько снизились, позволив смягчить отдельные меры по контролю за движением капитала. Дальнейшие решения по ключевой ставке ЦБ будет принимать с учетом динамики инфляции, процесса структурной перестройки экономики, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. При этом Банк России допускает возможность снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях. Следующее заседание по ключевой ставке назначено на 10 июня.

Рисунок 12 Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Стоит отметить, что рубль отреагировал негативно на решение ЦБ о снижении ключевой ставки: после 56,3 руб. за доллар 26 мая, на следующий день обменный курс составил уже 62 руб. Однако следует также упомянуть, что вместе с решением по ставке в этот же день были приняты меры по смягчению валютного контроля, а также проводились вербальные интервенции со стороны Минэкономразвития о чрезмерном укреплении курса рубля и необходимости «постепенно возвращаться к прежнему равновесному курсу».

Тем не менее, в долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке будет определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в мае традиционных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-апреля 2022 года.



Показатель	Январь-апрель 2021	Январь-апрель 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	27,5	95,8	> в 3,5 раза
Баланс товаров и услуг	35,2	106,5	> в 3 раза
Баланс первичных и вторичных доходов («-» - дефицит)	-7,6	-10,7	+40,8%
	1.06.21	1.06.22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	605,2	587,4	-2,9%

Так, согласно ЦБ, профицит платежного баланса РФ продолжил рост и составил \$95,8 млрд, увеличившись в 3,5 раза по отношению к соответствующему периоду прошлого года. ЦБ отмечает, что во многом рост профицита был обеспечен снижением импорта. Интересно отметить и то, что по заявлению ЦБ, совокупный дефицит прочих («неторговых») компонентов счета текущих операций увеличился за счет выплаченных нерезидентам инвестиционных доходов небанковскими секторами (+40,8%). Кроме того, регулятор сообщил, что в финансовом счете платежного баланса рост активов превысил рост обязательств. Однако при этом традиционную оценку величины сальдо финансовых операций частного сектора (приток/отток капитала) ЦБ не опубликовал – вероятно, эти данные теперь также закрыты.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 июня на годовом окне их объем снизился на 2,9% до \$587,4 млрд.

8.1.2 Основные итоги

ВВП по итогам апреля 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, снизился на 3% после увеличения на 1,3% в марте. По итогам января-апреля 2022 года ВВП показывает рост на 1,7%;

Промпроизводство в апреле 2022 года в годовом выражении сократилось на 1,6% после увеличения на 3% в марте, по итогам четырех месяцев рост составляет 3,9%;

Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в I квартале 2022 года составил 7,1 трлн руб., показав рост на 31,8% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;

Рост потребительских цен в мае 2022 года замедлился до 0,1% после 1,6% в марте, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июня инфляция замедлилась до 17,1% после 17,8% по состоянию на 1 мая. За пять месяцев 2022 года инфляция составила 11,8%;

Среднее значение курса доллара США в мае 2022 года на фоне действия ограничений на движение капитала, ограничений импорта и правила об обязательной продаже большей части валютной выручки экспортеров снизилось до 63,3 руб. после 77,9 руб. месяцем ранее. При этом на конец апреля курс доллара снизился до 63,1 руб.;

Ключевая ставка ЦБ в мае была снижена на 3 п.п., ее значение опустилось с 14% до 11% годовых;

Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам января-апреля 2022 года выросло в 3,5 раза до \$95,8 млрд.;

Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 июня на годовом окне сократился на 2,9% до \$587,4 млрд)

8.2 Определение сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Рынок недвижимости – это совокупность механизмов, обеспечивающих отчуждение полных или частичных прав собственности на **объекты недвижимости** от одного субъекта к другому; свободное формирование цен; перераспределение инвестиционных потоков и территорий между конкурирующими видами объектов и использования земель.

Объекты рынка недвижимости (сегменты рынка недвижимости) – это:



Оцениваемый объект - земельный участок относится к сегменту «земельные участки (под ИЖС). Оцениваемые объекты – жилой дом с КН 26:30:030119:55 и с КН 26:30:030133:70 относятся к сегменту «жилье (индивидуальные жилые дома)»

8.3 Основные ценообразующие факторы

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В Таблица 9 приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп

Таблица 9. Элементы сравнения, обычно учитываемые при корректировке цен предложения

Группа факторов	Элементы сравнения
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта

2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

8.3.1 Качество прав

Корректировка на качество прав, на которых закреплена недвижимость, основана на принципе, что оформленное право собственности на недвижимость, предусмотренное действующим законодательством, повышает привлекательность недвижимости, и, соответственно её стоимость.

8.3.2 Условия финансирования

Поправки на условия финансирования и условия сделки применяется в случае, неравнозначных параметров формы оплаты – безналичный (наличный) платеж, вид платежа – обычный (позапный), характер сделки – коммерческая, срочность сделки – не срочная (срочная продажа).

8.3.3 Изменение цен во времени

Данная поправка вносится при условии разницы между датой оценки и датой сделок (предложений к продаже) и учитывает изменение цены объекта оценки во времени вследствие таких факторов как инфляция, понижение (повышение) спроса (предложений) на рынке аналогичной собственности, изменение уровня жизни населения в регионе местонахождения объекта оценки, изменения стоимости денег во времени.

8.3.4 Особые условия

Группа факторов, именуемая особые условиями продажи, рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений, оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на

анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

В данном отчете не рассматриваются, так как ускоренного совершения сделки не предполагается.

Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно. Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

В данном отчете не рассматриваются, так как покупатель и продавец не связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Обещание субсидий или льгот на развитие. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

В данном отчете не рассматриваются, так как получение субсидий или льготного кредитования не предполагается.

8.3.5 Условия рынка

Следует отметить, что мы анализировали рынок предложений на продажу. По данным агентств недвижимости считается, что первоначальные предложения продажи на вторичном рынке недвижимости отличаются от цены реальной сделки, вследствие торга, поэтому корректировка на торг оценщиками принимается равной величине уторговывания. Согласно информации крупных агентств недвижимости г. Эссентуки.

8.3.6 Местоположение

Под месторасположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, транспортных потоков, близости деловых центров. Корректировка на местоположение не производится, поскольку объекты-аналоги и объект оценки находятся в одном районе города.

К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей

или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

5.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

8.3.7 Ценообразующие факторы, предназначенные для земельных участков и жилой недвижимости

Анализ рыночных предложений земельных участков¹² и жилых домов¹³ показывает, что обычно отражаемыми в типичных рыночных офертах являются следующие факторы:

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,37
2	Передаваемые имущественные права	0,16
3	Наличие электроснабжения на участке	0,14
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
5	Наличие газоснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10

Таблица 11. Ценообразующие факторы жилой недвижимости (Жилые дома)

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,28
2	Материал стен	0,14
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
4	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
5	Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку	0,06
6	Физическое состояние дома	0,05
7	Состояние отделки	0,04
8	Наличие дополнительных улучшений на участке	0,04
9	Благоустройство. Электроснабжение	0,03
10	Уровень отделки	0,03
11	Благоустройство. Отопление	0,03
12	Благоустройство. Водоснабжение и канализация	0,03
13	Качество подъездных путей (Возможность подъезда к дому)	0,02
14	Этажность дома	0,02
15	Количество комнат	0,02
16	Расстояние от остановок общественного транспорта	0,02
17	Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т. д.)	0,02

¹² Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1, стр.88, табл.10

¹³ Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2021. Жилые дома, стр.68, табл.6

18	Близость к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.	0,02
----	---	------

8.3.8 Ценообразующие факторы, рассматриваемые в данном отчете

Резюмируя изложенное, оценщик пришел к выводу о необходимости использования следующих факторов в качестве элементов сравнения для жилой недвижимости.

- Общие:
 - Дата предложения;
 - Размер скидки на торг;
 - Условия финансирования;
 - Условия продажи;
 - Передаваемые права.
- Специфические для земельного участка:
 - Местоположение земельного участка;
 - Наличие электроснабжения на участке;
 - Общая площадь (фактор масштаба);
 - Наличие газоснабжения;
 - Наличие водоснабжения и канализации на участке.
- Специфические для жилого дома:
 - Местоположение;
 - Материал стен;
 - Общая площадь (фактор масштаба);
 - Площадь земельного участка, относящегося к объекту;
 - Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку;
 - Физическое состояние дома;
 - Состояние отделки;
 - Возможность подъезда к дому;
 - Этажность дома.

8.4 Анализ данных о ценах сделок и предложений домовладений в городе Ессентуки Ставропольского края

8.4.1 Анализ данных о ценах сделок и предложений земельных участков под ИЖС в городе Ессентуки Ставропольского края

Оцениваемый объект - земельный участок относится к сегменту «земельные участки (под ИЖС). Место нахождения: Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под эксплуатацию жилого дома и хоз. построек. Площадь 1 486,4 кв. м. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112. Кадастровый номер: 26:30:030118:10.

При проведении анализа были использованы объявления интернет-сайтов <https://www.avito.ru/>, <https://cian.ru/>. Были проанализированы объявления, удовлетворяющие следующим параметрам: местоположение (г. Ессентуки и ближайшее окружение объекта оценки), земли под ИЖС, площадь от 6–15,5 соток.

Таким образом, получившаяся выборка из 10 предложений земельных участков под ИЖС (см. Таблица 12), была проанализирована на однородность.

Таблица 12. Предложения в выбранном сегменте земельных участков

№	Источник	Назначение земель	Площадь, м²	Цена	Цена за м²
1	https://www.avito.ru/essentuki/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_2070091069	ИЖС	700	2 000 000 ₽	2 857 ₽
2	https://www.avito.ru/essentuki/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2425555177	ИЖС	600	1 950 000 ₽	3 250 ₽
3	https://stavropol.cian.ru/sale/suurban/271447911/	ИЖС	700	2 500 000 ₽	3 571 ₽
4	https://stavropol.cian.ru/sale/suurban/273812000/	ИЖС	1000	3 650 000 ₽	3 650 ₽
5	https://www.avito.ru/essentuki/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_2315960793	ИЖС	1400	6 000 000 ₽	4 286 ₽
6	https://www.avito.ru/essentukskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_263952682	ИЖС	1200	7 000 000 ₽	5 833 ₽
7	https://www.avito.ru/essentuki/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_izhs_2294785713	ИЖС	750	4 500 000 ₽	6 000 ₽
8	https://www.avito.ru/essentuki/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_izhs_727531810	ИЖС	750	4 800 000 ₽	6 400 ₽
9	https://stavropol.cian.ru/sale/suurban/273969455/	ИЖС	1000	6 500 000 ₽	6 500 ₽
10	https://www.avito.ru/essentuki/zemelnye_uchastki/uchastok_155_sot_izhs_1907101106	ИЖС	1550	12 500 000 ₽	8 065 ₽

Диапазон цен предложения квадратного метра на земельные участки под ИЖС, находящиеся в ближайшем окружении объекта оценки в г. Ессентуки, составляет от 2 857 ₽ до 8 065 ₽ за кв. м., а среднее значение цены — 5 041 ₽. за кв. м.

8.4.2 Анализ данных о ценах сделок и предложений жилых домов в городе Ессентуки Ставропольского края

Оцениваемые объекты – жилой дом с КН 26:30:030119:55 и с КН 26:30:030133:70 относятся к сегменту «жилье (индивидуальные жилые дома)». Место нахождения – Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская/Куйбышева, д. 112/64.

В целях последующего сопоставления результатов оценки рыночной стоимости указанного объекта недвижимости и рыночной конъюнктуры проведем анализ цен предложения квадратного метра жилой недвижимости в вышеприведенных расположениях по сегментам «индивидуальные жилые дома».

Оценщиком были проанализированы предложения жилых домов в г. Ессентуки и в ст-це Ессентукской с сайтов-каталогов, <https://www.avito.ru>, <https://www.cian.ru>, <https://www.domclick.ru>, <https://essentuki.restate.ru>.

В результате проведенного анализа, для объекта оценки - Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 47,1 кв. м, этажность: 1. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская/Куйбышева, д. 112/64. Кадастровый номер: 26:30:030119:55, было отобрано 17 предложений жилых домов (см. Таблица 13), отвечающих следующим критериям:

— Площадь земельного участка от 300 кв. м. до 900 кв. м.;

— Местоположение – г. Ессентуки и ст-ца Ессентукская;

— Площадь жилого дома от 40 кв. м. до 67,5 кв. м.

Таблица 13. Предложения в выбранном сегменте жилых домов для жилого дома с КН 26:30:030119:55

№	Ссылка	Площадь, м²	Площадь ЗУ, м²	Цена	Цена за м²
1	https://www.avito.ru/essentukskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_57_m_na_uchastke_82_sot.2474290889	57	820,00	3 499 900	61 402
2	https://www.avito.ru/essentuki/doma_dach_i_kottedzhi/dom_40m_na_uchastke_8sot.2405048720	40	800,00	3 199 000	79 975
3	https://www.avito.ru/essentuki/doma_dach_i_kottedzhi/dom_60m_na_uchastke_34sot.2405304046	60	340,00	2 450 000	40 833
4	https://www.avito.ru/essentukskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_60m_na_uchastke_6_sot.2473886181	60	600,00	3 500 000	58 333
5	https://www.avito.ru/essentukskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_60m_na_uchastke_9_sot.2413446451	60	900,00	4 500 000	75 000
6	https://www.avito.ru/essentuki/doma_dach_i_kottedzhi/dom_584_m_na_uchastke_66_sot.2174746049	58,4	660,00	3 900 000	66 781
7	https://www.avito.ru/essentuki/doma_dach_i_kottedzhi/dom_675m_na_uchastke_73sot.2446796455	67,5	730,00	4 500 000	66 667
8	https://www.avito.ru/essentuki/doma_dach_i_kottedzhi/dom_50m_na_uchastke_2sot.2437677018	50	200,00	2 650 000	53 000
9	https://www.avito.ru/essentukskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_516m_na_uchastke_58sot.2291160295	51,6	580,00	4 100 000	79 457
10	https://www.avito.ru/essentuki/doma_dach_i_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_8_sot.2215804427	60	800,00	5 200 000	86 667
11	https://stavropol.domclick.ru/card/sale_house_1498438964	47	600,00	4 000 000	85 106
12	https://stavropol.cian.ru/sale/suburban/256070707/	57	400,00	4 000 000	70 175
13	https://stavropol.cian.ru/sale/suburban/253379823/	56	320,00	4 100 000	73 214
14	https://stavropol.cian.ru/sale/suburban/269518278/	54	400,00	4 500 000	83 333
15	https://www.avito.ru/essentuki/doma_dach_i_kottedzhi/dom_539_m_na_uchastke_48_sot.2284831968	53,9	480,00	5 000 000	92 764
16	https://essentuki.restate.ru/obj/prodazha-kottedzha-michurina-ul-123005309/#slide3	44,7	400,00	5 200 000	116 331
17	https://www.avito.ru/essentuki/doma_dach_i_kottedzhi/dom_42_m_na_uchastke_3_sot.2102464447	42	300,00	5 000 000	119 048

Диапазон цен предложений квадратного метра домовладений площадью от 40 кв. м. до 67,5 кв. м, находящиеся в г. Ессентуки и ст-це Ессентукской, составляет от 40 833 ₽ до 119 048 ₽ за кв. м., а среднее значение цены – 76 946 ₽ за кв. м.

