

ОТЧЕТ № 24-002

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества: земельный участок с кадастровым номером 23:11:0309020:24, площадью 1090 кв.м, расположенный по адресу: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34.

**Дата определения стоимости
объекта оценки**

23 января 2024 г.

Дата составления отчета

23 января 2024 г.

Заказчик:

Администрация Стародеревянковского сельского
поселения Каневского района
Место нахождения: 353720, Краснодарский край,
Каневской р-он, ст. Стародеревянковская, ул. Красная, д.
132

Исполнитель:

ООО «ФинКлауд-Групп»
Место нахождения: Российская Федерация,
Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. Тихорецкая, 5, ком. 6

г. Краснодар 2024 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

На основании муниципального контракта № 1 от 12.01.2024 г. на оказание услуг, Заказчик – Администрация Стародеревянковского сельского поселения Каневского района - поручает, а Исполнитель – ООО «ФинКлауд-Групп» оказывает услугу по определению рыночной стоимости недвижимого имущества: земельный участок с кадастровым номером 23:11:0309020:24, площадью 1090 кв.м, расположенный по адресу: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34, и предоставляет Заказчику Отчет об оценке № 24-002 от 23.01.2024 года.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки ФСО №№ I-VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г., Федерального стандарта оценки ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014 г; Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков" (РОО) СПОД РОО 2022, утвержденных Советом РОО 07.11.2022 г., протокол № 28-С.

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества: земельный участок с кадастровым номером 23:11:0309020:24, площадью 1090 кв.м, расположенный по адресу: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет:

575 799 (пятьсот семьдесят пять тысяч семьсот девяносто девять) рублей*

* Операции по реализации земельных участков (долей в них) НДС не облагаются согласно ст. 146 п. 2 Налогового Кодекса РФ (далее – НК РФ).

Настоящее письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчёта, с учётом содержащихся там допущений и ограничений.

С уважением,
директор ООО «ФинКлауд-Групп»



В.В. Туча

Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и опыта, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. Он выступает в качестве беспристрастного консультанта.
- В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер его вознаграждения ни в какой степени не связан с его выводами о стоимости оцениваемого объекта, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Заказчик получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.
- Настоящая оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки, кодекса этики и свода стандартов оценки Российского общества оценщиков.
- Образование Оценщика соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- Оценщик, производивший настоящую оценку, имеет соответствующий опыт по оценке аналогичного имущества;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик



В.В. Туча

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	5
1.1. Дата составления и порядковый номер отчета.....	5
1.2. Основания для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	5
1.3. Информация, содержащаяся в задании на оценку.....	5
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации обоснование их использования.....	7
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).....	8
1.6. Сведения о Заказчике оценки.....	8
1.7. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	9
1.8. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах.....	9
1.9. Основные факты и выводы.....	10
1.10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.1. Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
2.2. Сведения об объекте оценки.....	12
2.2.2. Сведения об имущественных правах на объект оценки.....	14
2.2.4. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	15
2.2.5. Сведения о физических свойствах земельного участка.....	15
2.2.6. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки.....	15
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	17
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	18
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.....	18
4.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	21
4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	22
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	25
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	38
5. ОПИСАНИЕ И ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	40
5.1. Описание подходов и методов определения рыночной стоимости.....	40
5.2. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.....	40
5.3. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов.....	46
5.4. Согласование результатов оценки.....	73
6. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	75
7. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА, ПОДПИСЬ РУКОВОДИТЕЛЯ И ПЕЧАТЬ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	76
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	77
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	78

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1.1. Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет № 24-002 от 23.01.2024 г.

1.2. Основания для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Муниципальный контракт № 1 от 12.01.2024 г. на оказание услуг.

1.3. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 23:11:0309020:24, площадью 1090 кв.м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок с кадастровым номером 23:11:0309020:24, площадью 1090 кв.м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельный участок с кадастровым номером 23:11:0309020:24, площадью 1090 кв.м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, находится в собственности (правом собственности обладает Стародеревянковское сельское поселение Каневского района), согласно данным выписки из ЕГРН от 09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4421242
Права на объект оценки	Земельный участок находится в собственности (правом собственности обладает Стародеревянковское сельское поселение Каневского района), согласно данным выписки из ЕГРН от 09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4421242.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки и связанные с ними ограничения и обременения	Право собственности, ограничений (обременений) не зарегистрировано
Цель оценки (с указанием ссылок нормативных правовых актов РФ, в связи с которыми возникла	Оценка объекта оценки в целях определения начальной цены продажи земельного участка в соответствии со ст. 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Предполагаемое использование результатов оценки – заключение договора купли-продажи земельного участка.

необходимость проведения оценки ¹⁾	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки (помимо Заказчика оценки)	Оценщику неизвестны
Соблюдение требований законодательства РФ	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость. (1) Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке, без влияния факторов вынужденного осуществления сделки. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки; 2) Рыночная стоимость определяется при текущем назначении использования объекта оценки
Дата оценки	23.01.2024 года
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	15.01.2024 года
Период (срок) проведения оценки	12.01.2024 года – 23.01.2024 года
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка из ЕГРН от 09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4421242. • Бухгалтерская справка от 13.11.2023 № 000Б-000044. • Технические условия № 1 на водоснабжение от 15.01.2024. • Письмо АО «Газпром газораспределение Краснодар» от 18.01.2024 № 33.16.10-57/115. • Письмо МУП «Каневские тепловые сети» от 19.01.2024 № 52.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	В соответствии с муниципальным контрактом № 1 от 12.01.2024 на оказание услуг
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика

¹ Если применимо

публикацию отчета об оценке:	
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа с приведением суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации обоснование их использования

При проведении оценки использовались следующие стандарты:

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.).

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1.

Наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»	Приказ Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022г.
Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)»	Приказ Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022г.
Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)»	Приказ Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022г.
Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)»	Приказ Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022г.
Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)»	Приказ Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022г.
Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022г.
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»	Приказ Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014г.
Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков" (РОО) СПОД РОО 2022	Утверждены Советом РОО 07.11.2022 г., протокол № 28-С

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

- Оценщик основывается на информации, предоставленной Заказчиком, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.
- Оценщик исходит из того, что предоставленная информация является достаточной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать ее абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Перед Оценщиком не ставится задача, и он не проводит как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Имущества
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчёта, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно определяемой стоимости в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
- Расчеты определяемой стоимости осуществляются с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в Отчёте, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
- При определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из предположения, что обременения (ограничения) прав собственности на Имущество отсутствуют.
- В процессе оценки оценщик может вводить прочие допущения и ограничения в отношении объекта оценки, которые отражаются в отчете об оценке.
- Оценщик вправе не проводить осмотр Объекта оценки.
- Оценщик вправе не приводить в Отчете свое суждение об интервале рыночной стоимости.

1.6. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Муниципальное казенное учреждение
Полное наименование	Администрация Стародеревянковского сельского поселения Каневского района
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	2122363009481 от 03.07.2012 г.
Юридический адрес	353720, Краснодарский край, Каневской р-он, ст. Стародеревянковская, ул. Красная, д. 132.

1.7. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	Туча Виктория Валерьевна
Место нахождения оценщика и почтовый адрес	г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, каб. 6 а/я 776
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Регистрационный номер в реестре 010577 от 27.10.2021г.
Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности	№ 030949–1 от 15 октября 2021 г. – оценка недвижимости № 030950–2 от 15 октября 2021 г. – оценка движимого имущества
Номер контактного телефона, адрес электронной почты	Тел. 8 (918) 434-99-03, эл. почта fincloud-group@mail.ru
Сведения о страховании ответственности оценщика	Договор (страховой полис) № 433-121121/23/0325R/776/0000001/23-010577 от 19.06.2023 г. Обязательного страхования ответственности оценщика, состраховщики: СПАО «Ингосстрах», АО «АльфаСтрахование», лимит ответственности 300 000 (триста тысяч) рублей, срок действия: с 01.07.2023 г. по 31.12.2024 г.
Сведения о независимости оценщика	Требования ст. 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» выполнены

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФинКлауд-Групп»
ОГРН	1212300029380 от 24.05.2021.
Место нахождения	350063, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, ком. 6
Сведения о страховании юридического лица	Полис АО «АльфаСтрахование» № 3642R/776/04143/23 от 06.10.2023 г. Лимит ответственности составляет 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 29.10.2023 г. по 28.10.2024 г.
Сведения о независимости юридического лица	Требования ст. 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» выполнены

1.8. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах

Не привлекались.

1.9. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Муниципальный контракт № 1 от 12.01.2024 г. на оказание услуг.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 23:11:0309020:24, площадью 1090 кв.м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34
Дата составления отчета	23.01.2024 г.
Дата определения стоимости	23.01.2024 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
- затратный подход	
Не применялся	
- сравнительный подход	
562 244 (пятьсот шестьдесят два рубля двести сорок четыре) рубля	
- доходный подход	
589 353 (пятьсот восемьдесят девять тысяч триста пятьдесят три) рубля	
Итоговая величина стоимости	
Земельный участок с кадастровым номером 23:11:0309020:24, площадью 1090 кв.м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34	575 799 (пятьсот семьдесят пять тысяч семьсот девяносто девять) рублей
ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан, либо сдан в аренду на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете. В соответствии со ст. 12 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за

	<p>исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации</p> <ul style="list-style-type: none"> • Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на существующей рыночной ситуации, которая может измениться с течением времени. • Результаты оценки действительны только для определенной в договоре цели оценки, и действительны только в совокупности. • Отдельные части оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом заключения, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.
--	--

1.10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

При проведении оценки были выполнены следующие этапы работ:

- заключение с Заказчиком договора об оценке, включающего задание на оценку;
- изучение документов, предоставленных Заказчиком;
- установление количественных и качественных характеристик объекта;
- сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки;
- сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана информация, относящаяся к объекту оценки. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа статистических и обзорным материалов по соответствующей тематике;
- выбор и применение основных подходов к оценке объекта – определение стоимости осуществлялось с использованием подходов, позволяющих определить наиболее вероятное значение стоимости с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности;
- подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в отчете;
- составление и передача Заказчику отчета об оценке.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписка из ЕГРН от 09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4421242.
- Бухгалтерская справка от 13.11.2023 № 000Б-000044.
- Технические условия № 1 на водоснабжение от 15.01.2024.
- Письмо АО «Газпром газораспределение Краснодар» от 18.01.2024 № 33.16.10-57/115.
- Письмо МУП «Каневские тепловые сети» от 19.01.2024 № 52.

Документы предоставлены Заказчиком, находятся в архиве Оценщика (выписка из ЕГРН от 09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4421242 представлена в виде электронного документа, находится в электронном архиве Оценщика).

Сканированные копии вышеуказанных документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

2.2. Сведения об объекте оценки

Объект оценки представляет собой земельный участок с кадастровым номером 23:11:0309020:24, площадью 1090 кв.м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34. Описание оцениваемого объекта, включая его количественные и качественные характеристики, представлено ниже в табличном виде.

2.2.1. Описание объекта оценки

Таблица 2.

№ п /п	Основные характеристики	Параметры	Ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
1	Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34	Выписка из ЕГРН от 09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4421242
2	Кадастровый номер исходного земельного участка	23:11:0309020:24	Выписка из ЕГРН от 09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4421242
3	Правообладатель / вид права	Стародеревянковское сельское поселение Каневского района/ Собственность	Выписка из ЕГРН от 09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4421242
4	Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок	Не зарегистрировано	Выписка из ЕГРН от 09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4421242
5	Оцениваемые права на земельный участок	Право собственности	в соответствии с целью оценки
6	Категория земель	Земли населенных пунктов	Выписка из ЕГРН от 09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4421242

7	Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	Выписка из ЕГРН от 09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4421242
8	Площадь, кв. м	1090	Выписка из ЕГРН от 09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4421242

Земельный участок, с кадастровым номером 23:11:0309020:24 расположен расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34. Ситуационный план – расположение данного земельного участка приведены на рисунках 1, 2.



Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте (М 1:1000) (<https://yandex.ru/maps/>)



Рисунок 2. Местоположение объекта оценки на карте (М1:100) (<https://yandex.ru/maps/>)

Каневской район располагается в равнинной части края, в 120 километрах северо-западнее города Краснодара. Протяженность его территории с севера на юг составляет 50 км, с запада на восток – 75 км. Площадь района - почти 2,5 тысячи кв. км, это 3 % от общей площади Кубани.

Район граничит с севера со Щербиновским и Староминским районами, с востока – с Ленинградским и Павловским районами, с юга – с Брюховецким районом, с запада – с Приморско-Ахтарским и Ейским районами. С востока на запад район пересекают 7 степных рек общей протяженностью 213 км. Для Каневского района характерна мягкая зима и жаркое лето. Климат умеренно-континентальный.

Общая численность жителей района – порядка 104 тысяч человек.

Площадь сельхозугодий в районе составляет свыше 180 тысяч гектаров. Водный фонд – 35 тысяч га. Лесной фонд - 3,5 тысячи га. Руслowych водных ресурсов - 17 тысяч га.

Богатой флорой и фауной отличаются искусственный Челбасский лес площадью 1459 гектаров, заложенный сотню лет назад ученым-лесоводом Степановым, а также более 230 тысяч гектаров охотничьих угодий, из них 39 тысяч гектаров - плавней.

Основу транспортной сети составляет Северо-Кавказская железнодорожная магистраль. От районного центра – станицы Каневской – до Краснодара 120 километров, столько же до портового города Ейск. Расстояние до города Ростов-на-Дону – 160 км, до федеральной трассы Ростов – Баку – 80 км.

Связь с районами и ближайшими регионами Российской Федерации поддерживается автобусным сообщением. На территории района более 300 км дорог с асфальтовым покрытием межрайонного и районного значения, не считая поселковых.

Через земли района протянуты нефте- и газопроводы высокого давления. Сетевой газ подведен к 90 процентам населенных пунктов.

Источником водоснабжения служат подземные воды, добываемые с помощью артезианских скважин глубиной от 170 до 210 метров. Свыше сотни скважин обеспечивают население и предприятия водой.

Каневской район – крупнейшая зона многоотраслевого сельскохозяйственного производства Кубани с развитым перерабатывающим комплексом.

По объему отгруженных сельхозтоваров он на протяжении последних лет стабильно в числе лидеров в крае. Сельскохозяйственная отрасль является бюджетообразующей.

Промышленность района представлена и такими отраслями, как машиностроение, производство стройматериалов, газовая промышленность и полиграфическая.

В Каневском районе большое внимание уделяется развитию социальной сферы. Система образования нашего района – это 70 образовательных учреждений, включая 30 школ, 36 детских садов, 2 учреждения дополнительного образования, 2 - профессионального образования.

В течение последних нескольких лет Каневской район сохраняет положительный инвестиционный вектор развития. Объем инвестиционных вложений в экономику района стабилен – более 1 млрд рублей в год.

Как объект административно-территориального устройства Краснодарского края Каневской район состоит из 9 сельских поселений: Каневское, Новодеревянковское, Красногвардейское, Стародеревянковское, Челбасское, Новоминское, Кубанско-Степное, Придорожное, Привольненское².

В свою очередь, административным центром Стародеревянковского сельского поселения является Станица Стародеревянковская. Кроме нее в состав поселения входят хутора Большие Челбасы, Борец Труда, Мигуты, Сладкий Лиман, Трудовая Армения, Ударный, Украинка, Черкасский и Шевченко.

2.2.2. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Земельный участок находится в собственности (правом собственности обладает Стародеревянковское сельское поселение Каневского района), согласно данным выписки из ЕГРН от 09.01.2024г. № КУВИ-001/2024-4421242.