Также, в результате проведенного анализа, для объекта оценки - Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 463,8 кв. м, этажность: 2. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112/Куйбышева, д. 64. Кадастровый номер: 26:30:030133:70, было отобрано 14 предложений жилых домов (см. Таблица 14), отвечающих следующим критериям:

- Площадь земельного участка от 300 кв. м. до 1 700 кв. м.;
- Местоположение – г. Ессентуки;
- Площадь жилого дома от 200 кв. м. до 493,7 кв. м.

Таблица 14. Предложения в выбранном сегменте жилых домов для жилого дома с КН 26:30:030133:70

№	Ссылка	Площадь, м²	Площадь ЗУ, м²	Цена	Цена за м²
1	https://www.avito.ru/essentuki/doma_dach_i_kottedzhi/dom_4937m_na_uchastke_74sot_2446581694	493,7	740,00	13 500 000	27 345
2	https://www.avito.ru/essentuki/doma_dach_i_kottedzhi/dom_465m_na_uchastke_17sot_2181944646	465	1 700,00	13 000 000	27 957
3	https://stavropol.cian.ru/sale/suburban/240979653/	240	300,00	7 000 000	29 167
4	https://stavropol.cian.ru/sale/suburban/262349035/	380	750,00	13 000 000	34 211
5	https://stavropol.cian.ru/sale/suburban/271847285/	370	500,00	15 000 000	40 541
6	https://stavropol.domclick.ru/card/sale_house_1531472975	270	820,00	12 500 000	46 296
7	https://stavropol.cian.ru/sale/suburban/266343589/	220	800,00	11 000 000	50 000
8	https://stavropol.cian.ru/sale/suburban/268346689/	320	400,00	13 990 000	43 719
9	https://www.avito.ru/essentuki/doma_dach_i_kottedzhi/dom_340m_na_uchastke_44sot_2446695595	340	440,00	15 000 000	44 118
10	https://stavropol.cian.ru/sale/suburban/253838741/	200	700,00	13 000 000	65 000
11	https://www.avito.ru/essentuki/doma_dach_i_kottedzhi/dom_250_m_na_uchastke_47_sot_1819446820	250	470,00	15 500 000	62 000
12	https://www.avito.ru/essentuki/doma_dach_i_kottedzhi/dom_229_m_na_uchastke_4_sot_1933139559	229	400,00	15 000 000	65 502
13	https://www.avito.ru/essentuki/doma_dach_i_kottedzhi/dom_300m_na_uchastke_5sot_2455282480	300	500,00	20 000 000	66 667
14	https://stavropol.cian.ru/sale/suburban/272464777/	230	420,00	15 500 000	67 391

Диапазон цен предложений квадратного метра домовладений площадью от 200 кв. м. до 493,7 кв. м, находящиеся в г. Ессентуки, составляет от 27 345 ₽ до 67 391 ₽ за кв. м., а среднее значение цены – 47 851 ₽ за кв. м.

8.5 Основные выводы

- ✓ ВВП по итогам апреля 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, снизился на 3% после увеличения на 1,3% в марте. По итогам января-апреля 2022 года ВВП показывает рост на 1,7%;
- ✓ Промпроизводство в апреле 2022 года в годовом выражении сократилось на 1,6% после увеличения на 3% в марте, по итогам четырех месяцев рост составляет 3,9%;
- ✓ Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в I квартале 2022 года составил 7,1 трлн руб., показав рост на 31,8% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;
- ✓ Рост потребительских цен в мае 2022 года замедлился до 0,1% после 1,6% в марте, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июня инфляция замедлилась до 17,1% после 17,8% по состоянию на 1 мая. За пять месяцев 2022 года инфляция составила 11,8%;
- ✓ Среднее значение курса доллара США в мае 2022 года на фоне действия ограничений на движение капитала, ограничений импорта и правила об обязательной продаже большей части валютной выручки экспортеров

снизилось до 63,3 руб. после 77,9 руб. месяцем ранее. При этом на конец апреля курс доллара снизился до 63,1 руб.;

- ✓ Ключевая ставка ЦБ в мае была снижена на 3 п.п., ее значение опустилось с 14% до 11% годовых;
- ✓ Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам января-апреля 2022 года выросло в 3,5 раза до \$95,8 млрд.;
- ✓ Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 июня на годовом окне сократился на 2,9% до \$587,4 млрд)

Основные Ценообразующие факторы:

- ✓ Дата предложения;
- ✓ Размер скидки на торг;
- ✓ Условия финансирования;
- ✓ Условия продажи;
- ✓ Передаваемые права.
- ✓ Диапазон цен предложения квадратного метра на земельные участки под ИЖС, находящиеся в ближайшем окружении объекта оценки в г. Ессентуки, составляет от 2 857 ₽ до 8 065 ₽ за кв. м., а среднее значение цены — 5 041 ₽ за кв. м.
- ✓ Диапазон цен предложений квадратного метра домовладений площадью от 40 кв. м. до 67,5 кв. м, находящиеся в г. Ессентуки и ст-це Ессентукской, составляет от 40 833 ₽ до 119 048 ₽ за кв. м., а среднее значение цены – 76 946 ₽ за кв. м;
- ✓ Диапазон цен предложений квадратного метра домовладений площадью от 200 кв. м. до 493,7 кв. м, находящиеся в г. Ессентуки, составляет от 27 345 ₽ до 67 391 ₽ за кв. м., а среднее значение цены – 47 851 ₽ за кв. м.
- ✓ Рынок продажи земельных участков под ИЖС и жилых домов, расположенных в г. Ессентуки Ставропольского края, может быть назван активным, т. к. на рынке присутствует достаточно большое число разнообразных предложений земельных участков соответствующего назначения и жилых домов, имеющих аналогичные характеристики.

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

9.1 Последовательность выполнения работ

9.1.1 Установление характеристик объекта оценки

В процессе проведения работ оценщик должен установить качественные и количественные характеристики объекта оценки. Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Анализу подвергается техническая, юридическая и прочая документация, содержащая необходимые для оценки данные об оцениваемом объекте. Проводятся необходимые собеседования с собственниками объекта оценки и консультации со специалистами. Проводится визуальное обследование объекта.

9.1.2 Выбор метода (методов) оценки и осуществления расчетов

После анализа собранной информации оценщик осуществляет выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке.

Стандартами оценки установлено три подхода к оценке: затратный, доходный и сравнительный. Применение в процессе оценки каждого из них обусловлено:

- характером доступной достоверной информации;
- состоянием рынка имущества, аналогичного оцениваемому;
- потребительскими характеристиками самого оцениваемого объекта;
- целью и назначением оценки.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки - спроса и предложения, замещения, баланса, соответствия. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность, дефицитность и т.д. Другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, и ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения. С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будут стремиться к получению максимальной отдачи от вложенных средств путем наиболее эффективного использования недвижимости. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость недвижимости при этом будет максимальной.

Для учета всех возможных точек зрения на цену недвижимости Оценщиками используются различные подходы оценки. В каждом конкретном случае, исходя из специфики Объекта, определяются те подходы, применение которых наиболее эффективно для данного Объекта.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. В

рамках каждого из подходов оценщик самостоятельно определяет конкретные методы оценки.

9.1.3 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки

На этом этапе работ оценщиком осуществляется принятие окончательного обоснованного решения о величине стоимости объекта оценки. При использовании в процессе оценки различных подходов производится согласование их результатов. При этом собранные воедино показатели стоимости подвергаются анализу по различным критериям. На основании анализа производится окончательный расчет стоимости.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

9.1.4 Подготовка отчета об оценке

По результатам работ готовится полный письменный Отчет об оценке в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и Федеральных стандартов оценки:

- ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
- ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости»;
- ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке»;
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости».

9.2 Основные понятия и определения, используемые в данном отчете

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Примечание. Основные цели оценки – отражение в отчетности, купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Примечание. В практике оценки имущества используют следующие принципы спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной

продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

Оценщик имущества – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости имущества.

Услуга по оценке имущества – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

Этика оценщика имущества – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

При определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется 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 аналогичных объектов оценки;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

При определении **инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость, в отношении которого имеется информация о ценах.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

9.3 Выбор методологического подхода к оценке

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Согласно ФСО №1, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 29, пункт 7:

«Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке»

9.3.1 Затратный подход

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. *Затратами на замещение* объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта,

имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход к оценке стоимости недвижимого имущества реализуется в следующих методах:

1. расчет стоимости замещения;
2. расчет стоимости восстановления.

Восстановительная стоимость (ВС) определяется затратами на воссоздание новых основных средств в современных условиях их точной копии с использованием аналогичных материалов и сохранением всех эксплуатационных параметров. ВС определяют, исходя из реальной сложившихся условий воспроизводства основных средств, договорных цен, сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, топливо, энергию, машины, оборудование, инвентарь и т. п., транспортных тарифов и т. д.

Учитывая тот факт, что для целей настоящего отчета Заказчиком не была предоставлена Техническая документация на улучшения, затратный подход для оценки этих улучшений применить в данном отчете не предоставляется возможным.

9.3.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Объектом-аналогом для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимого имущества реализуется в следующих методах:

1. метод моделирования рыночного ценообразования;
2. метод сравнения продаж.

Рынок жилых домов достаточно насыщен, Оценщик выявил объекты-аналоги, сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. Для применения метода сравнения продаж имеется вся необходимая информация для получения объективного результата о рыночной стоимости земельного участка и жилого дома.

9.3.3 Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход к оценке стоимости недвижимого имущества реализуется в следующих методах:

1. метод дисконтирования чистых доходов;
2. метод прямой капитализации;

Доходный подход подразумевает оценку на основе поступающих денежных потоков от сдачи в аренду объекта недвижимости, при этом в арендные платежи включена стоимость аренды земельного участка, на котором расположен объект. Выделение стоимости арендных платежей за земельный участок в отрыве от ОКС приведет к искажению итоговой стоимости, поэтому оценщиком принято решение не применять доходный подход.

Оценщики вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в соответствии с целями оценки и имеющейся в распоряжении Оценщиков информацией. Таким образом, в данном отчете для расчета рыночной стоимости Объектов оценки использовались следующие подходы и методы оценки:

Таблица 15. Используемые подходы и методы к оценке недвижимости

Наименование подхода	Наименование метода	Обоснование
1. Затратный	Метод сравнительной единицы	Учитывая тот факт, что для целей настоящего отчета Заказчиком не была предоставлена Техническая документация на улучшения, затратный подход для оценки этих улучшений применить в данном отчете не предоставляется возможным.
2. Сравнительный	Метод сравнения продаж	Рынок жилых домов достаточно насыщен, Оценщик выявил объекты-аналоги, сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. Для применения метода сравнения продаж

		имеется вся необходимая информация для получения объективного результата о рыночной стоимости земельного участка и жилого дома.
3. Доходный	Не применялся	Доходный подход подразумевает оценку на основе поступающих денежных потоков от сдачи в аренду объекта недвижимости, при этом в арендные платежи включена стоимость аренды земельного участка, на котором расположен объект. Выделение стоимости арендных платежей за земельный участок в отрыве от ОКС приведет к искажению итоговой стоимости, поэтому оценщиком принято решение не применять доходный подход.

9.4 Сравнительный подход

9.4.1 Общие положения

Сравнительный подход – это метод оценки стоимости собственности, исходя из данных о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнения оцениваемой недвижимости с аналогами. Сравнительный подход основан на принципе замещения, который применительно к данному подходу предполагает, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный Объект собственности больше, чем обойдется приобретение другого объекта аналогичной полезности. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по Объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наиболее эффективное использование.

9.4.2 Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки недвижимости при наличии достоверной информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого объекта. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Данный метод оценки стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого Объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных Объектов. Для того, чтобы применить метод сопоставимых продаж, эксперт использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет Объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равножелаемого Объекта-заместителя».

При этом любое отличие условий продаж и сравнимого Объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

9.4.2.1 Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных Объектов сравнения не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения экспертом выбрана **стоимость 1 квадратного метра общей площади** объекта. Данная единица является общепринятой при

оценке жилых объектов, используется покупателями, продавцами и профессиональными участниками рынка недвижимости.

Элементами сравнения называют характеристики Объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести Объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены (цены предложения) Объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между Объектами.

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- месторасположение;
- физические характеристики (площадь объекта, этажность дома, этаж объекта, материал стен, техническое состояние, наличие коммуникаций).

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Понижающая поправка вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый. Повышающая поправка вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

9.4.2.2 Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. сбор данных, фотографирование объекта оценки, изучение рынка недвижимости, отбор достаточного количества аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках объектов-аналогов, их местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации эксперту не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках

купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

Оцениваемый объект - земельный участок относится к сегменту «земельные участки (под ИЖС). Оцениваемые объекты – жилой дом с КН 26:30:030119:55 и с КН 26:30:030133:70 относятся к сегменту «жилье (индивидуальные жилые дома)».

Данные об аналогах проанализированы и сведены в расчётные таблицы. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает. Величина корректировки определялась экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта.

При согласовании результата полученным после корректировок значениям присваиваются весовые коэффициенты для определения стоимости Объекта оценки.

9.4.3 Оценка рыночной стоимости земельного участка под ИЖС сравнительным подходом

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбранные объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка недвижимости, что и исследуемый объект («Земельные участки под ИЖС»), физические характеристики которых наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта.

В результате анализа рынка в сегменте «Земельные участки под ИЖС» (см. Таблица 12), Оценщиком для проведения расчетов были выбраны 3 предложения (№3,4,5)

Дальнейшая фильтрация выборки объектов-аналогов происходила на основе информации, полученной из описания предложений. Отобранные предложения были проанализированы на соответствие условиям однородности.

Таблица 16. Выборка предложений в сегменте с аналогичными характеристиками

№	Источник информации	Площадь, м ²	Цена	Цена за м ²
3	https://stavropol.cian.ru/sale/suburban/271447911/	700	2 500 000 ₽	3 571 ₽
4	https://stavropol.cian.ru/sale/suburban/273812000/	1000	3 650 000 ₽	3 650 ₽
5	https://www.avito.ru/essentuki/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_2315960793	1400	6 000 000 ₽	4 286 ₽
Математическое ожидание (среднее значение)				3 836 ₽
Стандартное отклонение				320 ₽
Коэффициент вариации				8,34%

Коэффициент вариации случайной величины (K_v) – мера относительного разброса случайной величины, показывает какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

$$K_v = \frac{\sigma}{\mu},$$

Где σ – стандартное отклонение;
 μ – математическое ожидание.

Стандартное отклонение в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно ее математического ожидания. Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчете стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2},$$

Где: i -й – элемент выборки;
 $\bar{x}$ – среднее арифметическое выборки;
 n – объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, тогда ее математическое ожидание равно среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Так как расчетное значение коэффициента вариации (8,34%) в пределах допустимого значения (33%), с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Таблица 17. Характеристики объектов-аналогов для земельного участка

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112	Ставропольский край, Ессентуки, Южный микрорайон	Ставропольский край, Ессентуки, Шоссейная ул.	Ставропольский край, Ессентуки, Октябрьская ул., 210
Площадь ЗУ, м²	1486,40	700,00	1000,00	1400,00
Цена предложения, руб.	определяется	2 500 000 ₽	3 650 000 ₽	6 000 000 ₽
Цена за м².	определяется	3 571 ₽	3 650 ₽	4 286 ₽
Дата предложения	20.06.2022	23.05.2022	23.05.2022	11.06.2022
Передаваемые права	права собственности	права собственности	права собственности	права собственности
Категория ЗУ	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение ЗУ	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие электроснабжения на участке	имеется	по меже	имеется	имеется
Наличие водоснабжения на участке	имеется	по меже	имеется	по меже
Наличие газоснабжения на участке	имеется	по меже	имеется	имеется
Наличие строений на участке	Отсутствуют (в рамках расчета)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Источник информации	Данные из предоставленных материалов	https://stavropol.ci.an.ru/sale/suburban/271447911/	https://stavropol.ci.an.ru/sale/suburban/273812000/	https://www.avito.ru/essentuk/zemelnye-uchastki/uchastok-14-sot.-izhs-2315960793

9.4.3.1 Корректировка цены

В связи с тем, что рынок недвижимости не является совершенным, невозможно подобрать полные аналоги объекту оценки. Чтобы нивелировать различия между подобранными объектами и оцениваемым объектом, необходимо внести корректировки в стоимость аналогов. Ниже приведен расчет примененных корректировок к каждому из сопоставимых Аналогов.

9.4.3.1.1 Корректировка на дату продажи (предложения)

Корректировка на дату предложения не проводилась в связи с тем, что даты предложений близки к дате оценки (20.06.2022).

9.4.3.1.2 Корректировка на уторгование

Поскольку мы анализируем предложение на продажу, необходимо ввести поправку на снижение цены в результате торга. Вводилась понижающая корректировка, так как объекты-аналоги на дату определения стоимости факта сделки не имеют.

Снижение цены во время торга между продавцом и покупателем по данным из «Справочника оценщика недвижимости»¹⁴ для земельных участков под ИЖС на активном рынке составляет от 7,8% до 9,7%. Оценщиком принято среднее значение, в размере 8,8%, поправочный коэффициент 0,912.

Таблица 18 Значение корректировки на торг

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал

¹⁴ Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2, стр. 268, Табл. 105.

Цены предложений объектов			
1.Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
2.Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	9,3%	10,8%
3.Земельные участки под сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
4.1.Земельные участки под МЖС	9,8%	8,6%	11,0%
4.2.Земельные участки под ИЖС	8,8%	7,8%	9,7%
5.Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
6.Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,6%	10,7%	12,5%

9.4.3.1.3 Корректировка на условия финансирования

Корректировка не проводится, так как условия финансирования у всех аналогов совпадают: оплата производится в денежных средствах, что характерно для современного российского рынка.

9.4.3.1.4 Корректировка на передаваемые права

Поскольку у всех объектов-аналогов так же, как и у оцениваемого объекта, передается право собственности, то корректировка на передаваемые права не производится.

9.4.3.1.5 Корректировка на условия продажи

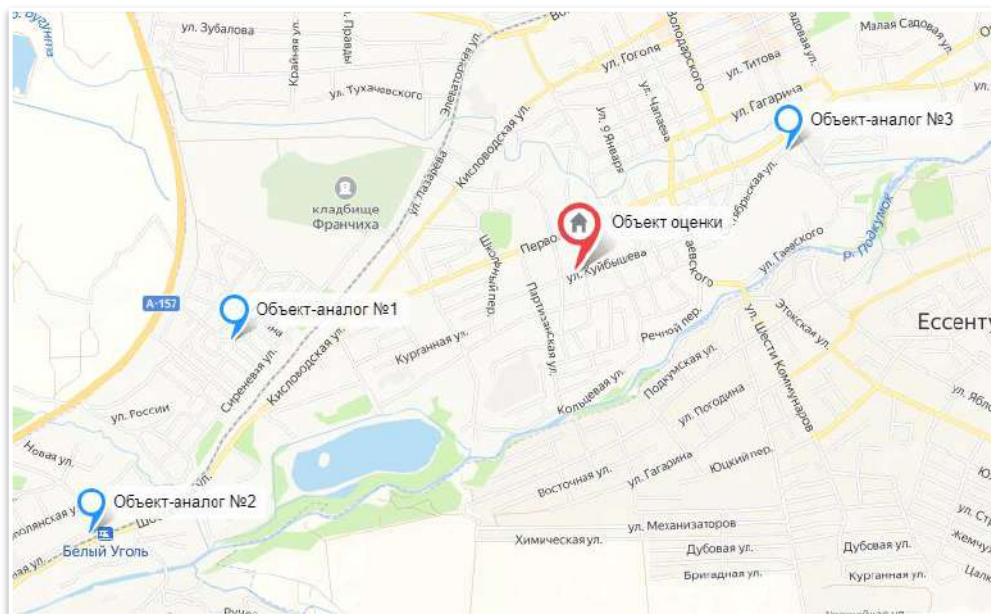
Данная корректировка используется для фиксации сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем, например, продажа при банкротстве или на аукционе. Так как видом определяемой стоимости является рыночная стоимость, мы предполагаем, что в нашем случае продажа Объекта оценки, будет осуществляться в рыночных условиях, так же, как и аналогов.

9.4.3.1.6 Корректировка на местоположение

Данную корректировку следует вносить в цену объектов-аналогов при условии наличия различий в характеристиках местоположения, стиля окружения Объекта оценки и аналогов, в случаях, когда такие характеристики вносят различный вклад в стоимость объектов недвижимости.

Поскольку все объекты-аналоги расположены в ближайшем окружении объекта оценки в г. Ессентуки Ставропольского края, то есть, все они имеют аналогичные характеристики по местоположению и одинаковый уровень развития инфраструктуры, следовательно корректировка на местоположение не вводится.

Рисунок 14. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Эссентуки



9.4.3.1.7 Корректировка на передаваемые (имущественные) права

Поскольку у объекта оценки передается право собственности, так же, как и у объектов-аналогов, поэтому корректировка на передаваемые (имущественные) права не вводится.

9.4.3.1.8 Корректировка на наличие коммуникаций

Все оцениваемые объекты оснащены, либо имеют возможность подключения электроснабжения, водоотведения, водоснабжения, газоснабжения, так же, как и объекты-аналоги, следовательно корректировка на наличие коммуникаций не требуется.

9.4.3.1.9 Корректировка на Общую площадь

Общая площадь подобранных аналогов и площадь оцениваемого объекта имеют различия, поэтому вводилась корректировка на площадь. Для расчета были использованы данные из «Справочника Оценщика недвижимости»¹⁵, зависимость удельной цены объекта оценки рассчитана из уравнения $y=1,35x^{-0,190}$, где x – площадь объекта., корректировки составили: 0,87; 0,93 и 0,99.

Таблица 19 Расчет корректировки на общую площадь

Факторы	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь объекта, кв.м	1486,40	700,00	1000,00	1400,00
Коэффициент	0,337	0,389	0,363	0,341
Корректировка к объекту оценки		87%	93%	99%

9.4.3.1.10 Корректировка на застроенность земельного участка

Поскольку объект оценки также, как и все объекты-аналоги представляет собой незастроенный земельный участок, то корректировка на застроенность земельного участка не вводится.

9.4.3.2 Согласование результатов по аналогам

Согласование результатов проводится через весовые коэффициенты, рассчитанные по формуле, в зависимости от количества корректировок,

¹⁵ Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Стр. 132, рис. 21

проведенных для каждого аналога Расчет присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов, проводится по формуле:

$$d_i = \frac{1}{k_i} / \sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i} \quad (9.1)$$

где

d_i — весовой коэффициент i -го аналога,

k_i — количество корректировок, проведенных для i -го аналога.

9.4.3.3 Расчет стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж

Таблица 20. Определение стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	2 500 000	3 650 000	6 000 000
Площадь земельного участка, кв. м.	700	1000	1400
Дата оценки/предложения аналогов	23.05.2022	23.05.2022	11.06.2022
Корректировка на дату предложения	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	3 571	3 650	4 286
Корректировка на уторговывание	0,912	0,912	0,912
Скорректированная стоимость, руб.	3 257	3 329	3 909
Корректировка на условия финансирования	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	3 257	3 329	3 909
Корректировка на условия продажи	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	3 257	3 329	3 909
Корректировка на Местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	3 257	3 329	3 909
Корректировка на Передаваемые имущественные права	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	3 257	3 329	3 909
Корректировка на наличие Электроснабжения на участке	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	3 257	3 329	3 909
Корректировка на Общую площадь	0,87	0,93	0,99
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	2 834	3 096	3 870
Корректировка на наличие Газоснабжения на участке	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	2 834	3 096	3 870
Корректировка на наличие Водоснабжения и Канализации на участке	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	2 834	3 096	3 870
Корректировка на Застроенность ЗУ	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	2 834	3 096	3 870
Общая Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	2 834	3 096	3 870
Влияние корректировок, %	-26%	-18%	-11%
Количество корректировок	2	2	2
Весовой коэффициент аналога	0,33	0,33	0,33
Стоимость кв. м объекта оценки, руб.	3 234		
Стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.	4 807 018		
Стоимость объекта оценки сравнительным подходом, округленно, руб.	4 807 000		

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки — Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под эксплуатацию жилого дома и хоз. построек. Площадь 1 486,4 кв. м. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112. Кадастровый номер: 26:30:030118:10, в рамках сравнительного подхода на 20 июня 2022 года, округлённо равна:

4 807 000 Р

(Четыре миллиона восемьсот семь тысяч) рублей

9.4.4 Оценка рыночной стоимости жилого дома с КН 26:30:030119:55 сравнительным подходом

Оцениваемый объект - Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 47,1 кв. м, этажность: 1. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская/Куйбышева, д. 112/64. Кадастровый номер: 26:30:030119:55. Место нахождения – Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская/Куйбышева, д. 112/64.

В качестве объектов-аналогов используются жилые дома, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

В частности, выбранные объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка недвижимости (жилые дома), что и исследуемый объект, что являлось критерием отбора при анализе рынка (см. Таблица 13), и расположены в г. Ессентуки и в ст-це Ессентукской Ставропольского края.

Оценщиком для проведения расчетов были выбраны 3 предложения (№8,9,12) наиболее сопоставимые с объектом оценки по следующим критериям: местоположение, площадь, этажность, физическое состояние дома.

Таблица 21. Объекты-аналоги для жилого дома с КН 26:30:030119:55

№	Ссылка	Площадь, м ²	Площадь ЗУ, м ²	Цена	Цена ЗУ	Цена за м ² без ЗУ
8	https://www.avito.ru/essentuki/doma_dachi_kottedzhi/dom_50m_na_uchastke_2sot.2437677018	50	200,00	2 650 000 ₽	646 800 ₽	40 064 ₽
9	https://www.avito.ru/essentukskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_516m_na_uchastke_58sot.2291160295	51,6	580,00	4 100 000 ₽	1 875 720 ₽	43 106 ₽
12	https://stavropol.cian.ru/sale/suurban/256070707/	57	400,00	4 000 000 ₽	1 293 600 ₽	47 481 ₽
Математическое ожидание (среднее значение)					43 550 ₽	
Стандартное отклонение					3 044 ₽	
Коэффициент вариации					6,99%	

Коэффициент вариации случайной величины (K_v) – мера относительного разброса случайной величины, показывает какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

$$K_v = \frac{\sigma}{\mu},$$

Где σ – стандартное отклонение;
 μ – математическое ожидание.

Стандартное отклонение в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно ее математического ожидания. Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчете стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2},$$

Где: i -й – элемент выборки;

$\bar{x}$ – среднее арифметическое выборки;

n – объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, тогда ее математическое ожидание равно среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Так как расчетное значение коэффициента вариации (6,99%) в пределах допустимого значения (33%), с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Таблица 22. Характеристики объектов-аналогов и объекта оценки - жилого дома с КН 26:30:030119:55

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская/Куйбышева, 112/64	Ставропольский край, Ессентуки, ул. Комарова	Ставропольский край, Предгорный муниципальный округ, станица Ессентукская, ул. Яблонька, 194	Ставропольский край, Ессентуки, Коммунальная ул.
Площадь дома, кв. м.	47,10	50,00	51,60	57,00
Площадь, ЗУ, кв. м.	1486	200	580	400
Цена ЕОН, руб.	определяется	2 650 000 ₽	4 100 000 ₽	4 000 000 ₽
Цена ЗУ, руб.	определяется	646 800 ₽	1 875 720 ₽	1 293 600 ₽
Цена без ЗУ, руб.	определяется	2 003 200 ₽	2 224 280 ₽	2 706 400 ₽
Цена за кв. м., руб.	определяется	40 064 ₽	43 106 ₽	47 481 ₽
Дата предложения	20.06.2022	17.06.2022	25.06.2022	06.05.2022
Материал стен	шлакоблок	кирпич	кирпич	кирпич
Количество этажей	1	1	1	1
Энергоснабжение	имеется	имеется	имеется	имеется
Отопление	имеется	имеется	имеется	имеется
Водоснабжение и канализация	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип ремонта	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт
Наличие мебели	без мебели	без мебели	без мебели	без мебели
Улучшения	отсутствуют	имеются	имеются	имеются
Источник информации	Данные из предоставленных материалов	https://www.avito.ru/essentuki/doma_dachi_kottedzhi/dom_50m_na_uchastke_2sot_t_2437677018	https://www.avito.ru/essentukskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_516m_na_uchastke_58sot_2291160295	https://stavropol.ci.an.ru/sale/suburban/256070707/

9.4.4.1 Корректировка цены

В связи с тем, что рынок недвижимости не является совершенным, невозможно подобрать полные аналоги объекту оценки. Чтобы нивелировать различия между подобранными объектами и оцениваемым необходимо внести корректировки в стоимость аналогов. Ниже приведен расчет примененных корректировок к каждому из сопоставимых Аналогов.