² Официальный сайт администрации Каневской район <https://www.kanevskadm.ru/o-rayone/v-tsifrah/>

2.2.3. Балансовая стоимость объекта оценки (при наличии сведений)

Согласно бухгалтерской справке от 13.11.2023 № 000Б-000044 балансовая стоимость объекта оценки составляет 246 990 рублей.

2.2.4. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Не зарегистрировано.

2.2.5. Сведения о физических свойствах земельного участка

Таблица 3.

Параметр	Характеристика параметра
Площадь, кв.м	1090
Кадастровый номер	23:11:0309020:24
Рельеф местности	Равнинный*
Форма земельного участка	Четырехугольная*
Сведения о наличии инженерных коммуникаций	Есть ТУ на водоснабжение, есть техническая возможность подключения газоснабжения, есть возможность подключения электричества**
Сведения об улучшениях	Не зарегистрировано
Локальное окружение	Застроенные и незастроенные земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, для обслуживания жилой застройки*

*Согласно данным публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>, справочной информации (<https://studbooks.net/1388974/agropromyshlennost/relef>), а также результатам визуального осмотра.

** Технические условия № 1 на водоснабжение от 15.01.2024, письмо АО "Газпром газораспределение Краснодар" от 18.01.2023 № 33.16.10-57/115; <http://starayaderevnya.ru/?p=83435>; результаты визуального осмотра.

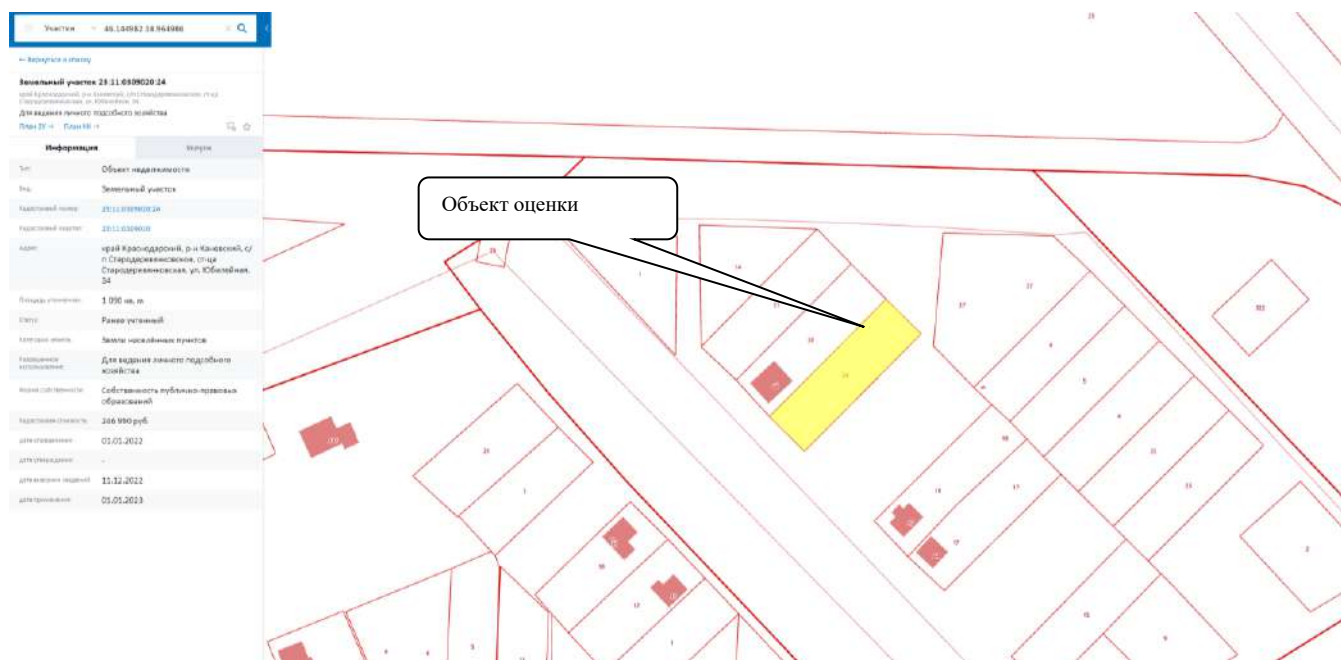


Рисунок 3. План земельного участка (<http://pkk5.rosreestr.ru>).

2.2.6. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Земельный участок не характеризуется износом и устареваниями, так как земля является природным, невозпроизводимым и неамортизируемым активом.

2.2.7. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Отсутствуют.

2.2.8. Информация о текущем использовании объекта оценки

Рельеф и геологические условия участка не противоречат предполагаемому и разрешенному варианту эксплуатации оцениваемого земельного участка.

2.2.9. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Отсутствуют.

2.2.10. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

Отсутствует.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Определяя наиболее эффективное использование, во внимание обычно принимаются следующие обстоятельства:

- место расположения объекта;
- инфраструктура;
- назначение объекта;
- состояние объекта.

Анализ использования объекта недвижимости

Юридическая правомочность

Результаты анализа нормативно-правовой базы не выявили отсутствие каких-либо правовых ограничений на использование оцениваемого помещения в качестве нежилого помещения. Использовать данный объект недвижимости в качестве жилого объекта не представляется возможным, требует полной реконструкции помещения, изменения вида разрешенного использования объекта.

Физическая возможность

Данный критерий имеет отношение к физическим характеристикам объекта недвижимости. В качестве жилых помещений или производственно-складских объектов использовать оцениваемый объект не представляется возможным, ввиду объемно-планировочных решений.

Экономическая приемлемость

Использование в качестве нежилых помещений экономически максимально приемлемо, в соответствии с поставленными задачами при строительстве данного здания.

Максимальная эффективность

Для определения наиболее эффективного типа использования объекта на заключительном этапе производится сравнительный анализ всех вариантов использования.

Учитывая форму, вид разрешенного использования, местоположение оцениваемого земельного участка, наиболее эффективным использованием, по мнению Оценщика, является эксплуатация данного земельного участка в соответствии с его разрешенным функциональным назначением.

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

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

Основные экономические и социальные показатели Российской Федерации в январе-ноябре 2023 года³.

Таблица 4.

	Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	119542,8 ¹⁾	103,0	98,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20017,8	110,0	105,4
Реальные располагаемые денежные доходы		104,8 ²⁾	98,7
1) Первая оценка. 2) Оценка.			

	Ноябрь 2023 г.	В % к		Январь- ноябрь- 2023 г. в % к январю- ноябрю 2022 г.	Справочно		
		ноябрю 2022 г.	октябрю 2023 г.		ноябрь 2022 г. в % к ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г. в % к октябрю 2021 г.	январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,8	95,1	105,1	98,4	97,9	99,6
Индекс промышленного производства		104,3	101,1	103,6	99,6	102,1	100,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	686,8	76,1	44,2	98,4	109,3	61,2	111,5
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,0	128,9	108,5	100,0	61,3	62,8	114,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,8	100,6	96,2	99,4	94,7	98,4	97,9
в том числе железнодорожного транспорта	216,8	97,8	97,3	100,6	98,0	99,1	99,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4195,2	110,5	98,2	105,9	92,1	100,1	94,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1280,8	104,2	99,3	104,3	103,4	100,8	106,0
Индекс потребительских цен		107,5	101,1	105,7	112,0	100,4	113,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		121,9	99,9	102,7	98,1	99,6	112,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,2	81,4	100,4	81,3	84,9	94,8	80,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	75,7	100,5	76,0	70,0	97,9	47,5

	Октябрь 2023 г.	В % к		Январь- октябрь- 2023 г. в % к январю- октябрю 2022 г.	Справочно		
		октябрю 2022 г.	сентябрю 2023 г.		октябрь 2022 г. в % к октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г. в % к сентябрю 2021 г.	январь- октябрь 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	73830	117,2	103,9	113,7	113,1	100,7	112,7
реальная		109,9	103,0	107,7	100,4	100,5	98,7

³ <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

Основные показатели социально-экономического развития Краснодарского края в январе-ноябре 2023 года⁴

Таблица 5.

Показатели	январь-ноябрь 2023 года		январь-ноябрь 2022 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
Экономический рост				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	102,8 ¹⁾		100,1 ¹⁾	
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	106,1	X	102,5
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	531,4	98,1	572,0	109,7
Объем строительных работ, млрд. руб.	323,3	104,5	297,7	93,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	6 083,0	89,8	6 776,3	120,0
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	3 271,5	121,1	2 927,5	104,9
в том числе по организациям оптовой торговли, млрд. рублей	2 750,0	117,9	2 528,0	109,0
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	2 108,0	106,6	1 889,2	96,7
Оборот общественного питания, млрд. руб.	106,3	102,1	92,4	107,2
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	859,6	101,8	730,0	106,4
Инфляция				
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	106,1	X	113,4
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	107,5	X	110,2
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	104,0	X	116,5
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	108,9	X	107,3
Уровень жизни населения				
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата (оценка), руб.	54 354	115,3	47 141	113,9
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	108,6	X	100,4
Задолженность по заработной плате, млн. рублей	0,0	-	10,7	30,4
Уровень зарегистрированной безработицы, в % к численности рабочей силы	0,3	X	0,5	X

1) оценка министерства экономики Краснодарского края

Ключевую ставку на последнем в 2023 году заседании ЦБ повысили до 16%. По словам главы Центробанка Эльвиры Набиуллиной, регулятор также рассматривал возможность сохранения ключевой на прежнем уровне. На этот раз ЦБ склонился к повышению ставки из-за сохраняющегося высокого инфляционного давления, достижения годовой инфляцией верхней

⁴ <https://economy.krasnodar.ru/activity/makroekonomika/analiz/kk-v-tsifrakh/216274>

границы прогнозного диапазона в 7-7,5% и отклонения российской экономики от «траектории сбалансированного роста»⁵.

Основные показатели социально-экономического развития муниципального образования Каневской район в январе-сентябре 2023 года.⁶

В январе - сентябре 2023 года в Каневском районе рост объемов продукции по отношению к соответствующему периоду 2022 года имели место в следующих отраслях:

- сельское хозяйство – 104 %
- розничная торговля – 102,9 %;
- оптовая торговля – 126,8 %;
- строительство – 114,4 %
- транспортировка и хранение – 112,4 %

По состоянию на 1 октября 2023 года объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг, по крупным и средним предприятиям промышленности составил 10789,1 млн. рублей, что к соответствующему периоду прошлого года составляет 93,1%. Снижение связано с уменьшением в 2023 году количества договоров на поставку соответствующей продукции.

Крупными и средними сельскохозяйственными предприятиями отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг на сумму 14149,5 млн. рублей, что составляет 104 % к соответствующему периоду прошлого года.

Объем отгруженных товаров продукции растениеводства составил 8395,4 млн. рублей, что к уровню прошлого года составило 100,3 %.

Посевные площади в крупных и средних сельскохозяйственных предприятиях района незначительно снизились по сравнению с уровнем прошлого года и составили 140,9 тыс. га или 99,6%.

Общая площадь зерновых и зернобобовых составила 84,4 тыс. га, что составляет

В отрасли животноводства объем отгруженных товаров составил 5754,0 млн. рублей – 109,8 % к уровню прошлого года, что объясняется увеличением поголовья коров и продуктивностью скота, ростом цены реализации молока. Производство на убой (в живом весе) крупного рогатого скота составило 4120,0 тонн (102,3% к сентябрю 2022 года).

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», составил 70,3 млн. руб. или 114,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

С начала текущего года введено в эксплуатацию 21,145 тыс. квадратных метра жилья или 87% к соответствующему периоду прошлого года.

Индивидуальными застройщиками введено в эксплуатацию 20,455 тыс. квадратных метра жилья или 89,2% к соответствующему периоду прошлого года.

Объем услуг, оказанных по виду деятельности «транспортировка и хранение», составил 741,1 млн. рублей, что к соответствующему периоду прошлого года составило 112,4%.

С начала года объем розничного товарооборота крупных и средних предприятий составил 6853,7 млн. рублей, что к уровню прошлого года составляет 102,9% в действующих ценах, в сопоставимых ценах – 99,5%.

Из общего объема розничного товарооборота 44,2% или 3027,1 млн. рублей занимает оборот розничной торговли пищевыми продуктами, темп роста – 94,5% к соответствующему периоду прошлого года в действующих ценах.

Оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 69239,9 млн. рублей или 126,8 % к уровню прошлого года.

Объем платных услуг, оказываемых населению, составил 401,6 млн. рублей – 111,9% к уровню 2022 года.

Оборот общественного питания по крупным и средним организациям за сентябрь 2023 года составил 32,8 млн. рублей или 118 % к аналогичному периоду прошлого года, в сопоставимых

⁵ <https://www.forbes.ru/finansy/502640-klucevaa-stavka-uze-16-cto-budet-s-vkladami-i-kreditami>

⁶ <https://www.kanevskadm.ru/deyatelnost/ekonomika/osnovnye-pokazateli-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-rayona/>

ценах – 109,9 %. Наибольший удельный вес (87,1%) в объеме услуг общественного питания занимают сельскохозяйственные предприятия и организации розничной торговли.

Объем инвестиций в основной капитал за январь – сентябрь 2023 года составил 2754,0 млн. рублей –75,4% к уровню 2022 года в сопоставимых ценах.

Значительный объем инвестиций приходится на промышленность и сельское хозяйство.

Сальдированный финансовый результат крупных и средних предприятий района на 1 октября 2023 года составил 17072547,0 тыс. рублей прибыли или 184,9% к уровню соответствующего периода 2022 года.

Прибыль прибыльных организаций увеличилась на 87,2% и составила 17486424,0 тыс. рублей. Прибыль получили 72,7% отчитавшихся предприятий.

Значительная доля прибыли 31,1% прибыли приходится на предприятия сельского хозяйства – 5435784,0 тыс. рублей.

34,1 % приходится на оптовую и розничную торговлю – 5954052,0 тыс. рублей, что в 82 раза больше показателя 2022 года. Рост прибыли объясняется оптовой реализацией зерна. Предприятия работают на экспорт продукции, рост показателя сложился в связи с курсовыми разницами, с учетом пересчета на рубль.

Убытки убыточных предприятий увеличились в 3,8 раза и составили – 413877,0 тыс. рублей. Количество убыточных предприятий – 12 или 27,3% от общего числа предприятий.

Среднемесячная зарплата по району за сентябрь 2023 год составила 47766,0 рублей, по сравнению с аналогичным периодом 2022 года она увеличилась на 15,6%. Среднесписочная численность работников крупных и средних предприятий составила 15945 человек – 98,1% к уровню прошлого года.

Уровень регистрируемой безработицы по состоянию на 1 октября 2023 года составил 0,3 % (по состоянию на 1 октября 2022 года – 0,4%).

Вывод: По состоянию на дату оценки наблюдается рост ВВП, положительная динамика наблюдается в строительстве, промышленности и торговле. Небольшое падение по сравнению с аналогичным прошлым периодом наблюдается в сельском хозяйстве. С учетом изложенного, а также принимая во внимание положительную динамику по показателю реальных доходов населения, можно сделать вывод, что тенденции социально-экономического развития страны не оказывают негативного влияния на активизацию рынка недвижимости.

4.2 Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Экологические факторы в контексте оценки недвижимости – это совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости. От того, насколько благоприятна экологическая обстановка на территории, на которой размещен, например, земельный участок, жилой дом или офисное здание, зависят масштабы спроса на эти объекты недвижимости. Следовательно, стоимость данных объектов находится в прямой зависимости от уровня атмосферного, шумового и иного загрязнения окружающей эти объекты природно-антропогенной среды.