9.4.4.1.1 Корректировка на дату предложения

Корректировка на дату предложения не проводилась в связи с тем, что даты предложений соответствуют дате оценки (20.06.2022).

9.4.4.1.2 Корректировка на стоимость земельного участка

Стоимость земельного участка каждого объекта-аналога была определена, как средняя стоимость за кв. м. незастроенного земельного участка под ИЖС, расположенного в г. Эссентуки Ставропольского края, умноженная на площадь. Средняя стоимость равна 3 234 руб./кв. м (см. Таблица 20).

9.4.4.1.3 Корректировка на уторгование

Поскольку мы анализируем предложение на продажу, необходимо ввести поправку на снижение цены в результате торга. Вводилась понижающая корректировка, так как объекты-аналоги на дату определения стоимости факта сделки не имеют.

Снижение цены во время торга между продавцом и покупателем по данным из «Справочника оценщика недвижимости»¹⁶ для жилых домов на активном рынке составляет от 7,0% до 9,6%. Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере 8,3%. Поправочный коэффициент равен 0,917.

Таблица 23 Значение корректировок на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.Дачи	9,4%	8,1%	10,7%
2.Дома	8,3%	7,0%	9,6%
3.Танхаусы	8,0%	6,6%	9,4%
4.Коттеджи	9,0%	7,6%	10,4%

9.4.4.1.4 Корректировка на условия финансирования

Корректировка не проводится, так как условия финансирования у всех аналогов совпадают: оплата производится в денежных средствах, что характерно для современного российского рынка.

9.4.4.1.5 Корректировка на условия продажи

Данная корректировка используется для фиксации сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем, например, продажа при банкротстве или на аукционе. Так как видом определяемой стоимости является рыночная стоимость, мы предполагаем, что в нашем случае продажа Объекта оценки, будет осуществляться в рыночных условиях, так же, как и аналогов.

9.4.4.1.6 Корректировка на передаваемые (имущественные) права

Поскольку у всех объектов передается право собственности, корректировка на передаваемые права не проводится.

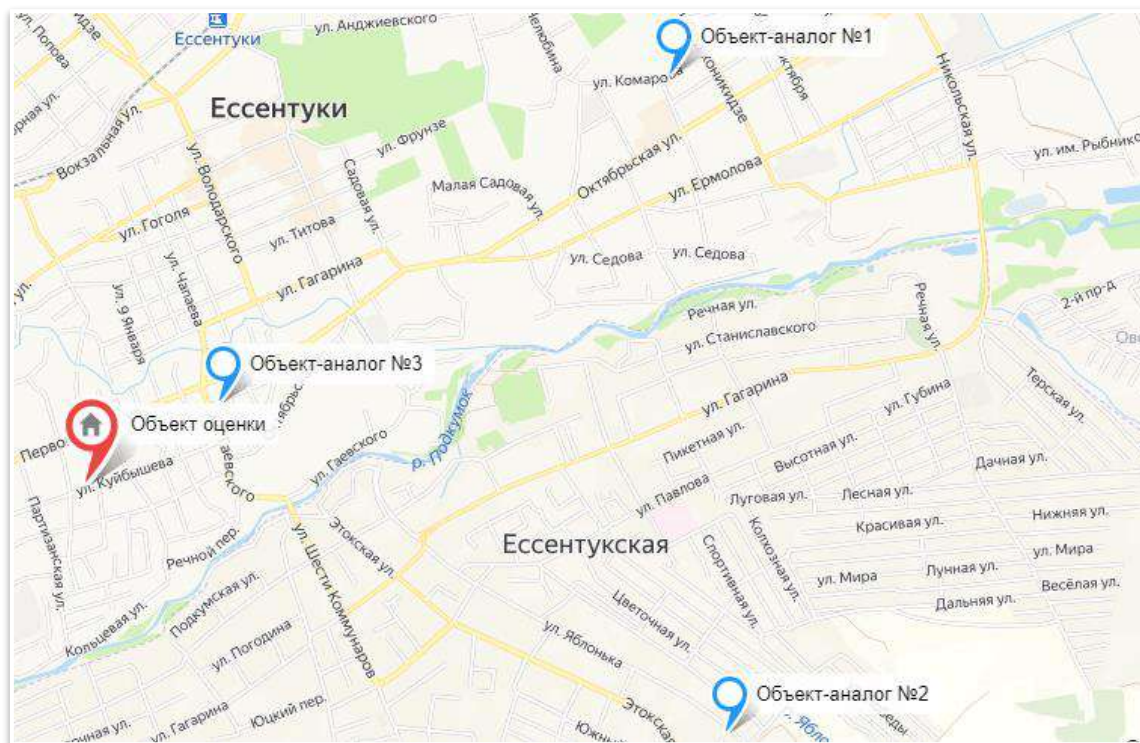
9.4.4.1.7 Корректировка на местоположение

Данную корректировку следует вносить в цену объектов-аналогов при условии наличия различий в характеристиках местоположения, стиля окружения Объекта оценки и аналогов, в случаях, когда такие характеристики вносят различный вклад в стоимость объектов недвижимости.

Поскольку объект оценки расположен в г. Эссентуки Ставропольского края, также как и объекты-аналоги №1,3, а объект-аналог №2 расположен в ст-це Эссентукской (близлежащий населенный пункт к г. Эссентуки), следовательно, все они имеют аналогичные характеристики по местоположению и одинаковый

¹⁶ Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Жилые дома, стр. 221, Табл. 112.

Рисунок 15. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте Ставропольского края



Поскольку стены объекта оценки представляют из себя - Легкие стены из местных материалов (согласно данным [Публичная кадастровая карта \(rosreestr.ru\)](https://rosreestr.ru)), а все объекты-аналоги представлены с кирпичными стенами, то необходимо внести корректировку на различия по данному фактору.

Оценщиком, в рамках данного расчета, было принято, что материал стен объекта оценки – «Шлакоблочные». Согласно данным из «Справочника оценщика недвижимости»¹⁷, значение корректировки для всех объектов-аналогов будет составлять (-)16%, а поправочный коэффициент будет равен 0,84.

Таблица 24 Значение корректировки на материал стен

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи			
Отношение удельной цены шлакоблочного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,84	0,77	0,90
Отношение удельной цены каркасно-деревянного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной цены жилого дома из клееного бруса к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,84	0,78	0,90
Отношение удельной цены бревенчатого жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,82	0,75	0,88
Отношение удельной цены жилого дома из пенобетонных блоков к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,87	0,82	0,93

¹⁷ Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Жилые дома, стр. 146, Табл. 52.

9.4.4.1.9 Корректировка на Общую площадь

Общая площадь подобранных аналогов и площадь оцениваемого объекта имеют различия, поэтому вводилась корректировка на площадь. Для расчета были использованы данные из «Справочника Оценщика недвижимости»¹⁸, зависимость удельной цены квартиры рассчитана из уравнения $y=1,651x^{-0,141}$, где x – площадь объекта, корректировки составили: 1,01; 1,01 и 1,03.

Таблица 25 Расчет корректировки на общую площадь

Факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта	47,10	50,00	51,60	57,00
Поправочный коэффициент	0,959	0,951	0,947	0,934
Корректировка к объекту оценки		101%	101%	103%

9.4.4.1.10 Корректировка на разводку коммуникаций

Проект разводки коммуникаций в жилой дом подразумевает несколько разделов:

- разводка электричества
- водоснабжение и канализация;
- отопительная система;
- системы кондиционирования и вентиляции;

Поскольку объекты-аналоги предлагаются с разведенными коммуникациями, также, как и объект оценки, то корректировка на разводку коммуникаций не вводится.

9.4.4.1.11 Корректировка на физическое состояние

Поскольку объект оценки построен в 1917 году (см. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-56207043 от 15.04.2022 г.), следовательно Оценщик делает вывод о том, что объект оценки находится в «удовлетворительном» состоянии, также, как и все объекты-аналоги №1,2,3. Следовательно введение корректировки на физическое состояние для них не требуется.

9.4.4.1.12 Корректировка на состояние отделки

Поскольку состояние отделки существенно влияет на стоимость объекта, то при определении рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать отличие его внутренней отделки от внутренней отделки объектов-аналогов.

Состояние внутренней отделки объекта оценки принято как «Среднее», а именно - «Косметический ремонт». У всех объектов-аналогов состояние внутренней отделки характеризуется как «Косметический ремонт», следовательно введение корректировки по данному фактору не требуется.

9.4.4.1.13 Корректировка на Близость к объектам, нарушающим экологию местности

Корректировка не проводилась, т. к. все оцениваемые объекты располагаются в благоприятном районе.

¹⁸ Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Жилые дома, стр. 141, рис. 22

9.4.4.1.14 Корректировка на наличие на наличие мебели

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В результате изучения предложений, полностью меблированных/частично меблированных было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта в среднем на 3–5%. Мебель/техника, установленная в оцениваемых квартире/доме, при определении её рыночной стоимости не учитывается.

Все объекты-аналоги представлены к продаже без улучшений, представленных в виде мебели, следовательно, введение корректировки по данному параметру не требуется.

9.4.4.1.15 Корректировка на наличие типовых хозяйственных построек

Объект оценки не имеет на своем земельном участке типовых хозяйственных построек. Все объекты-аналоги имеют улучшения на участке (баня, гараж, сарай, летний душ), следовательно, необходимо внести корректировку по данному фактору, которая согласно «Справочник оценщика недвижимости»¹⁹, составляет (-)13%, а соответствующий поправочный коэффициент 0,87.

Таблица 26 Значение корректировки на улучшения на земельном участке

Наличие хозяйственных построек	Есть хозпостройки		Нет хозпостроек	
	Есть хозпостройки	1,00	Нет хозпостройки	1,14
Объект оценки	Нет хозпостроек	0,87	Нет хозпостройки	1,00

9.4.4.1.16 Согласование результатов по аналогам

Согласование результатов проводится через весовые коэффициенты, рассчитанные по формуле, в зависимости от количества корректировок, проведенных для каждого аналога. Расчет присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов, проводится по формуле:

$$d_i = \frac{1}{k_i} / \sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}$$

где

d_i — весовой коэффициент i -го аналога,

k_i — количество корректировок, проведенных для i -го аналога.

9.4.4.2 Расчет стоимости жилого дома методом сравнения продаж

Таблица 27. Определение стоимости жилого дома методом сравнения продаж с КН 26:30:030119:55

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	2 003 200	2 224 280	2 706 400
Площадь объекта, кв. м.	50,00	51,60	57,00
Дата оценки/предложения аналогов	17.06.2022	26.05.2022	06.05.2022
Корректировка на дату предложения	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	2 003 200	2 224 280	2 706 400
Корректировка на уторгование	0,917	0,917	0,917
Скорректированная стоимость, руб.	1 836 934	2 039 665	2 481 769
Корректировка на условия финансирования	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	1 836 934	2 039 665	2 481 769
Корректировка на условия продажи	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	1 836 934	2 039 665	2 481 769
Корректировка на Передаваемые имущественные права	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	1 836 934	2 039 665	2 481 769
Корректировка на Местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	1 836 934	2 039 665	2 481 769
Корректировка на Материал стен	0,84	0,84	0,84

¹⁹ Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Жилые дома. стр. 135, табл. 45

Скорректированная стоимость, руб.	1 543 025	1 713 319	2 084 686
Приведенная стоимость, руб/кв.м.	30 861	33 204	36 573
Корректировка на Общую площадь	1,01	1,01	1,03
Скорректированная стоимость, руб.	31 170	33 536	37 670
Корректировка на физическое состояние объекта	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	31 170	33 536	37 670
Корректировка на разводку коммуникаций в доме	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	31 170	33 536	37 670
Корректировка на Благоустройство. Энергоснабжение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	31 170	33 536	37 670
Корректировка на Уровень отделки	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	31 170	33 536	37 670
Корректировка на Благоустройство. Отопление	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	31 170	33 536	37 670
Корректировка на Благоустройство. Водоснабжение и Канализация	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	31 170	33 536	37 670
Корректировка на Этажность дома	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	31 170	33 536	37 670
Корректировка на Близость к объектам, нарушающим экологию местности	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	31 170	33 536	37 670
Корректировка на Близость к объектам, повышающим стоимость объекта	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	31 170	33 536	37 670
Корректировка на наличие мебели	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	31 170	33 536	37 670
Корректировка на Наличие хоз.построек	0,870	0,870	0,870
Скорректированная стоимость, руб/кв.м	27 118	29 176	32 773
Общая Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	27 118	29 176	32 773
Влияние корректировок, %	-47,74%	-47,74%	-44,88%
Количество корректировок	4	4	4
Весовой коэффициент аналога	0,33	0,33	0,33
Стоимость кв. м объекта оценки, руб.	29 392		
Стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.	1 384 363		
Стоимость объекта оценки сравнительным подходом, округленно, руб.	1 384 000		

Рыночная стоимость объекта оценки – Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 47,1 кв. м, этажность: 1. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская/Куйбышева, д. 112/64. Кадастровый номер: 26:30:030119:55, в рамках сравнительного подхода на 20 июня 2022 года с учетом округления, равна:

1 384 000 ₽

(Один миллион триста восемьдесят четыре тысячи) рублей

9.4.5 Оценка рыночной стоимости жилого дома с КН 26:30:030133:70 сравнительным подходом

Оцениваемый объект - Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 463,8 кв. м, этажность: 2. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112/Куйбышева, д. 64. Кадастровый номер: 26:30:030133:70. Место нахождения – Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская/Куйбышева, д. 112/64.

В качестве объектов-аналогов используются жилые дома, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

В частности, выбранные объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка недвижимости (жилые дома), что и исследуемый объект, что являлось критерием отбора при анализе рынка (см. Таблица 14), и расположены в г. Ессентуки и в Ставропольского края.

Оценщиком для проведения расчетов были выбраны 3 предложения (№5,7,8) наиболее сопоставимые с объектом оценки по следующим критериям: местоположение, площадь, этажность, физическое состояние дома.

Таблица 28. Объекты-аналоги для жилого дома с КН 26:30:030133:70

№	Ссылка	Площадь , м²	Площадь ЗУ, м²	Цена	Цена ЗУ	Цена за м² без ЗУ
5	https://stavropol.domclick.ru/car/d/sale_house_1531472975	270	820,00	12 500 000 ₽	2 651 880 ₽	36 475 ₽
7	https://stavropol.cian.ru/sale/su_burban/268346689/	320	400,00	13 990 000 ₽	1 293 600 ₽	39 676 ₽
8	https://www.avito.ru/essentuki/doma_dachi_kottedzhi/dom_340m_na_uchastke_44sot.2446695595	340	440,00	15 000 000 ₽	1 422 960 ₽	39 932 ₽
Математическое ожидание (среднее значение)					38 694 ₽	
Стандартное отклонение					1 573 ₽	
Коэффициент вариации					4,07%	

Коэффициент вариации случайной величины (K_v) – мера относительного разброса случайной величины, показывает какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

$$K_v = \frac{\sigma}{\mu},$$

Где σ – стандартное отклонение;
 μ – математическое ожидание.

Стандартное отклонение в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно ее математического ожидания. Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчете стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2},$$

Где: i -й – элемент выборки;

$\bar{x}$ – среднее арифметическое выборки;

n – объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, тогда ее математическое ожидание равно среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Так как расчетное значение коэффициента вариации (4,07%) в пределах допустимого значения (33%), с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Таблица 29. Характеристики объектов-аналогов жилого дома с КН 26:30:030133:70

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Ставропольский край, г Ессентуки, ул Большая Боргустанская/Куйбышева, 112/64	Ставропольский край, Ессентуки, мкр Южный	Ставропольский край, Ессентуки, Большевикская ул., 50	Ставропольский край, Ессентуки, Олимпийская ул.
Площадь дома, кв. м.	463,80	270	320	340
Площадь, ЗУ, кв. м.	1486	820	400	440
Цена ЕОИ, руб.	определяется	12 500 000 Р	13 990 000 Р	15 000 000 Р
Цена ЗУ, руб.	определяется	2 651 880 Р	1 293 600 Р	1 422 960 Р
Цена без ЗУ, руб.	определяется	9 848 120 Р	12 696 400 Р	13 577 040 Р
Цена за кв. м., руб.	определяется	36 475 Р	39 676 Р	39 932 Р
Дата предложения	20.06.2022	20.06.2022	23.05.2022	01.06.2022
Материал стен	пеноблоки	кирпич	кирпич	кирпич
Количество этажей	2	2	3	3
Энергоснабжение	имеется	имеется	имеется	имеется
Отопление	имеется	имеется	имеется	имеется
Водоснабжение и канализация	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип ремонта	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт
Наличие мебели	без мебели	без мебели	без мебели	без мебели
Улучшения	отсутствуют	имеются	имеются	имеются
Источник информации	Данные из предоставленных материалов	https://stavropol.mclic.ru/card/sale/house_1531472975	https://stavropol.ci.an.ru/sale/suburban/268346689/	https://www.avito.ru/essentuki/doma_dachi_kottedzhi/dom_340m_na_uchastke_44sot.2446695595

9.4.5.1 Корректировка цены

В связи с тем, что рынок недвижимости не является совершенным, невозможно подобрать полные аналоги объекту оценки. Чтобы нивелировать различия между подобранными объектами и оцениваемым необходимо внести корректировки в стоимость аналогов. Ниже приведен расчет примененных корректировок к каждому из сопоставимых Аналогов.

9.4.5.1.1 Корректировка на дату предложения

Корректировка на дату предложения не проводилась в связи с тем, что даты предложений соответствуют дате оценки (20.06.2022).

9.4.5.1.2 Корректировка на стоимость земельного участка

Стоимость земельного участка каждого объекта-аналога была определена, как средняя стоимость за кв. м. незастроенного земельного участка под ИЖС, расположенного в г. Ессентуки Ставропольского края, умноженная на площадь. Средняя стоимость равна 3 234 руб./кв. м (см. Таблица 20).

9.4.5.1.3 Корректировка на уторгование

Поскольку мы анализируем предложение на продажу, необходимо ввести поправку на снижение цены в результате торга. Вводилась понижающая корректировка, так как объекты-аналоги на дату определения стоимости факта сделки не имеют.

Снижение цены во время торга между продавцом и покупателем по данным из «Справочника оценщика недвижимости»²⁰ для жилых домов на активном рынке составляет от 7,0% до 9,6%. Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере 8,3%. Поправочный коэффициент равен 0,917.

Таблица 30 Значение корректировок на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.Дачи	9,4%	8,1%	10,7%
2.Дома	8,3%	7,0%	9,6%
3.Танхаусы	8,0%	6,6%	9,4%
4.Коттеджи	9,0%	7,6%	10,4%

9.4.5.1.4 Корректировка на условия финансирования

Корректировка не проводится, так как условия финансирования у всех аналогов совпадают: оплата производится в денежных средствах, что характерно для современного российского рынка.

9.4.5.1.5 Корректировка на условия продажи

Данная корректировка используется для фиксации сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем, например, продажа при банкротстве или на аукционе. Так как видом определяемой стоимости является рыночная стоимость, мы предполагаем, что в нашем случае продажа Объекта оценки, будет осуществляться в рыночных условиях, так же, как и аналогов.

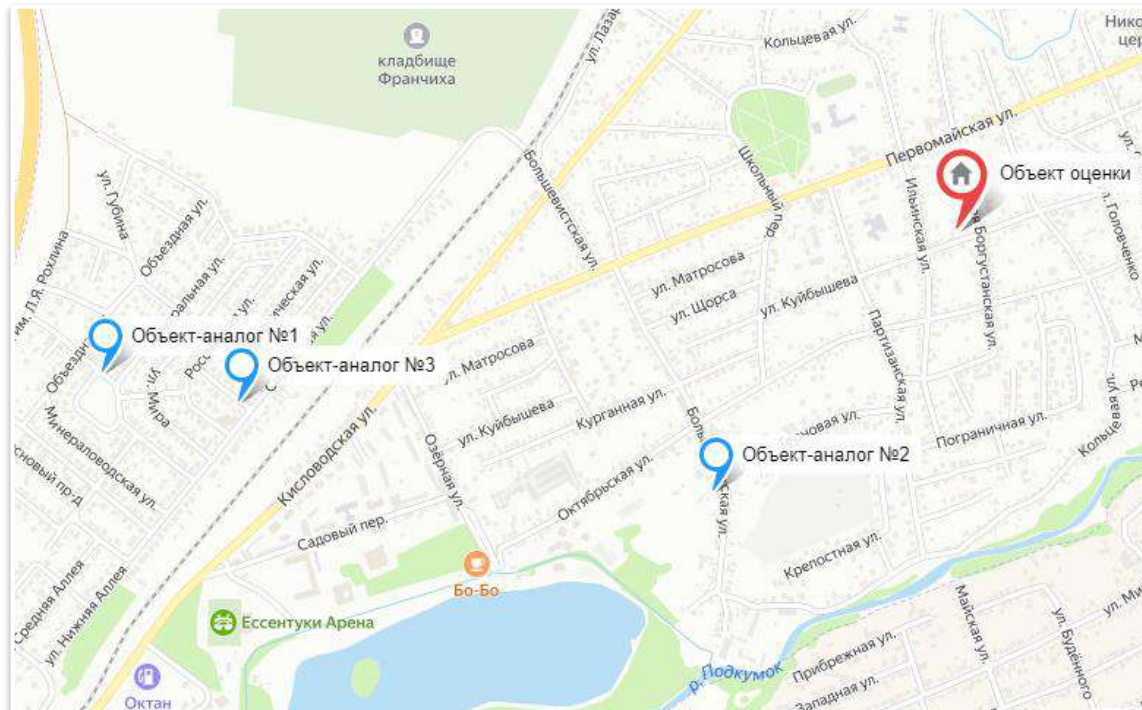
9.4.5.1.6 Корректировка на передаваемые (имущественные) права

Поскольку у всех объектов передается право собственности, корректировка на передаваемые права не проводится.

9.4.5.1.7 Корректировка на местоположение

Данную корректировку следует вносить в цену объектов-аналогов при условии наличия различий в характеристиках местоположения, стиля окружения Объекта оценки и аналогов, в случаях, когда такие характеристики вносят различный вклад в стоимость объектов недвижимости. Поскольку объект оценки расположен в г. Ессентуки Ставропольского края, также как и все объекты-аналоги, следовательно, все они имеют аналогичные характеристики по местоположению и одинаковый уровень развития инфраструктуры, следовательно корректировка на местоположение не вводится.

²⁰ Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Жилые дома, стр. 221, Табл. 112.



9.4.5.1.8 Корректировка на материал стен

Поскольку стены объекта оценки представляют из себя – стены из прочих материалов (согласно данным [Публичная кадастровая карта \(rosreestr.ru\)](https://rosreestr.ru)), а все объекты-аналоги представлены с кирпичными стенами, то необходимо внести корректировку на различия по данному параметру.

Оценщиком, в рамках данного расчета, было принято, что материал стен объекта оценки – из «Пенобетонных блоков». Согласно данным из «Справочника оценщика недвижимости»²¹, значение корректировки для всех объектов-аналогов будет составлять (-)13%, а поправочный коэффициент будет равен 0,87.

Таблица 31 Значение корректировки на материал стен

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи			
Отношение удельной цены шлакоблочного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,84	0,77	0,90
Отношение удельной цены каркасно-деревянного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной цены жилого дома из клееного бруса к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,84	0,78	0,90
Отношение удельной цены бревенчатого жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,82	0,75	0,88
Отношение удельной цены жилого дома из пенобетонных блоков к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,87	0,82	0,93

9.4.5.1.9 Корректировка на Общую площадь

Общая площадь подобранных аналогов и площадь оцениваемого объекта имеют различия, поэтому вводилась корректировка на площадь. Для расчета были использованы данные из «Справочника Оценщика недвижимости»²², зависимость

²¹ Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Жилые дома, стр. 146, Табл. 52.

²² Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Жилые дома, стр. 141, рис. 22

удельной цены квартиры рассчитана из уравнения $y=1,651x^{-0,141}$, где x – площадь объекта, корректировки составили: 0,93; 0,95 и 0,96.

Таблица 32 Расчет корректировки на общую площадь

Факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта	463,80	270,00	320,00	340,00
Поправочный коэффициент	0,695	0,750	0,732	0,726
Корректировка к объекту оценки		93%	95%	96%

9.4.5.1.10 Корректировка на разводку коммуникаций

Проект разводки коммуникаций в жилой дом подразумевает несколько разделов:

- разводка электричества
- водоснабжение и канализация;
- отопительная система;
- системы кондиционирования и вентиляции;

Поскольку объекты-аналоги предлагаются с разведенными коммуникациями, также, как и объект оценки, то корректировка на разводку коммуникаций не вводится.

9.4.5.1.11 Корректировка на физическое состояние

Поскольку объект оценки построен в 2011 году (см.Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-56211166 от 18.04.2022 г.), следовательно Оценщик делает вывод о том, что объект оценки находится в «Хорошем» состоянии, также, как и все объекты-аналоги №1,2,3. Следовательно введение корректировки на физическое состояние для них не требуется.

9.4.5.1.12 Корректировка на состояние отделки

Поскольку состояние отделки существенно влияет на стоимость объекта, то при определении рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать отличие его внутренней отделки от внутренней отделки объектов-аналогов.

Состояние внутренней отделки объекта оценки принято в рамках данного отчета, как «Косметический ремонт». У всех объектов-аналогов №1,2,3, состояние внутренней отделки характеризуется как «Косметический ремонт», следовательно введение корректировки по данному фактору не требуется.

9.4.5.1.13 Корректировка на Близость к объектам, нарушающим экологию местности

Корректировка не проводилась, т. к. все оцениваемые объекты располагаются в благоприятном районе.

9.4.5.1.14 Корректировка на наличие мебели

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В результате изучения предложений, полностью меблированных/частично меблированных было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта в среднем на 3–5%. Мебель/техника, установленная в оцениваемых квартире/доме, при определении её рыночной стоимости не учитывается.

Все объекты-аналоги представлены к продаже без улучшений, представленных в виде мебели, следовательно, введение корректировки по данному параметру не требуется

9.4.5.1.15 Корректировка на наличие типовых хозяйственных построек

Объект оценки не имеет на своем земельном участке типовых хозяйственных построек. Все объекты-аналоги имеют улучшения на участке (баня, гараж, сарай, летний душ), следовательно, необходимо внести корректировку по данному фактору.

Корректировка вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости»²³, которая составляет (-)13%, а поправочный коэффициент 0,87.

Таблица 33 Значение корректировки на улучшения на земельном участке

Наличие хозяйственных построек		Есть хозпостройки	Нет хозпостроек
Объект оценки	Есть хозпостройки	1,00	1,14
	Нет хозпостроек	0,87	1,00

9.4.5.1.16 Согласование результатов по аналогам

Согласование результатов проводится через весовые коэффициенты, рассчитанные по формуле, в зависимости от количества корректировок, проведенных для каждого аналога. Расчет присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов, проводится по формуле:

$$d_i = \frac{1}{k_i} / \sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}$$

где

d_i — весовой коэффициент i -го аналога,

k_i — количество корректировок, проведенных для i -го аналога.