Сделки с недвижимостью, как правило, имеют долгосрочный характер, а это требует от профессионального оценщика недвижимости адекватного отражения влияния экологических факторов (позитивных и негативных) на стоимость недвижимости. Профессиональный оценщик может реализовать оценку влияния негативного экологического фактора на стоимость недвижимости с помощью расчета экономического ущерба, причиняемого объекту недвижимости, используя значения затрат (предельных) на предотвращение и компенсацию воздействия негативного экологического фактора на объект недвижимости.

Для определения стоимости объекта недвижимости с учетом экологических факторов необходима их экспертиза, позволяющая конкретизировать основные параметры качественного

состояния окружающей природно-антропогенной среды рассматриваемого объекта. Совокупность экологических факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости, анализируется с позиции как негативного, так и позитивного влияния. С позиции негативного влияния экспертиза должна проводиться на основе анализа окружающей среды по трем основным видам загрязнения: механическое, химическое и физическое. Экспертиза негативных экологических факторов проводится с целью идентификации основных параметров качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды оцениваемого объекта недвижимости при определении его стоимости с учетом влияния этих факторов.

Механическое загрязнение — захламление (например, мусор) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий. В качестве единицы измерения уровня механического загрязнения могут быть использованы показатели плотности захламления: отношение массы или объема мусора на единицу площади (т/га, кг/м² и т. д.) либо доля (в процентах) захлавленной площади к общей площади, занимаемой объектом недвижимости.

Химическое загрязнение — изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды (при наличии в структуре объекта недвижимости обособленного водного объекта), оказывающее негативное воздействие как непосредственно на объект недвижимости (снижение урожайности сельскохозяйственных культур на сельскохозяйственных угодьях, коррозия металлических конструкций зданий и сооружений и т.д.), так и на обитателей рассматриваемого объекта недвижимости (проживающих в жилом доме, работающих в офисе и т.д.). В качестве единицы измерения этого вида загрязнения используются уровни концентрации (мкг/м³, мг/л и т. п.) по отдельным ингредиентам примеси и по видам сред (воздух, вода, почва) либо кратности предельно допустимых концентраций и индексы уровня загрязнения соответствующей среды.

Физическое загрязнение — изменение физических параметров окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости: тепловое, волновое (световое, шумовое, электромагнитное), радиационное и т.п.

При экологической экспертизе объектов недвижимости наряду с инвентаризацией и анализом рассмотренных выше негативных последствий загрязнения окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости определяются и характеристики благоприятных (позитивных) экологических факторов, которые рассматриваются как позитивный экологический и психосоциальный эффект, существенно влияющий на рыночную стоимость объекта недвижимости. Например, если предположить, что объект недвижимости находится в экологически чистой природно-антропогенной среде, то экологический психосоциальный эффект может характеризоваться рядом позитивных экологических факторов: наличие природного ландшафта и возможность его созерцания из окон данного объекта недвижимости, высокая и эффективная доступность к экологически чистым природным объектам (парк, водоем, заповедник, заказник и т. п.) для обитателей объекта недвижимости, разнообразие видов зеленых насаждений и их высокая экологическая эстетичность на территории размещения объекта недвижимости.

Оценка выполнена в предположении, что на площадке, где расположен объект оценки, скотомогильников, захоронений вредных веществ и отходов производства нет.

Не допускаются действия, приводящие к ухудшению экологической обстановки на территории района.

Использование объекта оценки не должно нарушать условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций и сооружений и препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно ст. 130 ГК РФ имущество подразделяется на:

- недвижимое имущество;
- движимое имущество.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых

без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Согласно ст. 141.2 ГК РФ, земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом. Земельный участок является недвижимой вещью.

По данному признаку классификации, с учетом положений законодательства, объект оценки относится к недвижимому имуществу.

По своему функциональному назначению и идентичности ценообразующих факторов, объекты недвижимости делятся на 4 основные группы

- Земельные участки;
- Жилая недвижимость;
- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иным территориальным зонам.

К землям лесного фонда относятся лесные земли и нелесные земли. К лесным землям относятся земли, на которых расположены леса, и земли, предназначенные для лесовосстановления (вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины и другие). К нелесным землям

относятся земли, необходимые для освоения лесов (просеки, дороги и другие), и земли, неудобные для использования (болота, каменистые россыпи и другие).

В соответствии с исследованиями рынка опубликованными в издании "Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1." под ред. Лейфера Л.А. (стр. 54-57 табл. 5) в целях оценки установлены следующие классы земель:

Таблица 6.

Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады.
		Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ.
		Коммунальное обслуживание
Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
		Земельные участки для размещения гостиниц.
		Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социально обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.
		Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов соответствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей
		Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения.
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) – осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе, размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.
Земельные участки под жилую застройку		
Земельные участки по МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения среднеэтажных жилых домов.
		Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.
Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
		Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).
		Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.
		Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.
Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий	Отдых (рекреация) – обустройство мест для занятий спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности

Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
	Земли населенных пунктов	<p>Курортная деятельность – использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов</p> <p>Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами</p>

Согласно предоставленным документам, объектом оценки является земельный участок, относящийся к категории земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства. Исходя из классификации, представленной выше, оцениваемый земельный участок относится к классу земель «Земельные участки под ИЖС».

4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Оценщиком проведен анализ цен сделок с земельными участками, расположенными в Краснодарском крае (сайт <https://torgi.gov.ru/>, <https://rosreestr.gov.ru/> и т.д.) (см. Таблицу 7, 8).

Оценщиком найдена информация о сделках по аренде сопоставимых с оцениваемым объектом земельных участков, расположенных в Стародеревянковском сельском поселении (таблица 8).

Однако, Оценщику не удалось найти достаточное количество сделок с объектами, сопоставимыми с объектом оценки - не найдено достаточного количества информации о продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым объектом, расположенных в Каневском районе Краснодарского края, либо в близлежащих районах края.

Принимая во внимание вышеизложенные факты, исследование рынка сделок по продаже земельных участков, расположенных в Краснодарском крае, не выявило достаточной информации, позволяющей с достаточной долей уверенности сформировать достоверное суждение о возможности применения данной информации для целей оценки оцениваемого объекта.

В соответствии с п. 7 ФСО V, если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Оценщиком проведен анализ предложений к продаже земельных участков, относящихся к категории «Земли населенных пунктов», расположенных в районе расположения оцениваемого объекта (Стародеревянковское сельское поселение Каневского района, станица Стародеревянковская), сравнимых с оцениваемым по основным ценовым параметрам, по состоянию на дату оценки. Указанные данные представлены ниже в таблице 9. Схематичное расположение на карте объектов, приведенных в таблице 9, приведено на рисунке 6.

Таблица 7. Рынок сделок с земельными участками (купля-продажа), расположенными в Краснодарском крае

Местоположение	Цена заключения договора, руб.	Вид права	Категория земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, сот	Цена, руб./сот	Публичная оферта	Дата проведения торгов
Краснодарский край, Тбилисский муниципальный район, сельское поселение Ванновское, село Ванновское, улица имени Хлебникова Игоря Викторовича, земельный участок 18	382 130,00	Собственно сть	Земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	15,48	24 685	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000066830000000054_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs	20.12.2023
Краснодарский край, Славянский муниципальный район, Прибрежное сельское поселение, п. Прибрежный, ул.Дачная, земельный участок № 4В	300 438,00	Собственно сть	Земли населенных пунктов	для ИЖС	5,65	53 175	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000198200000000125_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs	25.12.2023
край Краснодарский, р-н Апшеронский, г. Апшеронск, ул. Васильковая, 3	1 206 818,58	Собственно сть	Земли населенных пунктов	для ИЖС	9,92	121 655	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000004920000000021_1/(lotInfo:info)?fromRec=false#lotInfoSection-info	13.12.2023
Краснодарский край, Красноармейский р-н, ст-ца Новомышастовская, ул. Красной Звезды	447 713,81	Собственно сть	Земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	13,36	33 512	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000104900000000238_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs	20.12.2023
Краснодарский край Красноармейский район, Новомышастовское сельское поселение, станица Новомышастовская, ул. Новая , в кадастровом квартале 23:13:0901180	1 276 798,77	Собственно сть	Земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства(приусадебный земельный участок)	14,18	90 042	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000104900000000237_1/(lotInfo:info)?fromRec=false#lotInfoSection-info	20.12.2023
Краснодарский край, Крымский р-н, Молдаванское сельское поселение, с. Русское ул. Докутович, д. 24А	309 966,68	Собственно сть	Земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	14,92	20 775	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000485200000000196_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	14.12.2023
Краснодарский край, Динской муниципальный район, Старомышастовское сельское поселение, станица Старомышастовская, улица Ленина, земельный учаток 102	15 667 260,00	Собственно сть	Земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	50	313 345	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000155230000000049_3/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs	13.12.2023
Краснодарский край, Мостовский район, поселок Бугунжа, улица Октябрьская, 37-В	844 200,00	Собственно сть	Земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	12,53	67 374	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000133980000000029_3/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs	07.12.2023
край Краснодарский, м.р-н Динской, с.п. Нововеличковское, ст-ца	2 976 393	Собственно сть	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	12,14	245 172	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000155230000000000	29.11.2023

Нововеличковская, пер Комсомольский земельный участок 2/1				(приусадебный земельный участок)			47_4/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs	
--	--	--	--	-------------------------------------	--	--	---	--

Таблица 8. Рынок сделок с земельными участками (сдача в аренду), расположенными в Стародеревянковском сельском поселении Каневского района Краснодарского края

Местоположение	Цена заключения договора, руб.	Вид права	Категория земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, сот	Цена, руб./сот в год	Публичная оферта	Дата проведения торгов
Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское сельское поселение, ст-ца Стародеревянковская, ул.Восточная,16	74 568,34	Аренда 20 лет	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	10,41	7 163	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000002300000000020_2/lotInfo?fromRec=false	12.12.2023
Краснодарский край, Каневской муниципальный район, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, улица Восточная, земельный участок 14	24 660,08	Аренда 20 лет	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	8,37	2 946	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000060050000000022_5/lotInfo?fromRec=false	12.09.2023
край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Красная, №245	46 335,06	Аренда 2 года 6 месяцев	Земли населенных пунктов	Служебные гаражи, код 4.9	7,15	6 480	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000060050000000022_1/lotInfo?fromRec=false	12.09.2023
Краснодарский край, Каневской муниципальный район, Стародеревянковское сельское поселение, х. Сладкий Лиман, ул. Широкая, земельный участок 419	24 154,91	Аренда 20 лет	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	8,55	2 825	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000060050000000018_7/lotInfo?fromRec=false	13.07.2023
Краснодарский край, Каневской р-н, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Маршала Жукова, з/у 1А	50 780,68	Аренда 20 лет	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	13,8	3 680	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000060050000000018_6/lotInfo?fromRec=false	13.07.2023
Усредненный показатель стоимости аренды в год, руб./100 кв.м						4 619		

Цены сделок по аренде земельных участков в Стародеревянковском с/п Каневского района Краснодарского края (категория земель - земли населенных пунктов)

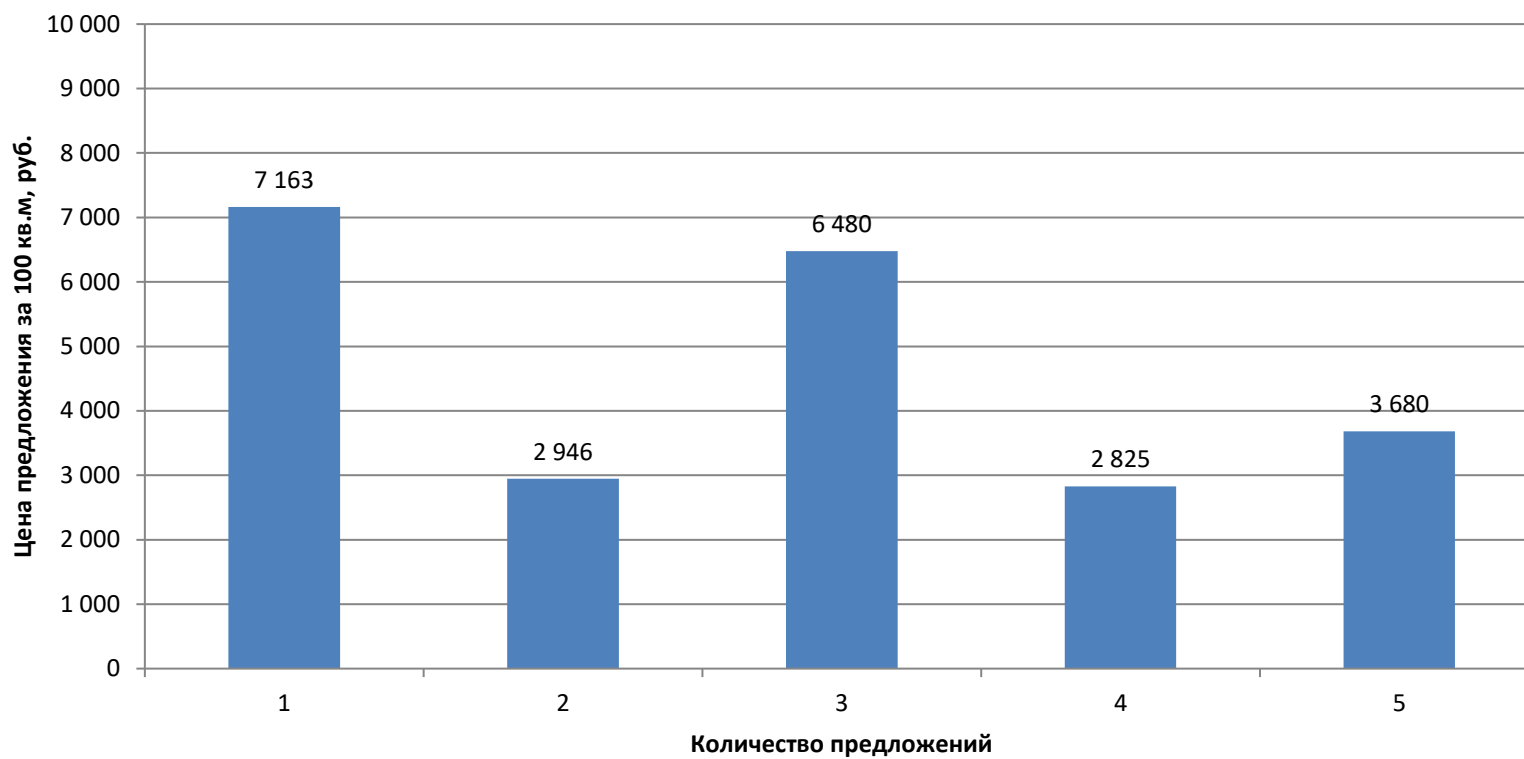


Рисунок 4.