9.4.5.2 Расчет стоимости жилого дома методом сравнения продаж

Таблица 34. Определение стоимости жилого дома методом сравнения продаж с КН 26:30:030133:70

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	9 848 120	12 696 400	13 577 040
Площадь объекта, кв. м.	270,00	320,00	340,00
Дата оценки/предложения аналогов	20.06.2022	23.05.2022	01.06.2022
Корректировка на дату предложения	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	9 848 120	12 696 400	13 577 040
Корректировка на уторгование	0,917	0,917	0,917
Скорректированная стоимость, руб.	9 030 726	11 642 599	12 450 146
Корректировка на условия финансирования	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	9 030 726	11 642 599	12 450 146
Корректировка на условия продажи	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	9 030 726	11 642 599	12 450 146
Корректировка на Передаваемые имущественные права	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	9 030 726	11 642 599	12 450 146
Корректировка на Местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	9 030 726	11 642 599	12 450 146
Корректировка на Материал стен	0,87	0,87	0,87
Скорректированная стоимость, руб.	7 856 732	10 129 061	10 831 627
Приведенная стоимость, руб/кв.м.	29 099	31 653	31 858
Корректировка на Общую площадь	0,93	0,95	0,96
Скорректированная стоимость, руб.	27 062	30 070	30 584
Корректировка на физическое состояние объекта	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	27 062	30 070	30 584
Корректировка на разводку коммуникаций в доме	1,00	1,00	1,00

²³ Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Жилые дома. стр. 135, табл. 45

Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	27 062	30 070	30 584
Корректировка на Благоустройство. Энергоснабжение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	27 062	30 070	30 584
Корректировка на Уровень отделки	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	27 062	30 070	30 584
Корректировка на Благоустройство. Отопление	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	27 062	30 070	30 584
Корректировка на Благоустройство. Водоснабжение и Канализация	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	27 062	30 070	30 584
Корректировка на Этажность дома	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	27 062	30 070	30 584
Корректировка на Близость к объектам, нарушающим экологию местности	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	27 062	30 070	30 584
Корректировка на Близость к объектам, повышающим стоимость объекта	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	27 062	30 070	30 584
Корректировка на наличие мебели	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	27 062	30 070	30 584
Корректировка на Наличие хоз.построек	0,870	0,870	0,870
Скорректированная стоимость, руб/кв.м	23 544	26 161	26 608
Общая Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	23 544	26 161	26 608
Влияние корректировок, %	-54,92%	-51,66%	-50,08%
Количество корректировок	4	4	4
Весовой коэффициент аналога	0,33	0,33	0,33
Стоимость кв. м объекта оценки, руб.	25 183		
Стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.	11 679 875		
Стоимость объекта оценки сравнительным подходом, округленно, руб.	11 680 000		

Рыночная стоимость объекта оценки – Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 463,8 кв. м, этажность: 2. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112/Куйбышева, д. 64. Кадастровый номер: 26:30:030133:70, в рамках сравнительного подхода на 20 июня 2022 года с учетом округления, равна:

11 680 000 Р

(Одиннадцать миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей

9.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для определения итоговой величины стоимости объекта оценки требуется обобщение результатов, полученных в рамках различных подходов. В частности, результаты должны удовлетворять следующим параметрам: достоверность и полнота информации, на которой основывалась оценка, способность метода учитывать действительные намерения покупателя и продавца, способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания, индивидуальные характеристики объекта оценки, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, потенциальная доходность и др.), а также допущения, принятые в расчетах.

Рыночная стоимость каждого объекта оценки определена в рамках только одного - сравнительного подхода или затратного подхода. Причем данный подход соответствует наибольшей степени достоверности, а результат наиболее полно характеризует сложившуюся ситуацию и конъюнктуру цен.

Учитывая изложенное, согласование стоимостей, полученных в результате применения различных подходов, не требуется.

Таким образом, стоимость объекта оценки на 20.06.2022, составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под эксплуатацию жилого дома и хоз. построек. Площадь 1 486,4 кв. м. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112. Кадастровый номер: 26:30:030118:10	4 807 000 ₽
2	Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 47,1 кв. м, этажность: 1. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская/Куйбышева, д. 112/64. Кадастровый номер: 26:30:030119:55	1 384 000 ₽
3	Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 463,8 кв. м, этажность: 2. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112/Куйбышева, д. 64. Кадастровый номер: 26:30:030133:70	11 680 000 ₽
Всего		17 871 000 ₽

9.6 Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

На основании проведенного обследования, анализа рынка недвижимости и выполненных расчетов, по состоянию на 20.06.2022, можно сделать выводы, приведенные в ниже следующей таблице.

Таблица 35.

Основание проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № О-915/2022 от 06.06.2022			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под эксплуатацию жилого дома и хоз. построек. Площадь 1 486,4 кв. м. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112. Кадастровый номер: 26:30:030118:10	Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 47,1 кв. м, этажность: 1. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская/Куйбышева, д. 112/64. Кадастровый номер: 26:30:030119:55	Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 463,8 кв. м, этажность: 2. Адрес (местоположение): Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д. 112/Куйбышева, д. 64. Кадастровый номер: 26:30:030133:70	
	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
	Затратный подход, руб.	Обоснованный отказ		
	Сравнительный подход, руб.	4 807 000 Р (Четыре миллиона восемьсот семь тысяч) рублей	1 384 000 Р (Один миллион триста восемьдесят четыре тысячи) рублей	11 680 000 Р (Одиннадцать миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей
Доходный подход, руб.	Обоснованный отказ			
Итоговая величина стоимости объекта оценки				
Рыночная стоимость (с учетом округления), руб.	4 807 000 Р (Четыре миллиона восемьсот семь тысяч) рублей	1 384 000 Р (Один миллион триста восемьдесят четыре тысячи) рублей	11 680 000 Р (Одиннадцать миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	17 871 000 Р (Семнадцать миллионов восемьсот семьдесят одна тысяча) рублей			

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик

Буракова А. А.

Генеральный директор ООО «ФБОЭ»

Каширин В. В.

10 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

1. Учебные материалы к семинару. Школа профессиональной оценки и экспертизы собственности Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической академии им. Г. В. Плеханова.
2. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости». – Санкт-Петербург, 1997
3. Федотова М. А., Уткин Э. А. «Оценка недвижимости и бизнеса». Учебник. – Москва, 2010.
4. Теория статистики: Учебник/Под ред. проф. Р. А. Шмойловой. – М.: Финансы и статистика, 1999
5. Ермолкин И.В. «Методика определения стоимости объекта недвижимости попарными сравнениями», «Вопросы оценки», апрель-сентябрь, 2006
6. Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности ТПП РФ «Оценка стоимости недвижимого имущества». – Москва, 2002
7. Самуэльсон П.А., Вильям Д. Нордхаус. Экономика. - М.: «Издательство БИНОМ», 1997
8. Бермант А.Ф., Араманович И.Г. Краткий курс математического анализа, «Наука», 2007.
9. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома// Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, // г. Нижний Новгород, 2021.
10. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки// Том 1,2// Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, // г. Нижний Новгород, 2022.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Документы оценщика

Рисунок 17. Свидетельство о постановке на учет ООО «ФБОЭ»

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФБОЭ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	9	6	1	9	6	0	4	5	8	2	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации **26.03.2021**
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой
службы по Октябрьскому району г.Ростова-на-Дону

6	1	6	5
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

6	1	6	4	1	2	9	4	9	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

6	1	6	5	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника инспекции Межрайонной
инспекции Федеральной налоговой службы № 26
по Ростовской области

М. Н. Килевник

МП



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-589-110199/21

«01» декабря 2021 г. Ростовская область (х. Донской), Россия

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ФБОЭ» 344018, г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д. 234, офис 1003 ИНН 6164129491
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «02» декабря 2021 года по «01» декабря 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. 3.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) в течение Периода страхования.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) Рублей. 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) Рублей. 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 4 020,00 (Четыре тысячи двадцать и 00/100) Рублей за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «15» декабря 2021 года. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п. 5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. 8.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре. 8.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9. ТРЕТЬИ ЛИЦА	9.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 9.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; 9.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

Страхователь

Страховщик

10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	10.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования. 10.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	11.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. 11.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
12. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:	12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13. УВЕДОМЛЕНИЯ:	13.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий: 13.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора; 13.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – mail@fboc.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru; 14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - +7(918)8534383, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ФБОЭ» От Страхователя: Макаров В. В. Генеральный директор Устав	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика: Попов В.В. Заместитель директора Филиала СПАО «Ингосстрах» в Ростовской области Доверенность № 7960237-389/24 от 11.01.2021 г.



Рисунок 19. Диплом о высшем образовании Бураковой А. А.



Рисунок 20. Диплом о высшем образовании Бураковой А. А. (магистратура)



Рисунок 21. Диплом о профессиональной переподготовке Бураковой А. А.



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-589-020800/22

«23» марта 2022 г.

Ростовская область (г. Донской), Россия

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Буракова Ангелина Андреевна
Паспортные данные: 6017, 281262, выдан ГУ МВД России по Ростовской области 06.02.2018 г.
Адрес регистрации: Ростовская обл., Каменский район, х. Богданов, ул. Молодежная, д. 8.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «25» марта 2022 года по «24» марта 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 1 630,00 (Одна тысяча шестьсот тридцать) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 07.04.2022 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ФРАНШИЗА:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	burakova.angel@yandex.ru	Elena.Nagornyykh@ingos.ru, Ruslan.Ushanov@ingos.ru
телефонная связь:	+79185710017	+7(863)3065534

СТРАХОВАТЕЛЬ: Буракова А.А.

От Страхователя:
Буракова А.А.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Попов В.В.
Заместитель директора
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Ростовской области
Доверенность № 87317/19-589/22 от 10.01.2022 г.





ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Документы, предоставленные Заказчиком.

Рисунок 25. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-56208108 от 18.04.2022 г.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.04.2022, поступившего на рассмотрение 14.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56208108			
Кадастровый номер:		26:30:030118:10	
Номер кадастрового квартала:		26:30:030118	
Дата присвоения кадастрового номера:		20.05.2004	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Б. Богрустанская, 112	
Площадь, м²:		1486,4	
Кадастровая стоимость, руб:		3700749,54	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		26:30:030119:55, 26:30:030133:70	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		под эксплуатацию жилого дома и хоз. построек	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Шарова Ольга Сергеевна	

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ПЕРВЕТСКИЙ АЛЕ**
полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 99767571367408515711381783445826050
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56208108			
Кадастровый номер:		26:30:030118:10	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Чеботарева Елена Ивановна, 01.04.1950, город Ессентуки Ставропольского края, РОССИЯ, СНИЛС 012-994-862 74, паспорт гражданина Российской Федерации серия 07 04 №157154, выдан 17.10.2003, Ессентукский отдел внутренних дел Ставропольского края Ставропольский край, город Ессентуки, улица Маяковского, дом №25, квартира 26
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность, 26-26/035-26/035/041/2015-737/2, 22.09.2015 09:39:57, данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	14.04.2021 09:29:54	
	номер государственной регистрации:	26:30:030118:10-26/471/2021-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Кушевский ОСП	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 51791/18/77007-ИП, № 691878946/7707, выдан 05.04.2021, Кушевский ОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об удержании залога и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	Федеральный депозитарий, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной:	Предоставляются только по запросу залогодателя либо должника по обеспеченному ипотекой обязательству	

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ПЕРВЕТСКИЙ АЛЕ**
полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 99767571367408515711381783445826050
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56208108			
Кадастровый номер:		26:30-030118:10	
5.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	15.10.2019 17:31:57	
	номер государственной регистрации:	26:30-030118:10-26/001/2019-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.10.2019	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Арбитражный суд Ставропольского края	
	основание государственной регистрации:	Определение, № А63-7/2019, выдан 02.10.2019, Арбитражный суд Ставропольского края	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	Предоставляются только по запросу залогодателя либо должника по обеспеченному ипотекой обязательству	
5.3	вид:	Арест	
	дата государственной регистрации:	31.01.2019 14:19:38	
	номер государственной регистрации:	26:30-030118:10-26/001/2019-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.01.2019	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ессентукский городской суд Ставропольского края	
	основание государственной регистрации:	Определение, выдан 23.01.2019, Ессентукский городской суд Ставропольского края	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	Предоставляются только по запросу залогодателя либо должника по обеспеченному ипотекой обязательству	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТОМ ЭП Сертификат: 997675713574408351571138170346326050 Выдан: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56208108			
Кадастровый номер:		26:30-030118:10	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражения в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правотребования и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию:	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТОМ ЭП Сертификат: 997675713574408351571138170346326050 Выдан: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Инициалы, фамилия

Рисунок 26. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-56207043 от 15.04.2022 г

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.04.2022, поступившего на рассмотрение 14.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56207043			
Кадастровый номер:		26:30:030119:55	
Номер кадастрового квартала:		26:30:030119	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.12.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 3473; Кадастровый номер 26:30:030118:0010:3473/173:0000/А	
Местоположение:		Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Богустанская/Куйбышева, 112/64	
Площадь, м2:		47,1	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		Жилой дом	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1917	
Кадастровая стоимость, руб:		338258,33	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		26:30:030118:10	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		жилое(жилое здание)	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Шарова Ольга Сергеевна	

УСЛУЖИВАТЕЛЬ ДЛЯ БИЗНЕСА

М.П. СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ

М.П. ЕССЕНТУКИ

М.П. КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖЕБНЫЙ ЦЕНТР

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 8076771207-0441157113011834592809
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56207043			
Кадастровый номер:		26:30:030119:55	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Чиботарева Елена Ивановна, 01.04.1950, город Ессентуки Ставропольского края, РОССИЯ, СНИЛС 012-994-862-74 паспорт гражданина Российской Федерации серия 07 04 №197154, выдан 17.10.2003, Ессентукский отдел внутренних дел Ставропольского края Ставропольский край, город Ессентуки, улица Маяковского, дом №25, квартира 26
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 26-26/035-26/035/041/2015-738/2 22.09.2015 09:44:54
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		14.04.2021 09:29:54
	номер государственной регистрации:		26:30:030119:55-26/471/2021-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Кушчевский ОСП
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 51791/18/77007-ИП, № 691878946/7707, выдан 05.04.2021, Кушчевский ОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документальной закладной или электронной закладной:		Предоставляются только по запросу залогодателя либо должника по обеспеченному ипотекой обязательству

УСЛУЖИВАТЕЛЬ ДЛЯ БИЗНЕСА

М.П. СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ

М.П. ЕССЕНТУКИ

М.П. КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖЕБНЫЙ ЦЕНТР

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 8076771207-0441157113011834592809
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Handwritten signature: *Cherash*
 Printed text: **CHERASH, CHANDICE**
 Circular stamp: **CHERASH, CHANDICE**

Имя, фамилия

стр. 88 из 115

Рисунок 27. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-56211166 от 18.04.2022 г

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.04.2022, поступившего на рассмотрение 14.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56211166			
Кадастровый номер:	26:30-030133:70		
Номер кадастрового квартала:	26:30-030133		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3473; Условный номер 26-26-35/020/2011-930		
Местоположение:	Ставропольский край, город Ессентуки, улица Большая Боргустанская 112/Куйбышева, 64		
Площадь, м²:	463.8		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2011		
Кадастровая стоимость, руб.	5739682.59		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	26:30-030118:10		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	жилое		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Шарова Ольга Сергеевна		

М.П. «ФУ» М.О. «МФЦ для бизнеса»
И.О. «Иванов, И.П.» «ИЗВЕЩЕНИЕ»

Министр 1-ой категории

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 90767571357-4048351571138176344558050
Подпись: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56211166			
Кадастровый номер:	26:30-030133:70		
1 *	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Чиботарева Елена Ивановна, 01.04.1950, город Ессентуки Ставропольского края, РОССИЯ, СНИЛС 012-994-862-74 паспорт гражданина Российской Федерации серия 07 04 №157154, выдан 17.10.2003, Ессентукский отдел внутренних дел Ставропольского края Ставропольский край, город Ессентуки, улица Маяковского, дом №25, квартира 26
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 26-26/035-26/035/041/2015-739/2 22.09.2015 09:48:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		14.04.2021 09:29:54
	номер государственной регистрации:		26:30-030133:70-26/471/2021-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Кушчевский ОСП
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 51791/18/77007-ИП, № 691878946/7707, выдан 05.04.2021, Кушчевский ОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		Предоставляются только по запросу залогодателя либо должника по обеспеченному ипотекой обязательству

М.П. «ФУ» М.О. «МФЦ для бизнеса»
И.О. «Иванов, И.П.» «ИЗВЕЩЕНИЕ»

Министр 1-ой категории

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 90767571357-4048351571138176344558050
Подпись: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Инициалы, фамилия

стр. 91 из 115

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о переходе прав на объект недвижимости

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ставропольскому краю
полное наименование органа регистрации прав

14.04.2022г.

№ КУВИ-001/2022-56216783

На основании запроса от 14.04.2022, поступившего на рассмотрение 14.04.2022, сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	26:30:030118:10
	Местоположение:	Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Б. Боргустанская, 112
2	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Чеботарёв Павел Александрович, 03.10.1975, г. Ессентуки Ставропольского края, РОССИЯ, СНИЛС 069-903-472 03 паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 07 №809154, выдан 05.03.2005, ОВД района Марьинский парк города Москвы государство Российская Федерация, город Москва, улица Верхние поля, 22, корпус 1, квартира 273
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	14.01.2011
	номер государственной регистрации права:	26-26-35/059/2010-264
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	06.09.2013 26-26-35/023/2013-542 Договор купли-продажи

Иванов, П. П. ШЕРЕМЕТОВСКИЙ СБГ		
ИНЖЕНЕР 1-ой категории		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357444803515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

2.2	правообладатель:	Чеботарева Елена Ивановна, 01.04.1950, город Ессентуки Ставропольского края, РОССИЯ, СНИЛС 012-994-862 74 паспорт гражданина Российской Федерации серия 07 04 №157154, выдан 17.10.2003, Ессентукский отдел внутренних дел Ставропольского края Ставропольский край, город Ессентуки, улица Маяковского, дом №25, квартира 26
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	06.09.2013
	номер государственной регистрации права:	26-26-35/023/2013-542
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	26.03.2014 26-26-35/003/2014-473 Договор купли-продажи
2.3	правообладатель:	Козин Дмитрий Николаевич, 27.12.1975, Ставропольский край, город Ессентуки, РОССИЯ, СНИЛС 029-263-493 65 паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 02 №843526, выдан 26.04.2002, РОВД Северное Тушино гор. Москвы город Москва, улица Васильевский стан, дом 7, корпус 1, квартира 71
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	26.03.2014
	номер государственной регистрации права:	26-26-35/003/2014-473
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	22.09.2015 26-26/035-26/035/041/2015-737/1 Договор купли-продажи

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 997677571357444803515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

2.4	правообладатель:	Чеботарева Елена Ивановна, 01.04.1950, город Ессентуки Ставропольского края, РОССИЯ, СНИЛС 012-994-862 74 паспорт гражданина Российской Федерации серия 07 04 №157154, выдан 17.10.2003, Ессентукский отдел внутренних дел Ставропольского края Ставропольский край, город Ессентуки, улица Маяковского, дом №25, квартира 26
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	22.09.2015
	номер государственной регистрации права:	26-26/035-26/035/041/2015-737/2
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3	Получатель выписки	Шарова Ольга Сергеевна

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 997677571357444803515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о переходе прав на объект недвижимости

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ставропольскому краю
полное наименование органа регистрации прав

14.04.2022г.

№ КУВИ-001/2022-56215522

На основании запроса от 14.04.2022, поступившего на рассмотрение 14.04.2022, сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1	Вид объекта недвижимости:		Здание
	Кадастровый номер:		26:30:030119:55
	Местоположение:		Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская/Куйбышева, 112/64
2	Зарегистрировано:		
2.1	правообладатель:	Шрамко Татьяна Николаевна, 01.12.1960, г. Ессентуки Ставропольского края, РОССИЯ, СНИЛС 131-804-159 25 паспорт гражданина Российской Федерации серия 07 06 №913231, выдан 31.05.2007, Отделением УФМС России по Ставропольскому краю в г. Ессентуки Ставропольский край, город Ессентуки, улица Вокзальная, дом 27а, квартира 2	
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	дата государственной регистрации права:	22.06.2007	
	номер государственной регистрации права:	26-26-30/008/2007-393	
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	20.08.2010 26-26-35/025/2010-834 Договор купли-продажи заключен в простой письменной форме	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 997677571357444803515711361783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

2.2	правообладатель:	Чеботарёв Павел Александрович, 03.10.1975, г.Ессентуки Ставропольского края, РОССИЯ, СНИЛС 069-903-472 03 паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 07 №809154, выдан 05.03.2005, ОВД района Марьинский парк города Москвы государство Российская Федерация, город Москва, улица Верхние поля, 22 , корпус 1, квартира 273
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	20.08.2010
	номер государственной регистрации права:	26-26-35/025/2010-834
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	06.09.2013 26-26-35/023/2013-539 Договор купли-продажи
2.3	правообладатель:	Чеботарева Елена Ивановна, 01.04.1950, город Ессентуки Ставропольского края, РОССИЯ, СНИЛС 012-994-862 74 паспорт гражданина Российской Федерации серия 07 04 №157154, выдан 17.10.2003, Ессентукский отдел внутренних дел Ставропольского края Ставропольский край, город Ессентуки, улица Маяковского, дом №25, квартира 26
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	06.09.2013
	номер государственной регистрации права:	26-26-35/023/2013-539
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	26.03.2014 26-26-35/003/2014-471 Договор купли-продажи

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 997677571357444803515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

2.4	правообладатель:	Козин Дмитрий Николаевич, 27.12.1975, Ставропольский край, город Ессентуки, РОССИЯ, СНИЛС 029-263-493 65 паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 02 №843526, выдан 26.04.2002, РОВД Северное Тушино гор. Москвы город Москва, улица Васильевский стан, дом 7, корпус 1, квартира 71
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	26.03.2014
	номер государственной регистрации права:	26-26-35/003/2014-471
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	22.09.2015 26-26/035-26/035/041/2015-738/1 Договор купли-продажи
2.5	правообладатель:	Чеботарева Елена Ивановна, 01.04.1950, город Ессентуки Ставропольского края, РОССИЯ, СНИЛС 012-994-862 74 паспорт гражданина Российской Федерации серия 07 04 №157154, выдан 17.10.2003, Ессентукский отдел внутренних дел Ставропольского края Ставропольский край, город Ессентуки, улица Маяковского, дом №25, квартира 26
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	22.09.2015
	номер государственной регистрации права:	26-26/035-26/035/041/2015-738/2
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3	Получатель выписки	Шарова Ольга Сергеевна

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 997677571357444803515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о переходе прав на объект недвижимости

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ставропольскому краю
полное наименование органа регистрации прав

14.04.2022г.

№ КУВИ-001/2022-56230798

На основании запроса от 14.04.2022, поступившего на рассмотрение 14.04.2022, сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1	Вид объекта недвижимости:		Здание
	Кадастровый номер:		26:30:030133:70
	Местоположение:		Ставропольский край, город Ессентуки, улица Большая Боргустанская 112/Куйбышева, 64
2	Зарегистрировано:		
2.1	правообладатель:	Чеботарёв Павел Александрович, 03.10.1975, г.Ессентуки Ставропольского края, РОССИЯ, СНИЛС 069-903-472 03 паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 07 №809154, выдан 05.03.2005, ОВД района Марьинский парк города Москвы государство Российская Федерация, город Москва, улица Верхние поля, 22, корпус 1, квартира 273	
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	дата государственной регистрации права:	17.10.2011	
	номер государственной регистрации права:	26-26-35/020/2011-930	
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	06.09.2013 26-26-35/023/2013-541 Договор купли-продажи	

Инженер 1-ой категории	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности	М.П.	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 9975775713574448035157113817834/5926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

2.2	правообладатель:	Чеботарева Елена Ивановна, 01.04.1950, город Ессентуки Ставропольского края, РОССИЯ, СНИЛС 012-994-862 74 паспорт гражданина Российской Федерации серия 07 04 №157154, выдан 17.10.2003, Ессентукский отдел внутренних дел Ставропольского края Ставропольский край, город Ессентуки, улица Маяковского, дом №25, квартира 26
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	06.09.2013
	номер государственной регистрации права:	26-26-35/023/2013-541
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	26.03.2014 26-26-35/003/2014-472 Договор купли-продажи
2.3	правообладатель:	Козин Дмитрий Николаевич, 27.12.1975, Ставропольский край, город Ессентуки, РОССИЯ, СНИЛС 029-263-493 65 паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 02 №843526, выдан 26.04.2002, РОВД Северное Тушино гор. Москвы город Москва, улица Васильевский стан, дом 7, корпус 1, квартира 71
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	26.03.2014
	номер государственной регистрации права:	26-26-35/003/2014-472
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	22.09.2015 26-26/035-26/035/041/2015-739/1 Договор купли-продажи

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



2.4	правообладатель:	Чеботарева Елена Ивановна, 01.04.1950, город Ессентуки Ставропольского края, РОССИЯ, СНИЛС 012-994-862 74 паспорт гражданина Российской Федерации серия 07 04 №157154, выдан 17.10.2003, Ессентукский отдел внутренних дел Ставропольского края Ставропольский край, город Ессентуки, улица Маяковского, дом №25, квартира 26
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	22.09.2015
	номер государственной регистрации права:	26-26/035-26/035/041/2015-739/2
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3	Получатель выписки	Шарова Ольга Сергеевна

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

Иваново, пр. Череметевский 33Г

ИНЖЕНЕР 1-ой КАТЕГОРИИ		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 997677571357444803515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Информация об объектах-аналогах.

Рисунок 31. Объект-аналог №1 (Земельный участок). Источник информации:

<https://stavropol.cian.ru/sale/suburban/271447911/>

ЦИАН

АрендаПродажаНовостройкиДома и участкиКоммерческаяИпотекаСервисы

Недвижимость в Ставрополе > Продажа > Продажа земельных участков в Ставропольском крае > Ессентуки

23 мая, 15:08 · 27 просмотров, 1 за сегодня

Участок, 7 сот.

Ставропольский край, Ессентуки, Южный микрорайон На карте

В избранное



8 фото

7.0 сот.

Площадь

Индивидуальное жилищное строительство

Статус земли

Только на ЦИАН

2 500 000 ₽

357 143 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 906 440-47-39

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан арсенальный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Уважаемые покупатели!

Продается участок 7 соток в городе Ессентуки, МКР Южный! Спокойное отличное место, рядом трасса Кисловодск-Ессентуки. Весь пакет документов без залогов и ограничений.

Посмотреть объект можно в любое удобное для Вас время!

Наше агентство предлагает Вам полное юридическое сопровождение сделки, оформление всех документов, а так же, услуги специалиста по ипотеке.

Для предоставления актуальной и более подробной информации об этом и подобных предложениях при звонке назовите Код Объекта: 17426, или воспользуйтесь нашим сайтом АН "Альтернатива КМВ"!

Мы находимся по адресу: станция Ессентукская, ул. Павлова дом 3.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку



Общая информация

Статус участка

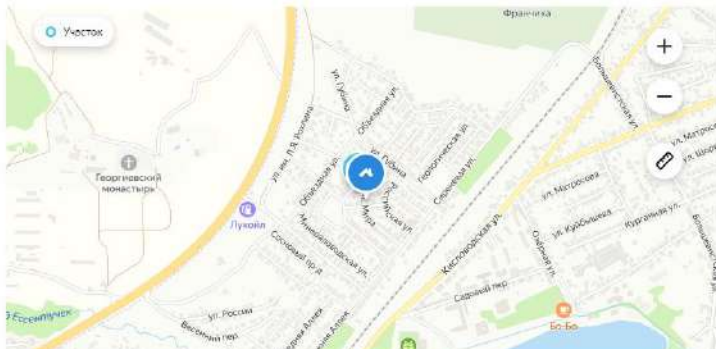
Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка

7 сот.

Поклонимся рядом

Инфраструктура



Отчет №О-915_2/2022 от 30.06.2022

стр. 101 из 115

циан

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Ставрополе > Продажа > Продажа земельных участков в Ставропольском крае > Ессентуки

23 мая, 15:05 8 просмотров, 2 за сегодня

Платное

Участок, 10 сот.

Ставропольский край, Ессентуки, Шоссейная ул. На карте

В избранное



7 фото



3 650 000 ₽
365 000 ₽/сот.
Следить за изменением цены
+7 905 498-56-01
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер.
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

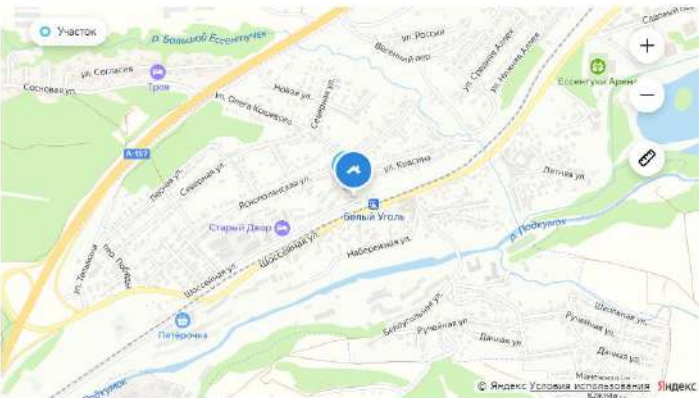
10.0 сот.
Площадь

Покупатель комиссию не платит!
Земельный участок ИЖС в собственности!
Показы объектов совершенно бесплатные!
Код в базе агентства 102837
Земельный участок район Белый уголь, 10 соток земли.
Коммуникации центральные.
Рядом магазины, аптеки, школа, остановки и ж/д станция Белый уголь.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
Оставить заявку

Общая информация
Электричество Газ
Площадь участка 10 сот.