Таблица 9. Рынок предложений продажи земельных участков, район расположения объекта оценки*

№ п/п	Местоположение	Цена предложения, руб.	Категория земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, сот.	Цена, руб./100 кв.м	Публичная оферта	Отклонение от средней стоимости %	Дата публикации	Наличие улучшений
1	край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Российская, 7	900 000	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	15,92	56 533	https://www.avito.ru/s/taroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_3520042835	34%	20.12.2023	отсутствуют
2	край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Ломоносова, 2	550 000	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	10,1	54 455	https://www.avito.ru/s/taroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3706210126	37%	20.12.2023	отсутствуют
3	Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское с/п, станица Стародеревянковская, улица Садовая, № 61 А	650 000	Земли населенных пунктов	Земельные участки под личным подсобным хозяйством	16,33	39 804	https://www.avito.ru/s/taroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_163_sot_izhs_2720561556	54%	26.12.2023	отсутствуют
4	Краснодарский край, Каневской р-н, станица Стародеревянковская, Ленинградская ул., 40А	1 900 000	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	9,07	209 482	https://www.avito.ru/s/taroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_1965106212	143%	10.01.2024	отсутствуют
5	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское с/п, станица Стародеревянковская, Красная	4 200 000	Земли населенных пунктов	Пригоден под коммерцию	13	323 077	https://www.avito.ru/s/taroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_3207091903	274%	19.12.2023	На территории расположены постройки: хата, гараж с летней кухней и сарай
6	Краснодарский край, р-н Каневский, с/пос Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул Шевченко, 85	500 000	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	13,31	37 566	https://www.avito.ru/s/taroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_snt_dnp_3558009106	56%	17.12.2023	отсутствуют
7	Краснодарский край, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст. Стародеревянковская, ул. Краснодарская, 23	400 000	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	9,25	43 243	https://www.avito.ru/s/taroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot_izhs_1248865679	50%	20.12.2023	отсутствуют

8	край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 10	400 000	Земли населенных пунктов	Земельные участки под личным подсобным хозяйством	11	36 364	https://www.avito.ru/s/taroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_3417237823	58%	01.01.2024	На участке цоколь с плитами
9	Краснодарский край, район Каневской, ст. Стародеревянковская, улица Кубанская, земельный участок 232А	750 000	Земли населенных пунктов	Земельные участки под личным подсобным хозяйством	8,97	83 612	https://www.avito.ru/s/taroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_3664558676	3%	01.01.2024	отсутствуют
10	край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, пер. Пушкина, 25	1 600 000	Земли населенных пунктов	Земельные участки под личным подсобным хозяйством	21	76 190	https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/292769765/	12%	23.11.2023	отсутствуют
11	Краснодарский край, р-н Каневской, ст. Стародеревянковская, ул. Степная, 31	1 200 000	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	15	80 000	https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/261851744/	7%	15.06.2023	На участке хата
12	край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Ломоносова, 3	300 000	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	9,86	30 426	https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/198050720/	65%	15.06.2023	На участке фундамент
13	Краснодарский край, р-н Каневской, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Центральная, 106 А	500 000	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	9,77	51 177	https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/189609884/	41%	15.06.2023	отсутствуют
Усредненный показатель стоимости, руб./100 кв.м						86 302				

*Данные о приведенных в таблице объектах уточнялись в ходе телефонного интервьюирования по телефонным номерам, указанным в объявлениях о продаже. Телефонные номера приведены в скрипах указанных объявлений, представленных в приложении к настоящему Отчету.

Цены предложений на земельные участки, предназначенных под жилую застройку (ЛПХ) в ст. Стародеревянковская Каневского района Краснодарского края (категория земель - земли населенных пунктов)

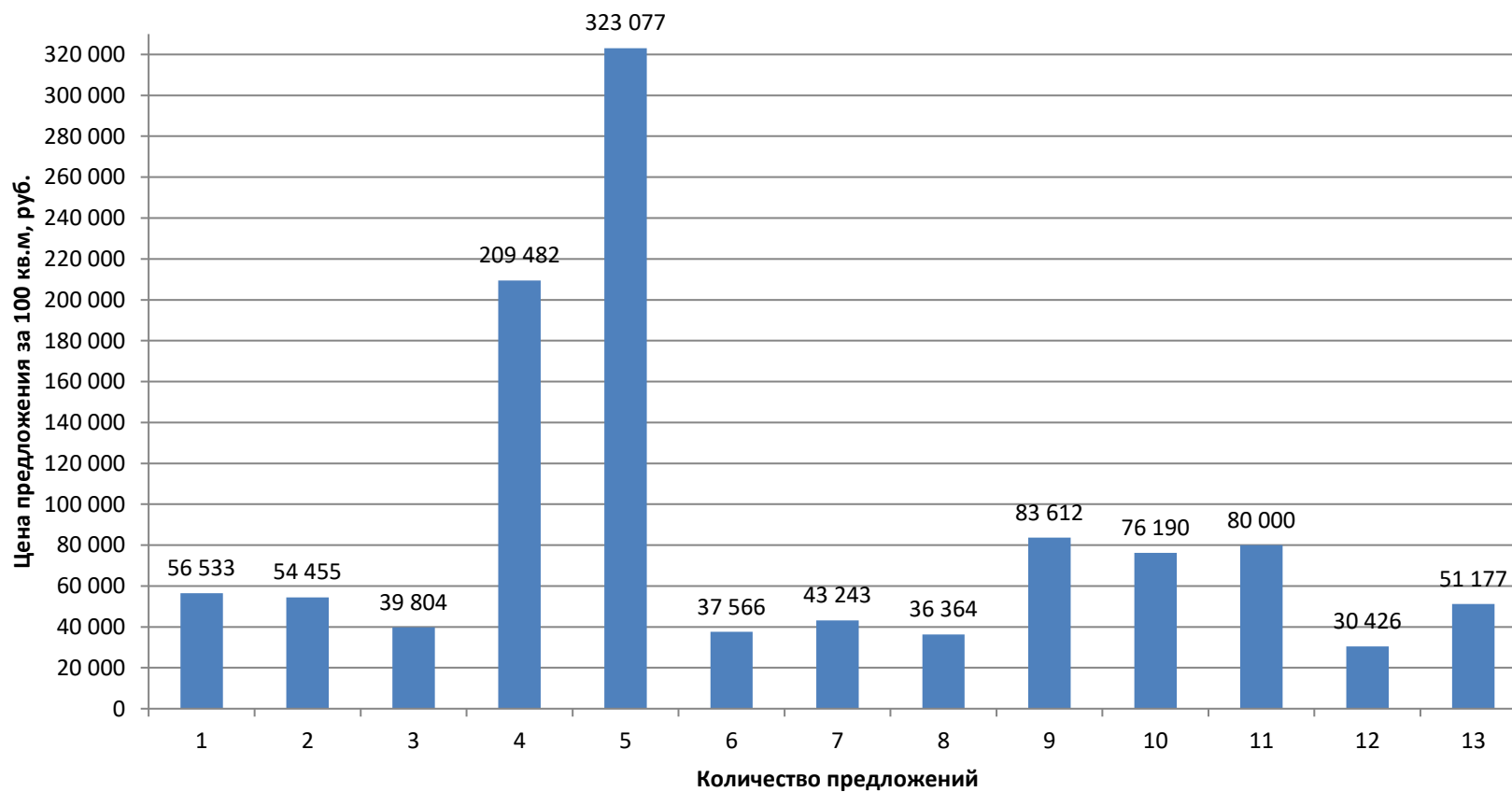


Рисунок 5.

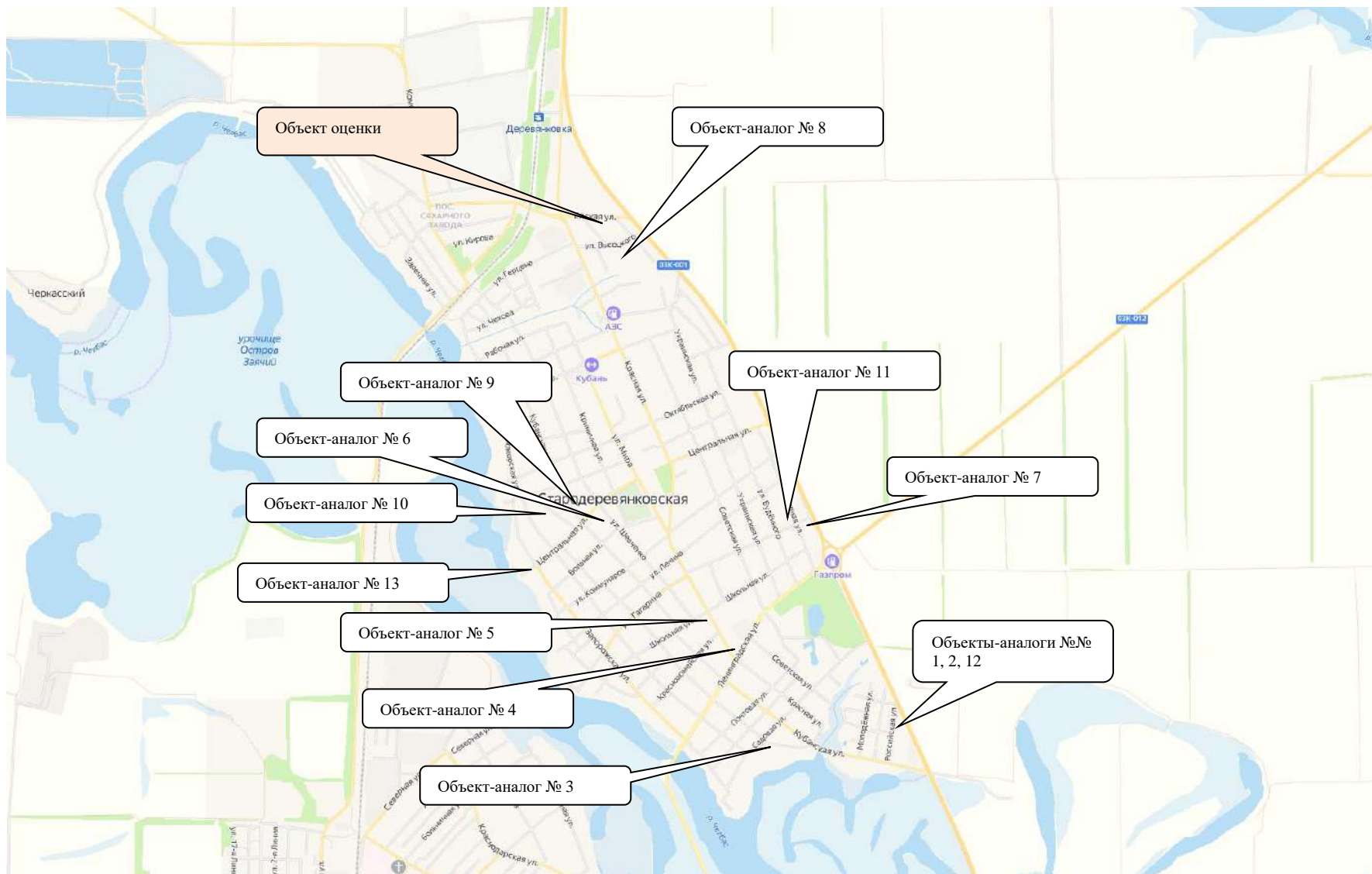


Рисунок 6.

На основании проведенного анализа рынка земельных участков, относящихся к категории земель «земли населенных пунктов», расположенных в Каневском районе (Стародеревянское сельское поселение) можно сделать следующие выводы:

- стоимость продажи земельных участков в Стародеревянковском сельском поселении Каневского района находится в диапазоне цен - от 30 426 руб./сот. до 323 077 руб./сот. В среднем цена 1 сот. (100 кв.м) составляет 86 302 руб./сот.
- стоимость аренды земельных участков в Стародеревянковском сельском поселении Каневского района (ежегодный размер арендной платы) находится в диапазоне цен от 2 825 руб./сот. до 7 163 руб./сот. В среднем ежегодный размер арендной платы 1 сот. (100 кв.м) земельных участков составляет 4 619 руб./сот.

Дороже продаются (сдаются в аренду) земельные участки, имеющие улучшения, расположенные в районах с развитой инфраструктурой, дешевле продаются земельные участки, расположенные на окраине населенного пункта, имеющие ограничения в использовании.

На основании имеющейся информации об объекте исследования и проведенного анализа рассматриваемого сегмента рынка недвижимого имущества, можно сделать вывод о том, что на рынке представлено большое количество предложений в рассматриваемом сегменте. Типичный срок экспозиции объектов, аналогичных исследуемому, составляет 4-9 месяцев⁷ (см. рисунок 7).

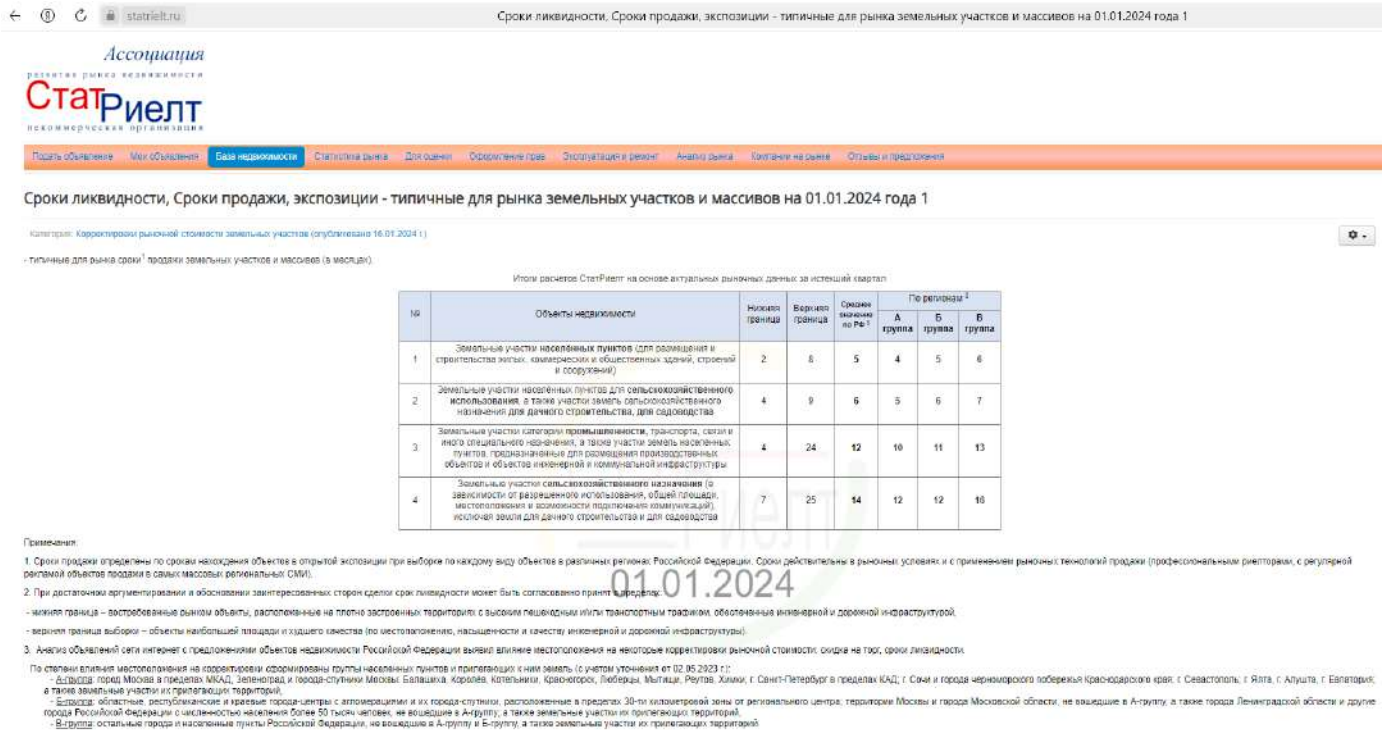


Рисунок 7.

4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

При анализе предложений по продаже земельных участков и цен сделок по аренде земельных участков наблюдается значительная дифференциация цен, которая объясняется различиями по следующим ценообразующим факторам:

- местоположение земельного участка (включает в себя совокупность ценообразующих факторов, обусловленных местоположением оцениваемого объекта);
- передаваемые имущественные права на земельный участок;
- категория земель;
- вид разрешенного использования;

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3393-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2024-goda-1>

- общая площадь (фактор масштаба);
- наличие инженерных сетей на участке, возможность подключения.
- Иные особенности земельных участков (рельеф, форма, ограничения в использовании и т.д.).

Влияние фактора местоположения на стоимость земельных участков.

Месторасположение является основным фактором ценообразования земельных участков и недвижимости в целом. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом районе или на другой территории (например, в различных районах одного населенного пункта).

Корректировка на месторасположение в сельских населенных пунктах проводится в соответствии с результатами исследований, компании «СтатРиэлт»⁸. Результаты данных исследований приведены ниже на рисунке 8.

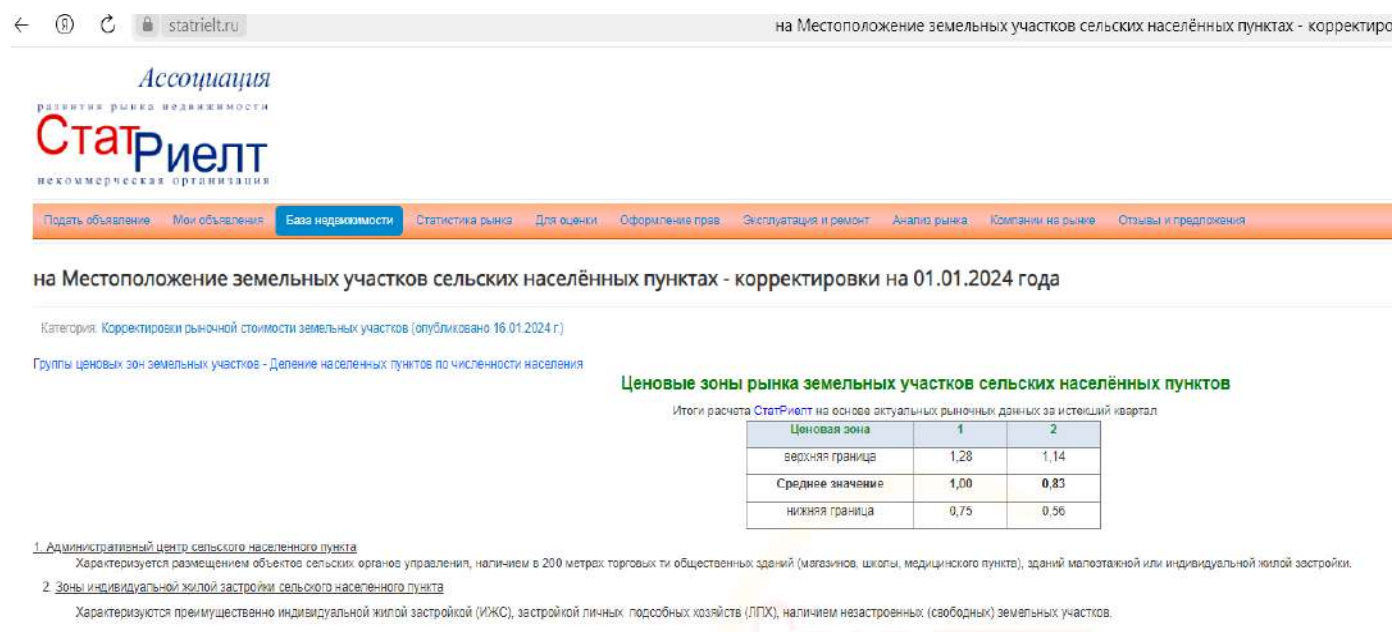


Рисунок 8.

Передаваемые имущественные права на земельный участок

На рынке недвижимости представлены земельные участки с разными видами прав, собственность, долгосрочная аренда, общедолевая собственность и тд. Дороже всего продаются земельные участки с видом права собственность, так как при покупке такого земельного участка передается полное право на владение и распоряжение участком, дешевле продаются земельные участки с видом права общая долевая собственность, так как при покупке доли общедолевой собственности, собственник становится владельцем части земельного участка, право владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех собственников.

Корректировка проводится в соответствии с результатами исследований, компании «СтатРиэлт»⁹. Результаты данных исследований приведены ниже на рисунке 9.

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3389-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-selskikh-naseljonnykh-punktakh-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3383-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

– Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,
по отношению к собственному земельному участку *

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,80	0,88	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,92	0,98	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,83	0,94	0,89
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,59	0,85	0,72
5	Для других целей	0,66	0,96	0,81
*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет.				
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,72	0,90	0,82
8	• сроком аренды до 30 лет участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,71	0,99	0,86
9	• сроком аренды до 5 лет участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,20	0,55	0,38

Рисунок 9.

Категория земель и вид разрешенного использования.

Разница между оцениваемым земельным участком и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (категории, разрешенного использования).

В соответствии с положениями, изложенными в издании "Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1." под ред. Лейфера Л.А. (стр. 54-57 табл. 5), классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке не совсем удобна. Поэтому, за основу в данном издании принята несколько иная классификация, в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель. Так, в таблице 5 данного издания приведена таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования, с учетом положений классификатора видов разрешенного использования земельных участков. В справочнике охвачены лишь наиболее часто встречаемые в оценочной деятельности виды разрешенного использования.

Ниже представлена таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

Таблица 10.

Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
	Земли населенных пунктов	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей

Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
Земли под индустриальную застройку		промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады.
	Земли промышленности	Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Коммунальное обслуживание
Земли под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
	Земли промышленности	Земельные участки для размещения гостиниц.
		Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социально обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.
		Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов соответствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей
		Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения.
Земли сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) – осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе, размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.
	Земли населенных пунктов	
Земельные участки под жилую застройку		
Земельные участки по МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения среднетажных жилых домов.
		Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов.
Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
	Земли с/х назначения	Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).
		Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.
		Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.
Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий	Отдых (рекреация) – обустройство мест для занятий спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности
	Земли населенных пунктов	Курортная деятельность – использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов
		Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами

Корректировка проводится в соответствии с результатами исследований, приведенными в издании «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть II», под ред. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2022 г.(стр. 224, табл. 80). Результаты данных исследований приведены ниже в табличном виде.

Таблица 11.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под жилую застройку (ЛПХ)	1,18	1,10	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельхозпроизводство)	1,64	1,33	1,95
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под сельскохозяйственного назначения (под сельхозпроизводство)	1,81	1,57	2,06

Влияние фактора площадь на стоимость земельного участка

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объекты-аналоги.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Корректировка связана с ликвидностью объектов.

Корректировка проводится в соответствии с результатами исследований, приведенными в издании «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть II», под ред. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2022 г.(стр. 116, табл. 33). Результаты данных исследований приведены ниже в табличном виде.

Таблица 12.

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.		аналог									
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
Объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

В соответствии с информацией, изложенной в издании «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть II», под ред. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2022 г.(стр. 113), в случае, если значение площади объекта оценки и объекта-аналога относятся к различным диапазонам, но при этом различаются по площади между собой незначительно (или значение площади находится на границе диапазона), то не следует делать корректировку на фактор масштаба.

Инженерные коммуникации

Корректировка связана с ликвидностью объектов недвижимости. При прочих равных условиях, помещения, обеспеченные всеми необходимыми инженерными коммуникациями, продаются по более высокой цене, нежели помещения, у которых отсутствует инженерная инфраструктура, что в свою очередь обуславливается большим сроком экспозиции, а также меньшей ликвидностью.

Корректировка проводится в соответствии с результатами исследований компании «СтатРиэлт»¹⁰. Результаты данных исследований приведены ниже на рисунке 10.

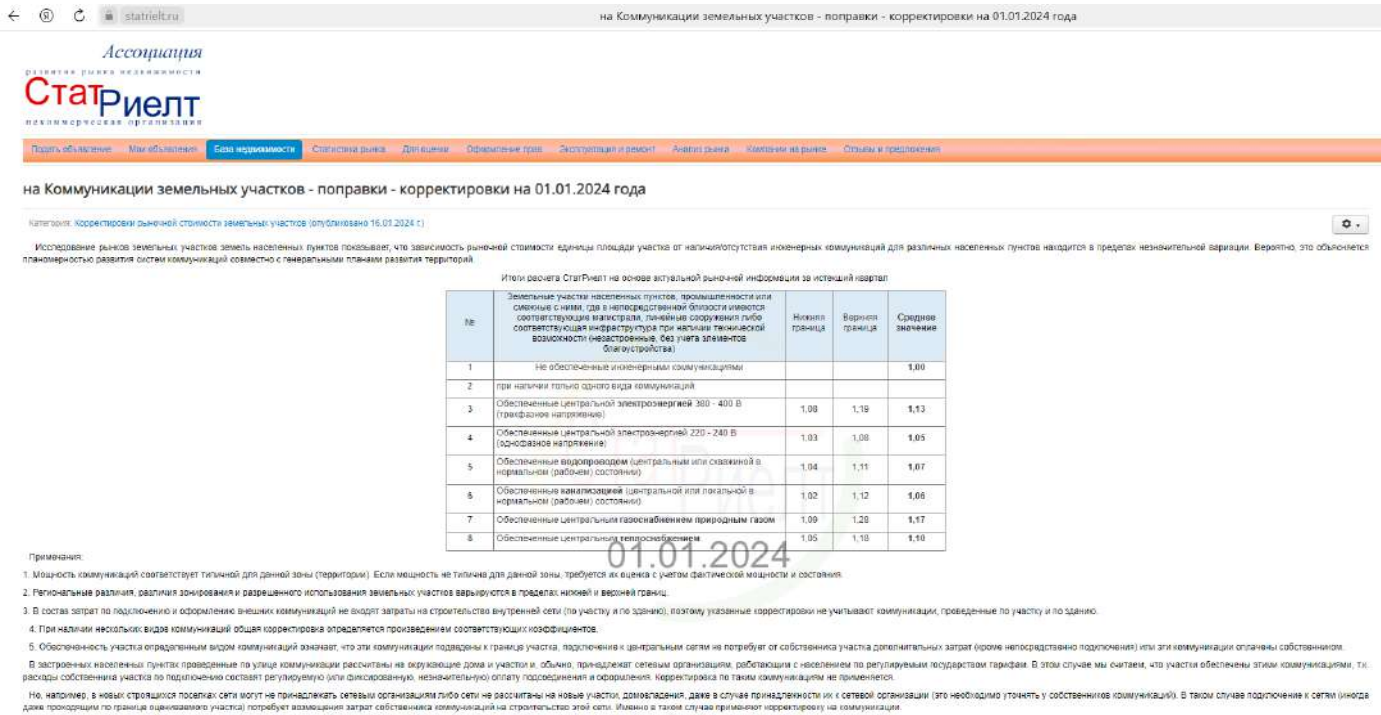


Рисунок 10.

Конфигурация, форма, рельеф.

Как правило, участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Корректировка проводится в соответствии с результатами исследований компании «СтатРиэлт»¹¹. Результаты данных исследований приведены ниже на рисунке 11.

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3395-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенными уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Группа	Nº	Характеристика формы и рельефа участка	наличие границ	вероятная граница	Среднее значение
Земельные участки пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категории: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и инженерной инфраструктуры, в т.ч. земель участии объектов государственного назначения (улицы) по форме и рельефу полностью пригодны и благоприятны для строительства объектов строительства и используются по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Земельные участки пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при наличии из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки выделены формой с дугой, преобладающей формой, общей ширины в два раза больше, чем ширина такого участка ограничения, но минимально по состоянию для строительства и эксплуатации обустройства территории, пригодными для территориальной зоны объектов капитального строительства; 2. Земельные участки с охватом части или коренной формы, абсолютной положительной отметкой местности 3. Земельные участки с уклонной высотой более 20 % 4. Земельные участки подтопленные, расположенные в бассейне реки или в подтапливаемой пойме 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше планируемого про залегания пород; 6. Земельные участки с другими существующими ограничениями, мешающие применению для строительства и использования	0,73	0,62	9,83
С парковым надуном на территории	3	Земельные участки с парковыми надунами на парке, парковой парк, парковой ландшафт	1,04	1,21	1,52
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с парковыми надунами на парке, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

Примечания

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент

^{**} - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет разместить, кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удаленности от автомагистралей и железных дорог, а также в удаленности от населенных пунктов.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большей площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселение в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы: близкой к квадратной или прямоугольной. Условно рельеф местности разный: разный по % заболоченности (3-6%), заболоченности (3-6%), осыпнотеррасной (10-20%), горной (более 20%) или покровной, значительной частью является непахватной формы или с уклоном, что обуславливает значительную площадь, так участки для использования по назначению и, следовательно, значительную полезность и стоимость.

Happyland

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности в размещении коммуникаций и проезда;
- строительство зданий на участках с повышенным уровнем сложности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- наличие выходящих на участок границ соседних земельных участков создает сложности в строительстве ограждений, но, тем не менее, забор выглядит менее эстетично;
- участки, расположенные вблизи железной дороги или вблизи автомобильных, железных дорог;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
- в случае наличия расклеванных строений из-за коммуникаций, сложности в планировке местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов:

Рисунок 11.

4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщику не удалось найти достаточное количество сделок купли-продажи с объектами, сопоставимыми с объектом оценки - не найдено достаточного количества информации о продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым объектом, расположенных в Каневском районе Краснодарского края, либо в близлежащих районах края.

Оценщиком проведен анализ предложений к продаже земельных участков, относящихся к категории «Земли населенных пунктов», расположенных в районе расположения оцениваемого объекта (Стародеревянковское сельское поселение Каневского района), сравнимых с оцениваемым по основным ценовым параметрам, по состоянию на дату оценки.

На основании проведенного анализа рынка земельных участков, относящихся к категории земель «земли населенных пунктов», расположенных в Каневском районе, можно сделать вывод, что стоимость продажи земельных участков в Стародеревянковском сельском поселении Каневского района находится в диапазоне цен - от 30 426 руб./сот. до 323 077 руб./сот. В среднем цена 1 сот. (100 кв.м) составляет 86 302 руб./сот.

Типичный срок экспозиции объектов, аналогичных исследуемому, составляет 4-9 месяцев.

Оценщиком найдена информация о сделках по аренде сопоставимых с оцениваемым объектом земельных участков, расположенных в Стародеревянковском сельском поселении

Стоимость аренды земельных участков в Стародеревянковском сельском поселении Каневского района (ежегодный размер арендной платы) находится в диапазоне цен от 2 825 руб./сот. до 7 163 руб./сот. В среднем ежегодный размер арендной платы 1 сот. (100 кв.м) земельных участков составляет 4 619 руб./сот.

5. ОПИСАНИЕ И ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

5.1. Описание подходов и методов определения рыночной стоимости

Настоящий отчет является официальным документом, имеющим доказательное значение и представляет собой повествовательный письменный доклад о процедуре оценки на русском языке.

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

Применение подходов к оценке происходит в соответствии с требованиями ФСО V утвержденного приказом Минэкономразвития России Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 года N 200.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

5. 2 описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Применение подходов к оценке осуществляется в соответствии с требованиями ФСО V, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО №7 р. VII,

утвержденного приказом Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611».

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например: арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их

изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1. метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

2. Метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или

аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

4. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

5.3 Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

5.3.1 Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Данный подход не применен к объекту оценки, так как земля является невозпроизводимым ресурсом, и понятия затратного подхода к земельным участкам не применимы.

5.3.2. Сравнительный подход.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обременяющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Оценщиком найдено достаточное количество актуальной рыночной ценовой информации об объектах-аналогах оцениваемого объекта для возможности применения сравнительного подхода.