Пожокие рядом Инфраструктура


Ессентуки · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 14 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

11 июня в 10:00

6 000 000 ₽

428 571 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Дебетовая карта от Газпромбанка
[Подробнее](#)

8 909 167-02-85

Написать сообщение

Алёна
Частное лицо
На Авито с февраля 2021

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 14 сот.

Расположение

Ставропольский край, Ессентуки, Октябрьская ул., 210

Скрыть карту



Описание

Продаётся земельный участок, в собственности. Газ, свет, на участке. Документы на руках. Срочно.

Ессентуки · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

Дом 50 м² на участке 2 сот.

2 650 000 ₽ ▾

53 000 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

Купить в рассрочку
[Подробнее](#)

8 988 100-29-65

Написать сообщение
Онлайн

АРБАТ
Риелтор
На Авито с 19 апреля 2022
[Документы проверены](#)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

17 июня в 09:42





Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О доме

Количество комнат: 2
Площадь дома: 50 м²
Площадь участка: 2 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: кирпич
Санузел: в доме

Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
Ремонт: косметический
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад

Расположение

Ставропольский край, Ессентуки, ул. Комарова

Скрыть карту



Отчет №О-915_2/2022 от 30.06.2022

стр. 104 из 115

Описание

!! СРОЧНАЯ ПРОДАЖА !!

- ✔ Дом расположен в центре города. Рядом торговый комплекс Вершина, школы, детские сады, аптеки, остановки общественного транспорта. В пешей доступности курортный парк с минеральными источниками.
- ✔ Две смежные комнаты, кухня, столовая комната, сан узел. Имеется небольшой ухоженный двор с навесом и клумбы для зелени и цветов.
- ✔ Никаких капитальных вложений не требуется! Заходи и живи.

«АРБАТ» агентство недвижимости-с нами удобно и надёжно.

- Индивидуальный персональный подход к каждому клиенту;
- Помощь в оформлении ипотеки ведущих банков от 6,7 % по льготным программам;
- Гарантируем полное юридическое сопровождение и чистоту сделки !!!

— Мы осуществляем весь спектр услуг в сфере недвижимости по Всем городам КМВ ;

— Звоните и записывайтесь на просмотр!

Эссентукская · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

Дом 51,6 м² на участке 5,8 сот.

4 100 000 ₽

79 457 ₽ за м²

Купить в рассрочку

Подробнее

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

25 июня в 15:15

8 918 760-34-51

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

"СТАНДАРТ" АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Агентство

На Авито с августа 2012

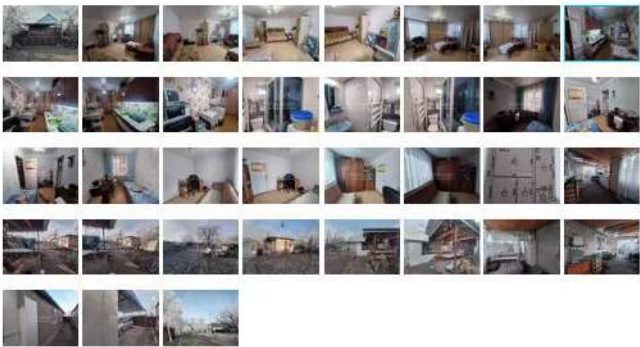
Реквизиты проверены

Контактное лицо

Ольга

№ 2291160295 · 1340





О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 51,6 м²

Площадь участка: 5,8 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Санузел: в доме

Коммуникации: электричество, газ, отопление

Ремонт: косметический

Парковка: парковочное место

Расположение

Ставропольский край, Предгорный муниципальный округ, станция
Ессентукская, ул. Яблонька, 194

[Скрыть карту](#)



Описание

В станции Ессентукской продается отдельно стоящий дом, площадью 51.6м.
Участок 5.8 соток- ровный. В доме три комнаты, санузел совмещенный.
Индивидуальное отопление. хоз.постройка. На участке фруктовые деревья. Все в
собственности. Центральная канализация. Улица асфальтирована. Тихий спальный
район. Торг

Недвижимость в Ставрополе > Продажа > Продажа домов в Ставропольском крае > Ессентуки

6 мая, 11:44 426 просмотров, 1 за сегодня

Только на Циан Показать объект

Платное

1-этажный дом, 57 м²

Ставропольский край, Ессентуки, Коммунальная ул. На карте

В избранное

6 фото

57 м²
Общая

4.0 сот.
Участок

Кирпичный
Материал дома

1
Этажей в доме

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ФениксКМВ !!!

Продается дом, общей площадью 57 м2 на участке 4 сотки. В доме 3 жилые комнаты, ванная комната, кухня и прихожая. Санузел совмещенный. Во дворе навес для авто. Так же во дворе построен фундамент на большой двухэтажный дом. Район тихий (вся инфраструктура в шаговой доступности). Земельный участок и дом в собственности.

КОД В БАЗЕ АГЕНТСТВА 21833 (А.О.)

Агентство недвижимости Феникс КМВ, находится по адресу: г. Ессентуки ул. Володарского 32, офис 211, этаж 2.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку

Общая информация

Отопление

Санузел в доме

Электричество

Газ

Канализация

Водоснабжение

Статус участка

Индивидуальное жилищное строительство

Количество спален

3

Площадь участка

4 сот.

4 000 000 ₽

70 175 ₽/м²

от 30 467 ₽/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Возможна ипотека

+7 905 499-55-92

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Экономьте

В объявлении показан временный номер

Отчет №О-915_2/2022 от 30.06.2022

стр. 108 из 115

Поклонимся рядом

Инфраструктура

циан.ипотека

Стоимость недвижимости

4 000 000

Р

Первоначальный взнос

800 000

Р

20%

Ставка

11.2

%

Срок

20

ЛЕТ

Ежемесячный платеж

33 467 Р

Необходимый доход

55 779 Р

Один запрос в 5 банков

ВТБ

Росбанк

Газпромбанк

Совкомбанк

Альфабанк

Подать заявку онлайн

Узнать подробнее

О доме

Материал дома

Кирпичный

Газоснабжение

Есть

Отчет №О-915_2/2022 от 30.06.2022

стр. 109 из 115

1

Сервис недвижимости №1 в России по количеству объявлений о продаже квартир

Краснодар

Скачать приложение

Разместить объявление

Кабинет партнера

Домклик

Купить

Снять

Новостройки

Ипотека

Услуги

Журнал 37

Риелторы

В поиск

Сохранить

Поделиться

Продаётся 2-этажный дом, 270 м²

12 500 000 ₽

6 дней назад 156

46 296 ₽/м²
Без комиссии
В ипотеку от 10,8%

Ставропольский край, Ессентуки, мкр Южный На карте





270 м²
Площадь

8.2 сот.
Участок

Кирпичный
Тип дома

ИЖС
Тип участка

Особенности

✓ Свободная продажа

Описание

Дом с "удивительным настроением" тосканской виллы!

Высокий фундамент.
Сейсмополос, монолитные перекрытия.

Все коммуникации центральные.

Мкр. Южный

— Декоративные растения

— Гараж

— Навес

— Мангальная зона

— Огромный сад с плодоносящими деревьями

— Веранда

— Бассейн

ЦОКОЛЬ: сан. узел, кухня, котельная, комната...

ПЕРВЫЙ ЭТАЖ: прихожая, просторная кухня, зал, спальная комната, балкон.

ВТОРОЙ ЭТАЖ: две спальни, комнаты, балкон, зал.

Скрыть описание

Расположение



ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ

ВП Владислав Полузин
16 объявлений
На Домклик 3 мес.

Звоните продавцу.
Номер защищён от СМС.

+7 (906) 497-93-21

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку,
не выходя из дома

Дом

Площадь 270 м² Комнат 4
Санузел в доме Этажность 2
Материал ствн кирпичный

Участок

Площадь участка 8,2 сот. Тип участка ижс

Коммуникации

✓ Водоснабжение ✓ Электричество
✓ Канализация ✓ Газ
✓ Отопление

Благоустройство

✓ Гараж ✓ Бассейн

Сделка

Тип сделки свободная продажа Количество собственников 1
В собственности от трех до пяти Прописанные несовершеннолетние нет
Несовершеннолетние собственники нет

циан

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Разместить объявление Войти

Недвижимость в Ставрополе > Продажа > Продажа домов в Ставропольском крае > Ессентуки > Большевикская улица

23 мая, 15:08 65 просмотров, 2 за сегодня

3-этажный дом, 320 м²

Ставропольский край, Ессентуки, Большевикская ул., 50 На карте

В избранное



Планировка 33 фото

320 м²
Общая

4.0 сот.
Участок

Кирпичный
Материал дома

3
Этажей в доме

Продается трехэтажный дом в городе Ессентуки!
Общая площадь дома 320 кв.м, площадь кухни 25 кв.м!
На цокольном этаже находится спортзал, детская, гардероб, санузел, кухня и котельная!
На втором этаже - 3 спальни, кабинет, санузел и гостиная.
На третьем этаже - большой зал площадью 82 кв.м, кладовые, веранда, кухня и санузел.
Участок 4 сотки в собственности. Свой двор с зоной отдыха и въездом для машины!
Очень хороший тихий и спокойный район!
Для предоставления Вам оперативной и актуальной информации, при звонке назовите код объекта 19045
ЗВОНИТЕ!!!!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку



Общая информация

Отопление

Газ

Санузел в доме

Канализация

Электричество

Водоснабжение

Статус участка

Индивидуальное жилищное строительство

Количество спален

10

Площадь участка

4 сот.

13 990 000 ₽

43 719 ₽/м²

от 117 050 ₽/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Возможна ипотека

+7 906 440-47-39

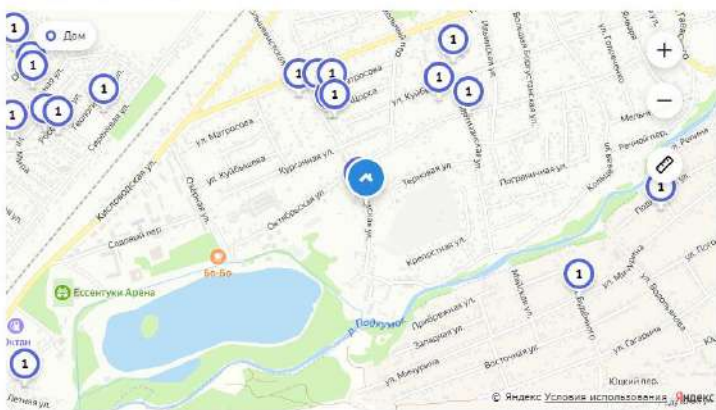
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Отчет №О-915_2/2022 от 30.06.2022

стр. 112 из 115

Похожие рядом

Инфраструктура



циан.ипотека

Стоимость недвижимости

13 990 000

Р

Первоначальный взнос

20%

2 798 000

Р

Ставка

11,2

%

Срок

20

лет

Ежемесячный платеж

117 050 Р

Необходимый доход

195 084 Р

Один запрос в 5 банков

 ВТБ

 Росбанк

 Газпромбанк

 Совкомбанк

 Альфабанк

Подать заявку онлайн

Узнать подробнее

О доме

Материал дома

Кирпичный

Газоснабжение

Есть

Ессентуки · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

Дом 340 м² на участке 4,4 сот.

15 000 000 ₽ ▾

44 118 ₽ за м²

Купить в рассрочку

Подробнее

8 918 750-44-01

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

АВАЛОН НЕДВИЖИМОСТЬ

Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Пилавов Игорь

№ 2446695595, 192 (+4)

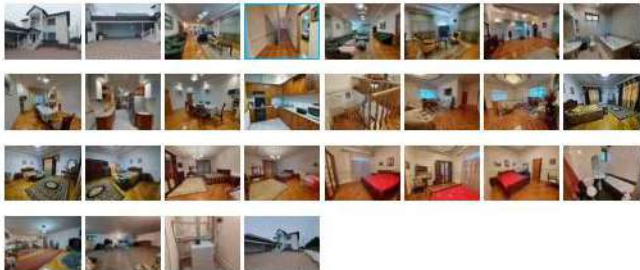
Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

1 июня в 00:12





О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 340 м²

Площадь участка: 4,4 сот.

Этажей в доме: 3

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

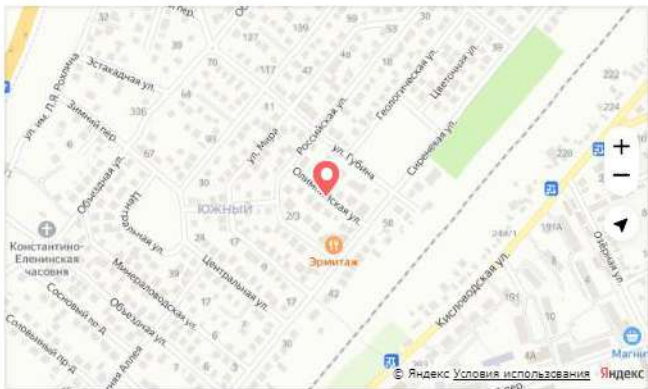
Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Расположение

Ставропольский край, Ессентуки, Олимпийская ул.

Скрыть карту



Описание

Арт. 24299026

Авалон агентство недвижимости

Персональный консультант

Ипотека / Военная ипотека/ Мат. капитал

Юр. Сопровождение

—

ШИКАРНЫЙ ДОМ ДЛЯ ЛЮБИТЕЛЕЙ ПРОСТОРЫ, ТИШИНЫ И УЮТА

Благоустроенная придомовая территория, двор в тротуарной плитке, ландшафтное озеленение по периметру дома, во дворе навес для авто.

Дом строился для себя и это говорит о многом!

Стены из натурального камня экологичного и очень теплого.

Два жилых этажа и цокольный под всем домом.

Планировка дома включает в себя три просторные спальни, большая кухня-столовая, роскошная гостиная, два санузла.

Отличный ремонт из натуральных материалов.

Пластиковые окна.

Паркет, лестница и двери из массива натурального дерева.

Установлен новый котел отопления.

Звоните сейчас Дом готов принять новых жильцов.