5.3.2.1 Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

В настоящем Отчете рыночная стоимость объекта оценки определялась в рамках сравнительного подхода с использованием метода, который в "Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков", утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. № 568-р имеет наименование "Метод сравнения продаж", а в Федеральном стандарте оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" "Метод корректировок" ("Метод количественных корректировок"). Выбор подхода и метода обусловлен тем, что Оценщик располагает необходимым объемом информации по предложениям с аналогичными земельными участками. Это позволяет сделать вывод о том, что метод сравнения продаж является наиболее достоверным методом к оценке рассматриваемого земельного участка.

В соответствии со стандартом оценки ФСО №7, в процессе оценки, в рамках сравнительного подхода, могут быть использованы методы:

- качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы);
- количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы).

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

5.3.2.2 Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

В настоящем отчете для определения рыночной стоимости земельного участка использовался метод сравнения продаж (метод корректировок), имеющий следующий алгоритм:

1. Выбор единицы сравнения.
2. Определение элементов сравнения. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться:
 - права собственности на недвижимость;
 - условия финансирования;
 - условия продажи;
 - состояние рынка;
 - местоположение;
 - физические характеристики;
 - экономические характеристики;
 - использование;
 - компоненты собственности, не связанные с недвижимостью.

3. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения.

Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

По результатам проведенного анализа рынка Оценщиком не найдено достаточное количество сведений о совершенных сделках для определения стоимости объекта оценки. Таким образом, оценщиком для оценки объекта оценки использованы цены предложений.

Обоснование выбора объектов сравнения:

Данная процедура проводится с целью выбора аналогов объекту оценки по типичным на рынке недвижимости ценам и минимизации погрешностей при дальнейших расчетах стоимости оцениваемого объекта.

К расчету принимаются объекты сравнения №№ 1, 2, 3, 7, 13, приведенные в таблице 9, поскольку имеют аналогичную категорию, сопоставимы по местоположению (расположены в ст. Стародеревянковская Каневского района, на окраине – см. рисунок б), сопоставимы по виду права, назначению, площади, свободны от застройки.

Объекты-аналоги №№ 4-6, 8-12 из таблицы 9 не приняты к расчету ввиду того, что:

- в меньшей степени сопоставимы по местоположению - расположены ближе к административному центру населенного пункта (объекты-аналоги №№ 4, 5, 6, 9, 10);
- земельные участки являются застроенными (в пределах данных объектов расположены здания, сооружения, строительные конструкции) (объекты-аналоги №№ 5, 8, 11, 12).

Использованные в рамках сравнительного подхода в расчете стоимости объекта оценки объекты-аналоги условно обозначены под номерами 1-5.

Согласно Федеральному стандарту оценки №7 «Оценка недвижимости», гл.VII, п.22, п/п «г», «при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема».

Согласно проведенному анализу рынка, телефонному интервьюированию специалистов, занимающихся продажами аналогичных объектов, Оценщиком было установлено, что типичной сложившейся в данном сегменте рынка единицей сравнения является 1 сотка (100 кв.м). Следовательно, в дальнейших расчетах удельным показателем стоимости будет использоваться единица измерения – 100 кв.м – как наиболее типичная единица измерения в данном сегменте рынка, с последующими корректировками на основные ценообразующие факторы.

В таблице далее по тексту представлены исходные данные для расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом – методом сравнительного анализа продаж.

Исходные данные для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 13.

Номера объектов	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
ID объявления или ссылка на источник информации	https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_3520042835	https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3706210126	https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_163_sot._izhs_2720561556	https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot._izhs_1248865679	https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/189609884/
Цена предложения, руб.	900 000	550 000	650 000	400 000	500 000
Условия финансирования	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки
Условия платежа	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/предложения	дек.23	дек.23	дек.23	дек.23	июн.23
Площадь земельного участка, сот.	15,92	10,1	16,33	9,25	9,77
Местоположение	край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Российская, 7	край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Ломоносова, 2	Краснодарский край, Каневской муниципальный район, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, улица Садовая, № 61 А	Краснодарский край, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст. Стародеревянковская, ул. Краснодарская, 23	Краснодарский край, р-н Каневской, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Центральная, 106 А
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Земельные участки под личным подсобным хозяйством	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Инженерные коммуникации	На участке отсутствуют, есть возможность подключения электричества	На участке отсутствуют, есть возможность подключения электричества	На участке отсутствуют, есть возможность подключения электричества	На участке отсутствуют, есть возможность подключения электричества	вода, свет, газ на границе участка
Наличие строений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Существующие охранные зоны и обременения	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предл. руб./100 кв.м	56 533	54 455	39 804	43 243	51 177

*Примечание: информация об объектах-аналогах уточнялась по телефонам, указанным в объявлениях. Телефонные номера приведены в скринах указанных объявлений, представленных в приложении к настоящему Отчету.

При сравнении оцениваемого и сопоставимых объектов сначала учтем поправки на состав имущественных прав, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка.

Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

Результаты сравнительного подхода приведены в таблице ниже по тексту.

Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Таблица 14.

Показатели	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Цена предложения, руб./100 кв.м	Определяется	56 533	54 455	39 804	43 243	51 177
Корректировка на торг, %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	52 576	50 643	37 018	40 216	47 595
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	52 576	50 643	37 018	40 216	47 595
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	52 576	50 643	37 018	40 216	47 595
Дата продажи/предложения	Дата оценки	дек.23	дек.23	дек.23	дек.23	июн.23
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	52 576	50 643	37 018	40 216	47 595
Условия финансирования	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	52 576	50 643	37 018	40 216	47 595
Условия платежа	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	52 576	50 643	37 018	40 216	47 595
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	52 576	50 643	37 018	40 216	47 595
Вид разрешенного использования земельного участка	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Земельные участки под личным подсобным хозяйством	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка, коэффициент		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	52 576	50 643	37 018	40 216	47 595
Площадь земельного участка, сот.	10,9	15,92	10,1	16,33	9,25	9,77

Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	52 576	50 643	37 018	40 216	47 595
Местоположение	край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34	край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Российская, 7	край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Ломоносова, 2	Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, улица Садовая, № 61 А	Краснодарский край, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст. Стародеревянковская, ул. Краснодарская, 23	Краснодарский край, р-н Каневской, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Центральная, 106 А
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	52 576	50 643	37 018	40 216	47 595
Инженерные коммуникации	Есть ТУ на водоснабжение, есть техническая возможность подключения газоснабжения, электричества	На участке отсутствуют, есть возможность подключения электричества	На участке отсутствуют, есть возможность подключения электричества	На участке отсутствуют, есть возможность подключения электричества	На участке отсутствуют, есть возможность подключения электричества	вода, свет, газ на границе участка
Корректировка, %	-	17%	17%	17%	17%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	61 514	59 252	43 311	47 053	47 595
Наличие строений	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	61 514	59 252	43 311	47 053	47 595
Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	61 514	59 252	43 311	47 053	47 595
Существующие охранные зоны и обременения	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	61 514	59 252	43 311	47 053	47 595
Сумма процентных корректировок по модулю	-	17%	17%	17%	17%	0%
Отклонение от первоначальной цены предложения (после учета корректировки на торг), %	-	83%	83%	83%	83%	100%
Сумма уровней доверия	432%					
Удельный вес аналога в итоговой стоимости		19,213%	19,213%	19,213%	19,213%	23,148%
Сумма удельных весов	100,000%					
Средневзвешенное значение стоимости, руб./100 кв.м		51 582				
Стоимость земельного участка, руб.		562 244				

Уровень доверия аналогу определяется по формуле:

$$\text{УД} = 100\% - \text{Ксумм}, \quad \text{где:}$$

УД – Уровень доверия аналогу (рейтинг);

Ксумм - Суммарное значение корректировок объекта-аналога по модулю.

Удельный вес объекта-аналога в общей стоимости определялся по формуле:

$$\text{Вуд} = \text{УД} / \text{Есумм}, \quad \text{где:}$$

Вуд - Удельный вес объекта-аналога в общей стоимости;

Есумм – сумма уровней доверия.

Средневзвешенное значение стоимости определялось по следующей формуле:

$$\text{С рын. ср.} = \sum (\text{Сірын.} * \text{Уд.вес. } i \text{ об.ан.}) \text{ где:}$$

С рын. ср. - Средневзвешенное значение стоимости, руб./сот.;

Сірын. – Скорректированная итоговая стоимость объекта-аналога № i;

Уд.вес. i об. ан. - Удельный вес объекта в общей стоимости (весовой коэффициент) объекта-аналога № i.

Обоснование согласования результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам:

1. Корректировка на торг.

Так как в расчете в качестве объектов-аналогов были использованы цены предложений продажи земельных участков, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании результатов исследований компании «СтатРиэлт»¹². Результаты данных исследований приведены ниже на рисунке 12.

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2024 года									
Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (обновлено 15.01.2024 г.)									
Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактически рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.									
Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRielt									
Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).									
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³			01.2024	
					А группа	Б группа	В группа		
1	Земли населенных пунктов для размещения коммерческой (офисная, торговая, коммунальная, складская, производственная) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, правового и транспортного режима, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,94		
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических, хозяйственных показателей инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95		
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, озеро и др.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,99	0,96	0,93		
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, озеро и др.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,97	0,92	0,93	0,93	0,91		
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного режима, качества подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,90	0,87	0,82		
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,72	0,89	0,81	0,87	0,85	0,77		
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, парк, озеро и др.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,92	0,91	0,87		
Примечание									
1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства									
2. При достаточном информировании и обосновании заинтересованных сторон сделки скидка (коэффициент) может быть откорректирована в большую или меньшую сторону									
3. Нижняя граница скидки - минимально возможные скидки, значительной площади, или расположенные на территории с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения									
4. Верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичные для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (центр), с высокими показателями индекса транспортной трафиков, обеспеченности инженерной и транспортной инфраструктурой									
5. Анализ объектов сати интернет с предоставлением объектов недвижимости Российской Федерации выявляет типичные несоответствия на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, скидки ликвидности.									
По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 года):									
А - группа: города Москвы и прилегающие МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Раменское, Химки; г. Санкт-Петербург и прилегающие КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта; г. Алупка; г. Евпатория;									
Б - группа: областные, республиканские и крупные городские центры с автодорогами и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу; в также земельные участки их прилегающих территорий;									
В - группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.									

Рисунок 12.

По данным вышеприведенного исследования корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки принято для оцениваемого объекта в размере 0,93 (7% со знаком «минус») – на уровне значения для населённых пунктов группы В¹³ из соответствующего интервала для земель населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ.

2. **Вид права.** Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточная, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги и рассматриваемые объекты передаются на праве собственности.

3. **Условия платежа.** Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация арендаторов) не будет, т.к. они выставлены к продаже на условиях публичной оферты. Условия

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3391-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2024-goda>

¹³ В соответствии с Примечанием 3 к таблице на рисунке 9 населенные пункты Курганинского района относятся к группе В

продажи соответствуют рыночным. Оплата осуществляется денежными средствами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

4. Условия финансирования. В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае Оценщиками принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

5. Обстоятельства совершения сделки. В данном случае не учитывается (так как у всех объектов одинаковые условия по данному параметру).

6. Дата предложения. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка в данном случае не вводилась.

7. Категория земель и вид разрешенного использования. Разница между оцениваемым земельным участком и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (категории, разрешенного использования).

Таблица 15.

Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады.
	Земли промышленности	Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ.
		Коммунальное обслуживание
Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
	Земли промышленности	Земельные участки для размещения гостиниц.
		Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социально обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.
		Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов соответствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей
		Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения.

Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) – осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе, размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.
Земельные участки под жилую застройку		
Земельные участки по МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения среднетажных жилых домов.
		Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов.
Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
		Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).
		Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.
		Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.
Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) – обустройство мест для занятий спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности
		Курортная деятельность – использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов
		Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами

Оцениваемый объект относится к категории земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства. В свою очередь, объекты №№ 1-5 также являются земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебными участками). Таким образом, по данному элементу сравнения корректировка не вводилась.

8. Площадь земельного участка. Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объекты-аналоги.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Корректировка связана с ликвидностью объектов.

Корректировка проводится в соответствии с результатами исследований, приведенными в издании «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть II», под ред. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2022 г.(стр. 116, табл. 33). Результаты данных исследований приведены ниже в табличном виде.

Таблица 16.

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.		аналог									
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
Объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

В соответствии с информацией, изложенной в издании «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть II», под ред. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2022 г.(стр. 113), в случае, если значение площади объекта оценки и объекта-аналога относятся к различным диапазонам, но при этом различаются по площади между собой незначительно (или значение площади находится на границе диапазона), то не следует делать корректировку на фактор масштаба.

Площадь оцениваемого объекта относится к диапазону «10-30 сот.», также как и площадь объектов-аналогов №№ 1-3. Площади объектов №№ 4, 5 составляют 9,25 и 9,77 сот. Соответственно, то есть близко к границе диапазона и незначительно отличаются от площади оцениваемого объекта.

С учетом вышеизложенного, корректировка по данному фактору сравнения не вводилась.

9. Местоположение. Месторасположение является основным фактором ценообразования земельных участков и недвижимости в целом. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом районе или на другой территории (например, в различных районах одного населенного пункта).

Корректировка на месторасположение в сельских населенных пунктах проводится в соответствии с результатами исследований, компании «СтатРиэлт»¹⁴. Результаты данных исследований приведены ниже на рисунке 13.

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3389-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-selskikh-naseljonnykh-punktakh-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

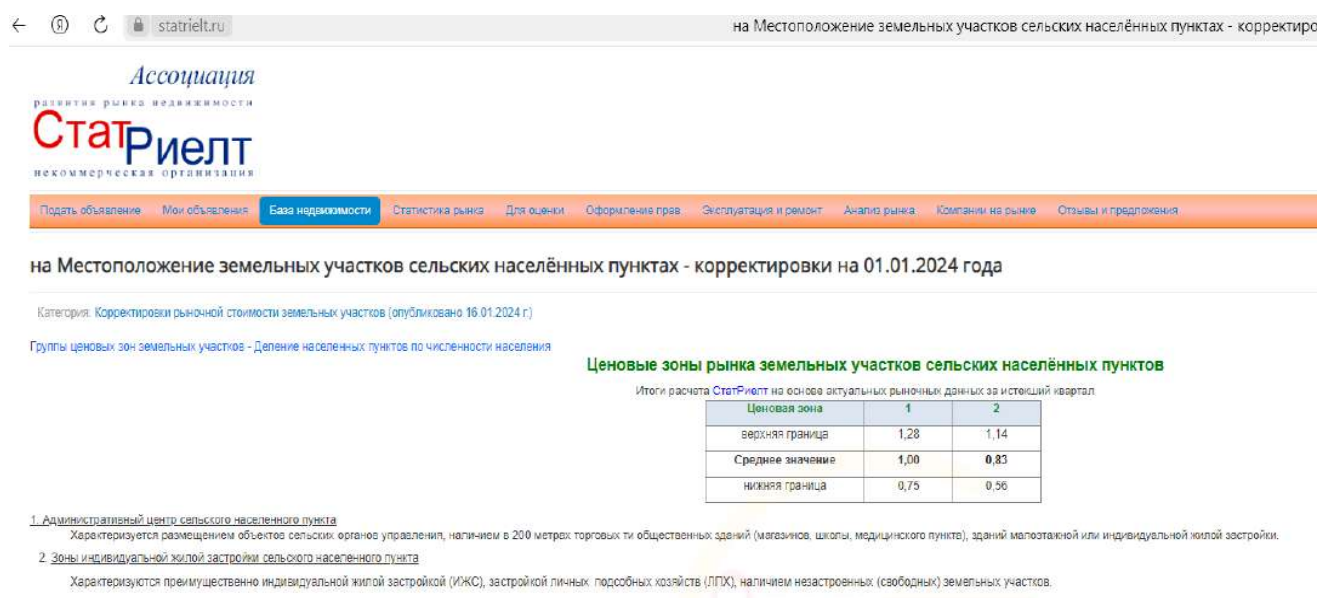


Рисунок 13.

Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги №№ 1-5 расположен в населенных пунктах одного и того же сельского поселения района - Стародеревянковского с/п Каневского района, в станице Стародеревянковская (на окраинах данного населенного пункта), в ценовой зоне 2 «Зоны индивидуальной жилой застройки сельского населенного пункта». Таким образом, введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

10. Инженерные коммуникации. Корректировка связана с ликвидностью объектов недвижимости. При прочих равных условиях, помещения, обеспеченные всеми необходимыми инженерными коммуникациями, продаются по более высокой цене, нежели помещения, у которых отсутствует инженерная инфраструктура, что в свою очередь обуславливается большим сроком экспозиции, а также меньшей ликвидностью.

С учетом того, что для оцениваемого объекта имеются ТУ на водоснабжение, соответственно водоснабжение для данного объекта имеется, в то время как на участках-аналогах коммуникации отсутствуют. Таким образом, требуется введение корректировки по данному фактору.

Корректировка проводится в соответствии с результатами исследований компании «СтатРиэлт»¹⁵. Результаты данных исследований приведены ниже на рисунке 14.

¹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

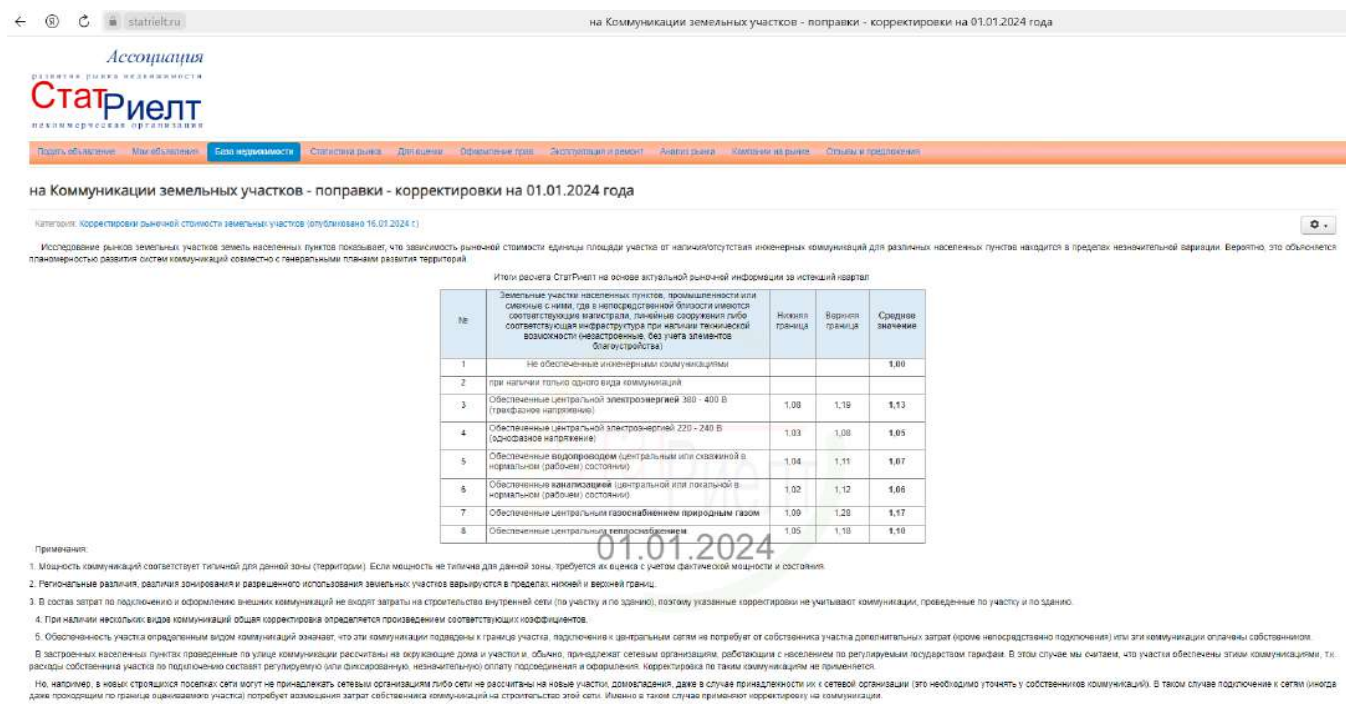


Рисунок 14.

Расчет корректировки приведен ниже в табличном виде¹⁶:

Таблица 17.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Инженерные коммуникации	Есть ТУ на водоснабжение, есть техническая возможность подключения газоснабжения, электричества	На участке отсутствуют, есть возможность подключения электричества	На участке отсутствуют, есть возможность подключения электричества	На участке отсутствуют, есть возможность подключения электричества	На участке отсутствуют, есть возможность подключения электричества	вода, свет, газ на границе участка
Расчет корректировки	-	1,07x1,09= 1,17	1,07x1,09= 1,17	1,07x1,09= 1,17	1,07x1,09= 1,17	1,00
Корректировка, коэф.		1,17	1,17	1,17	1,17	1,00
Корректировка, %		17%	17%	17%	17%	0%

11. Наличие строений. В данном случае не учитывается (так как у всех объектов одинаковые условия по данному параметру).

12. Рельеф. В данном случае не учитывается (так как у всех объектов одинаковые условия по данному параметру).

13. Существующие охранные зоны и обременения. В данном случае не учитывается (так как у всех объектов одинаковые условия по данному параметру).

Таким образом, стоимость земельного участка по результатам сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет:

¹⁶ С учетом Примечаний, приведенных на Рисунке 14, значения корректирующих коэффициентов для расчета приняты на уровне средней границы соответствующего интервала для водоснабжения (наличие ТУ у оцениваемого объекта) и нижней границы для газоснабжения (для оцениваемого объекта есть лишь техническая возможность подключения).

Таблица 18.

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 23:11:0309020:24, площадью 1090 кв.м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34	562 244

5.3.3 Доходный подход

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения».

Из вышесказанного следует что, в основе доходного подхода лежит прогнозирование дохода и риска, связанного с получением дохода от оцениваемой собственности. Анализ «риск-доходность» является на сегодняшний день самым современным и наиболее эффективным при выборе объекта инвестирования. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Так как Оценщиком найдена достаточная информация о ценах сделок аренды земельных участков в районе расположения объекта оценки, принято решение о применении доходного подхода в данной работе.

5.3.3.1 Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

В настоящем Отчете рыночная стоимость объекта оценки определялась в рамках доходного подхода с использованием метода, который в "Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков", утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. № 568-р имеет наименование "Метод капитализации земельной ренты". Выбор подхода и метода обусловлен тем, что Оценщик располагает необходимым объемом информации по сделкам по аренде с аналогичными земельными участками.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. П. 23ж ФСО 7 также регламентировано, что для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Так как Оценщиком найдена достаточная информация о ценах сделок аренды земельных участков в районе расположения объекта оценки, принято решение о применении доходного подхода в данной работе.

5.3.3.2 Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

В настоящем отчете для определения рыночной стоимости земельного участка использовался метод капитализации земельной ренты, имеющий следующий алгоритм:

1. Расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком.
2. Определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты.
3. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком.

Важнейшей экономической характеристикой доходного объекта недвижимости является «*рентный доход*», генерируемый земельным участком и улучшениями. В случае использования объекта его собственником в качестве *финансового актива*, рентный доход определяется как сумма средств, передаваемых пользователем (арендатором) собственнику (арендодателю) в виде *арендной платы* в обмен на право владения и (или) пользования землей и (или) улучшениями (строениями, коммуникациями) в течение определенного периода времени.

Наиболее распространенной формой расчетов является форма единовременных или периодических денежных платежей. В этом случае для расчета арендной платы указывается удельная характеристика — *ставка арендной платы*, определяемая как *арендный доход, выраженный в денежных единицах за единицу времени и отнесенный к единице площади помещения (здания, участка земли)*.

«Стартовой» характеристикой доходности объекта является *потенциальный валовой доход* ($ПВД=I_{pg}$). Этот вид дохода определяется как максимально возможная сумма средств, *планируемая* к получению в течение предстоящего года (после даты оценки или даты приема объекта в управление) при коммерческом использовании всего потенциала всех элементов объекта (доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов).

В рамках применяемого метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

По данным Росреестра, 92,2% территории России — в собственности государства. Причем муниципалитетам, то есть городам и районам, принадлежит 1,2% территории страны, регионам — тоже 1,2%, а федерации, то есть буквально стране «Российская Федерация», — 59,7%.

Из земель населенных пунктов 41% — городские, то есть города и поселки, а 59% — села, станицы, хутора, аулы и прочие сельские поселения. В собственности государства находятся 74,4% земель, относящихся к категории «Земли населенных пунктов»¹⁷.

С учетом изложенного, основным собственником (и, соответственно, арендодателем) земли в РФ является государство.

¹⁷ <https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-rossiyskoy-federatsii/> /из Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель.

В соответствии со ст. 39.6 ЗК РФ, по общему правилу, за исключением оговоренных законом случаев, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Соответственно, в расчетах средневзвешенной годовой арендной платы принимается арендная плата для объектов-аналогов, установленная в ходе проведения торгов.

Обоснование выбора объектов-аналогов:

Данная процедура проводится с целью выбора аналогов объекту оценки по типичным на рынке недвижимости ценам и минимизации погрешностей при дальнейших расчетах стоимости оцениваемого объекта.

К расчету принимаются объекты сравнения №№ 1, 2, 5, приведенные в таблице 8, поскольку имеют аналогичную категорию, сопоставимы по местоположению (расположены в ст. Стародеревянковская Каневского района), сопоставимы по назначению, площади, свободны от застройки.

Объекты-аналоги №№ 3, 4 из таблицы 8 не приняты к расчету ввиду того, что:

- отличаются от оцениваемого объекта видом разрешенного использования (объект-аналог № 3);

- в меньшей степени сопоставимы по местоположению - расположены не в станице Стародеревянковская, а в другом населенном пункте Стародеревянского с/п (объект-аналог № 4).

Использованные в рамках доходного подхода в расчете земельной ренты, создаваемой объектом оценки, объекты-аналоги условно обозначены под номерами 1-3.

Как показал проведенный анализ рынка, наиболее подходящей единицей сравнения в данном случае служит размер годовой арендной платы за 100 кв. м площади земельных участков, как наиболее типичная единица сравнения для аналогичных земельных участков, принятая на рынке.

Исходные данные и расчет стоимости годовой арендной платы объекта оценки представлены ниже в табличном виде.

Таблица 19. Исходные данные для расчета стоимости годовой арендной платы оцениваемого объекта

Номера объектов	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
ID объявления или ссылка на источник информации	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200000023000000000020_2/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200000600500000000022_5/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200000600500000000018_6/(lotInfo:info)?fromRec=false
Цена сделки, руб.	74 568	24 660	50 781
Условия финансирования	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки
Условия платежа	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/предложения	дек.23	сен.23	июл.23
Площадь земельного участка, сот.	10,41	8,37	13,8
Местоположение	Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское сельское поселение, ст-ца Стародеревянковская, ул.Восточная,16	Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, улица Восточная, земельный участок 14	Краснодарский край, Каневской р-н, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Маршала Жукова, з/у 1А
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Передаваемые права	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Инженерные коммуникации	водоснабжение: возможно от существующего водопровода по улице Восточной; водоотведение: отсутствует; газоснабжение: имеется в пределах максимальной нагрузки 7,0 м.куб./ч. от существующего распределительного газопровода низкого давления Ду 65 мм, расположенного по улице Восточной; теплоснабжение: отсутствует. Есть возможность подключения электричества	водоснабжение: возможно от существующего водопровода по улице Восточной; водоотведение: отсутствует; газоснабжение: имеется в пределах максимальной нагрузки 7,0 м.куб./ч. от существующего распределительного газопровода высокого давления Ду 50 мм, расположенного по улице Ломоносова; теплоснабжение: отсутствует. Есть возможность подключения электричества	водоснабжение: возможно от существующего водопровода по улице Маршала Жукова; водоотведение: отсутствует; газоснабжение: имеется в пределах максимальной нагрузки 7,0 м.куб./ч. от существующего распределительного газопровода низкого давления Ду 80 мм, расположенного по ул. Маршала Жукова; теплоснабжение: отсутствует. Есть возможность подключения электричества
Наличие строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Существующие охранные зоны и обременения	Расположен в зоне подтопления	Расположен в зоне подтопления	Расположен в зоне подтопления
Цена предл, руб./100 кв.м	7 163	2 946	3 680

Таблица 20. Расчет стоимости годовой арендной платы оцениваемого объекта

Показатели	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект №3
Цена сделки, руб./100 кв.м	Определяется	7 163	2 946	3 680
Вид права	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	7 163	2 946	3 680
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	7 163	2 946	3 680
Дата продажи/предложения	Дата оценки	дек.23	сен.23	июл.23
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	7 163	2 946	3 680
Условия финансирования	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки	100% оплата по факту сделки
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	7 163	2 946	3 680
Условия платежа	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами	Денежными средствами
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	7 163	2 946	3 680
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	7 163	2 946	3 680
Вид разрешенного использования земельного участка	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Корректировка, коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	7 163	2 946	3 680
Площадь земельного участка, сот.	10,9	10,41	8,37	13,8

Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	7 163	2 946	3 680
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34	Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское сельское поселение, ст-ца Стародеревянковская, ул.Восточная,16	Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, улица Восточная, земельный участок 14	Краснодарский край, Каневской р-н, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Маршала Жукова, з/у 1А
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	7 163	2 946	3 680
Инженерные коммуникации	ТУ на водоснабжение, есть техническая возможность подключения газоснабжения, электричества	водоснабжение: возможно от существующего водопровода по улице Восточной; водоотведение: отсутствует; газоснабжение: имеется в пределах максимальной нагрузки 7,0 м.куб./ч. от существующего распределительного газопровода низкого давления Ду 65 мм, расположенного по улице Восточной; теплоснабжение: отсутствует. Есть возможность подключения электричества	водоснабжение: возможно от существующего водопровода по улице Восточной; водоотведение: отсутствует; газоснабжение: имеется в пределах максимальной нагрузки 7,0 м.куб./ч. от существующего распределительного газопровода высокого давления Ду 50 мм, расположенного по улице Ломоносова; теплоснабжение: отсутствует. Есть возможность подключения электричества	водоснабжение: возможно от существующего водопровода по улице Маршала Жукова; водоотведение: отсутствует; газоснабжение: имеется в пределах максимальной нагрузки 7,0 м.куб./ч. от существующего распределительного газопровода низкого давления Ду 80 мм, расположенного по ул. Маршала Жукова; теплоснабжение: отсутствует. Есть возможность подключения электричества
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	7 163	2 946	3 680
Наличие строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	7 163	2 946	3 680

Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	7 163	2 946	3 680
Существующие охранные зоны и обременения	нет	Расположен в зоне подтопления	Расположен в зоне подтопления	Расположен в зоне подтопления
Корректировка, %	-	20%	20%	20%
Скорректированная стоимость, руб./100 кв.м	Определяется	8 596	3 535	4 416
Сумма процентных корректировок по модулю	-	20%	20%	20%
Отклонение от первоначальной цены предложения (после учета корректировки на торг), %	-	80%	80%	80%
Сумма уровней доверия	240%	33,33%	33,33%	33,33%
Удельный вес аналога в итоговой стоимости				
Сумма удельных весов (проверка на 1)	100%			
Средневзвешенное значение годовой арендной платы, руб./100 кв.м		5 515		
Годовая арендная плата земельного участка, руб.		60 114		

Уровень доверия аналогу определяется по формуле:

$$УД = 100\% - К_{сумм}, \text{ где:}$$

УД – Уровень доверия аналогу (рейтинг);

Ксумм - Суммарное значение корректировок объекта-аналога по модулю.

Удельный вес объекта-аналога в общей стоимости определялся по формуле:

$$Вуд = УД / Е_{сумм}, \text{ где:}$$

Вуд - Удельный вес объекта-аналога в общей стоимости;

Есумм – сумма уровней доверия.

Средневзвешенное значение стоимости определялось по следующей формуле:

$$С_{\text{рын. ср.}} = \sum (С_{\text{рын.}} * У_{\text{д.вес. i об.ан.}}) \text{ где:}$$

С рын. ср. - Средневзвешенное значение стоимости, руб./сот.;

Срын. – Скорректированная итоговая стоимость объекта-аналога № i;

Уд.вес. i об. ан. - Удельный вес объекта в общей стоимости (весовой коэффициент) объекта-аналога № i.

Обоснование корректировок:

1. **Вид права.** Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Как правило, земельные участки целесообразно арендовать на долгий срок, что обусловлено необходимостью и возможностью эксплуатации данных земельных участков в соответствии с их назначением (для целей строительства, для целей сельскохозяйственного производства, и т.д.). Соответственно, арендодателю нецелесообразно предлагать земельный участок в краткосрочную аренду, так как в данном сегменте спрос у потенциальных арендаторов именно на долгосрочную аренду.

В данном случае корректировка по данному фактору не производилась, так как объекты-аналоги №№ 1-3 передаются в долгосрочную аренду.

2. **Условия финансирования.** В качестве аналогов взяты фактически совершенные сделки, которые не предполагают нестандартных условий финансирования. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

3. **Условия платежа.** Для объектов-аналогов условия платежа стандартные для подобных сделок по аренде земельных участков. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

4. **Обстоятельства совершения сделки.** В данном случае не учитывается (так как у всех объектов одинаковые условия по данному параметру).

5. Дата сделки.

Поскольку в расчетах используется информация о сделках за период июль-декабрь 2023, не превышающая срок экспозиции для подобных объектов, корректировка по данному фактору не проводилась.

7. **Категория земель и вид разрешенного использования.** Разница между рассматриваемым земельным участком и сопоставимыми объектами, влияющая на стоимость его аренды, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (категории, разрешенного использования).

Таблица 21.

Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады.
	Земли промышленности	Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ.
		Коммунальное обслуживание
Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
	Земли промышленности	Земельные участки для размещения гостиниц.
		Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социально обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.
		Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов соответствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей
		Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для

Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
		размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения.
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) – осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе, размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.
Земельные участки под жилую застройку		
Земельные участки по МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения среднеэтажных жилых домов.
		Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.
Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
		Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).
		Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.
		Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.
Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) – обустройство мест для занятий спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности
		Курортная деятельность – использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов
		Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами

Оцениваемый объект относится к категории земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства. В свою очередь, объекты №№ 1-3 также являются земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебными участками). Таким образом, по данному элементу сравнения корректировка не вводилась.

8. Площадь земельного участка. Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объекты-аналоги.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Корректировка связана с ликвидностью объектов.

Корректировка проводится в соответствии с результатами исследований, приведенными в издании «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть II», под ред. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2022 г.(стр. 116, табл. 33). Результаты данных исследований приведены ниже в табличном виде.

Таблица 22.

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.		аналог									
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
Объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

В соответствии с информацией, изложенной в издании «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть II», под ред. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2022 г.(стр. 113), в случае, если значение площади объекта оценки и объекта-аналога относятся к различным диапазонам, но при этом различаются по площади между собой незначительно (или значение площади находится на границе диапазона), то не следует делать корректировку на фактор масштаба.

Площадь оцениваемого объекта относится к диапазону «10-30 сот.», также как и площадь объектов-аналогов №№ 1,3. Площадь объекта № 2 составляет 8,37 сот., то есть близко к границе диапазона и незначительно отличаются от площади оцениваемого объекта.

С учетом вышеизложенного, корректировка по данному фактору сравнения не вводилась.

9. Местоположение. Месторасположение является основным фактором ценообразования земельных участков и недвижимости в целом. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом районе или на другой территории (например, в различных районах одного населенного пункта).

Корректировка на месторасположение в сельских населенных пунктах проводится в соответствии с результатами исследований, компании «СтатРиэлт»¹⁸. Результаты данных исследований приведены ниже на рисунке 15.

¹⁸ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3389-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-selskikh-naseljonnykh-punktakh-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

на Местоположение земельных участков сельских населённых пунктах - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

Группы ценовых зон земельных участков - Деление населённых пунктов по численности населения

Ценовые зоны рынка земельных участков сельских населённых пунктов

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истёкший квартал

Ценовая зона	1	2
верхняя граница	1,28	1,14
Среднее значение	1,00	0,83
нижняя граница	0,75	0,56

1. Административный центр сельского населённого пункта

Характеризуется размещением объектов сельских органов управления, наличием в 200 метрах торговых и общественных зданий (магазинов, школы, медицинского пункта), зданий малостаночной или индивидуальной жилой застройки.

2. Зоны индивидуальной жилой застройки сельского населённого пункта

Характеризуются преимущественно индивидуальной жилой застройкой (ИЖС), застройкой личных подсобных хозяйств (ЛПХ), наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

Рисунок 15.

Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги №№ 1-3 расположен в населённых пунктах одного и того же сельского поселения района - Стародеревянковского с/п Каневского района, в станице Стародеревянковская (на окраинах данного населённого пункта), в ценовой зоне 2 «Зоны индивидуальной жилой застройки сельского населённого пункта». Таким образом, введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

10. Инженерные коммуникации. Корректировка связана с ликвидностью объектов недвижимости. При прочих равных условиях, помещения, обеспеченные всеми необходимыми инженерными коммуникациями, продаются по более высокой цене, нежели помещения, у которых отсутствует инженерная инфраструктура, что в свою очередь обуславливается большим сроком экспозиции, а также меньшей ликвидностью.

С учетом того, что для оцениваемого объекта имеются ТУ на водоснабжение, соответственно водоснабжение для данного объекта имеется, в то время как на участках-аналогах коммуникации отсутствуют. Таким образом, требуется введение корректировки по данному фактору.

Корректировка проводится в соответствии с результатами исследований компании «СтатРиелт»¹⁹. Результаты данных исследований приведены ниже на рисунке 16.

¹⁹ <https://statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

⚙

🔍

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планировкой развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского назначения, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистраль, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенный, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трансформное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральной газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральной теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Примечания:

- Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
- Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков выявляются в пределах нижней и верхней границ.
- В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
- При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
- Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям на потребуют от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.е. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату присоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, дооборудования, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проникшим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяются корректировки на коммуникации.

Рисунок 16.

С учетом того, что оцениваемый объект и объекты-аналоги З№ 1-3 сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не вводилась.

11. Наличие строений. В данном случае не учитывается (так как у всех объектов одинаковые условия по данному параметру).

12. Рельеф. В данном случае не учитывается (так как у всех объектов одинаковые условия по данному параметру).

13. Существующие охранные зоны и обременения (конфигурация, форма, ограничения в использовании).

Как правило, участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Корректировка проводится в соответствии с результатами исследований компании «СтатРиэлт»²⁰. Результаты данных исследований приведены ниже на рисунке 17.

²⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3395-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (обновлено 15.01.2024 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итого расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Включая пригородные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категории: земля населенных пунктов, земля сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимальная достаточная для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с возвышением или перепадом формы, обусловленной перепадами рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтопываемые, расположенные в балке, овраге или в подтопываемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, вызывающими переувлажнение грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,92	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городскую парку, природный ландшафт	1,04	1,21	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять этот коэффициент

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет разместить, кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в урбальной стоимости не выявлены, корректировка равна единице

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большей площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, эти участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности, разный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникает сложность с размещением коммуникаций и проезда;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ участка создает сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Рисунок 17.

Объекты-аналоги №№ 1-3 находятся в зоне подтопления, соответственно, в данном случае введена корректировка в размере 20% (расчет корректировки: $1/0,83=1,20$).

*Коэффициент для расчета корректировки принят в размере среднего значения из соответствующего диапазона «0,73-0,92».

Таким образом, годовая арендная плата, рассчитанная для оцениваемого земельного участка, составит 60 114 рублей.

Определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты.

Коэффициент капитализации для земельных участков определен в соответствии с результатами исследований, приведенных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть II (стр. 242 табл. 91). Результаты данных исследований представлены ниже в табличном виде.

Таблица 23. Значения коэффициента капитализации

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	10,5%	13,2%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,9%	9,9%	11,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	12,3%	10,2%	14,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	10,9%	9,7%	12,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	10,2%	9,2%	11,3%
Земельные участки под объекты рекреации	11,7%	10,1%	13,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,9%	10,3%	13,4%

С учетом того, что оцениваемый земельный участок отнесен к группе «Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)» (см. таблицу 21), коэффициент капитализации для расчета стоимости составит 10,2% - в размере среднего значения из соответствующего доверительного интервала «9,2-11,3%»).

Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Рыночная стоимость земельного участка при применении метода капитализации земельной ренты определяется по следующей формуле:

$$P = \frac{A_g \times K - O_P}{R}$$

где:

P – рыночная стоимость;

A_г – годовая арендная плата;

K – коэффициент, учитывающий недозагрузку и недополучение платежей за аренду;

O_P – операционные расходы (расходы, связанные с владением и содержанием);

R – коэффициент капитализации.

Для земельных участков, находящихся в государственной собственности K=1 и O_P=0.

(Недогрузка не учитывается ввиду наличия административных регламентов и установленных процедур при сдаче в аренду земельных участков; недополучение платежей за аренду не учитывается ввиду наличия государственного административного аппарата по взысканию недоимок в бюджет; O_P отсутствуют, так как собственник в данном случае не несет расходов, связанных с владением и содержанием земельных участков).

Таким образом, для земельных участков в государственной собственности:

$$P = \frac{A_g}{R}$$

Расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках применения доходного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 24.

Наименование	Размер годовой арендной платы, руб.	Ставка капитализации	Стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 23:11:0309020:24, площадью 1090 кв.м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34	60 114	10,2%	589 353

Таким образом, стоимость земельного участка по результатам доходного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет:

Таблица 25.

Наименование	Стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 23:11:0309020:24, площадью 1090 кв.м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34	589 353

5.4. Согласование результатов оценки

5.4.1 Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Полученные значения рыночной стоимости на заключительном этапе подлежат процедуре согласования, в результате которой анализ характеристик объекта и текущей рыночной ситуации должен определить значимость каждого полученного значения стоимости и в соответствии с этим определить окончательное расчетное значение рыночной стоимости.

Целью сведения результатов всех используемых подходов оценки является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
3. Способность инструментария используемых методов учитывать конъюнктурные колебания спроса.
4. Способность учитывать специфические особенности объектов, влияющие на их стоимость.

Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, оценщик применил те, которые из них наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

Таблица 26.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование подхода к оценке	Полученный результат при использовании данного подхода к оценке, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 23:11:0309020:24, площадью 1090 кв.м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34	Доходный подход	589 353
		Затратный подход	Не использовался
		Сравнительный подход	562 244

*Оценщиком проведен анализ полученных значений стоимости по результатам применения различных подходов. В ходе проведенного анализа установлено, что полученные результаты не отличаются друг от друга в значительной степени (разница между полученными результатами составляет менее 5%).

Рыночная стоимость оцениваемого объекта определялась сравнительным и доходным подходами (отказ от использования затратного подхода приведен в соответствующем разделе).

Итоговое ранжирование и сопоставление показателей стоимости, достигнутые в рамках подходов и методов, представлены в таблице по трехбалльной системе представлено ниже в табличном виде:

Таблица 27.

Критерий	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Баллы			
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя	0	2	2
0 – не характеризуется,			
1 – косвенная,			
2 – непосредственная.			

Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного продавца			
0 – не характеризуется,	0	2	2
1 – косвенная,			
2 – непосредственная.			
Способность подхода отразить реалии спроса/предложения в статике и динамике			
0 – не характеризуется,	0	2	2
1 – косвенная,			
2 – непосредственная.			
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и инвестиций (включая риски)			
0 – не характеризуется,	0	1	2
1 – характеризуется косвенно,			
2 – характеризуется непосредственно.			
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта			
0 – не характеризуется,	0	2	2
1 – характеризуется косвенно,			
2 – характеризуется непосредственно.			
Адекватность и достаточность информации, на основании которой производились расчеты			
0 - недостаточная,	0	2	2
1 – умеренно достаточная,			
2 – вполне достаточная.			
Наличие в расчетах подхода составляющих величин, определяемых на основании методик иных подходов			
0 – наличие значительных составляющих,	0	2	1
1 – наличие незначительных составляющих,			
2 – отсутствие составляющих.			
Итого	0	13	13
Сумма баллов	26		
Вес подхода	0%	50%	50%
	100,0%		

Таблица 28.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование подхода к оценке	Полученный результат при использовании данного подхода к оценке, руб.	Вес подхода в итоговой величине рыночной стоимости, %	Стоимость каждого используемого подхода при определении итоговой рыночной стоимости, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 23:11:0309020:24, площадью 1090 кв.м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34	Доходный подход	589 353	50%	294 677
		Затратный подход	Не использовался	0%	Не использовался
		Сравнительный подход	562 244	50%	281 122
Итого:		Средневзвешенная величина итоговой рыночной стоимости		100%	575 799

6. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества: земельный участок с кадастровым номером 23:11:0309020:24, площадью 1090 кв.м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет:

575 799 (пятьсот семьдесят пять тысяч семьсот девяносто девять) рублей*

* Операции по реализации земельных участков (долей в них) НДС не облагаются согласно ст. 146 п. 2 Налогового Кодекса РФ (далее – НК РФ).

Ограничения и пределы применения полученного результата итоговой стоимости:

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан, либо сдан в аренду на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.
- В соответствии со ст. 12 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации
- Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на существующей рыночной ситуации, которая может измениться с течением времени.
- Результаты оценки действительны только для определенной в договоре цели оценки, и действительны только в совокупности.
- Отдельные части оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом заключения, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

7. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА, ПОДПИСЬ РУКОВОДИТЕЛЯ И ПЕЧАТЬ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим, Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждают, что, в соответствии с имеющимися у ООО «ФинКлауд-Групп» данными, у подписавшего данный отчет Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщики выступили в качестве беспристрастных консультантов.

С учетом наилучшего использования объекта оценки и опыта Оценщика, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибочной информации.

Директор ООО «ФинКлауд-
Групп», оценщик



Туча В.В.

Копии документов, подтверждающих легитимность данного отчета об оценке, прилагаются.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
4. Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022г. "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки"
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков" (РОО) СПОД РОО 2022.
7. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
8. «Вопросы оценки» - *профессиональный научно-практический журнал*. - М.: РОО.
9. «Российский оценщик» - *Ежемесячный бюллетень РОО*, издается с 1995 года.
10. Оценка недвижимости. *Генри С. Харисон*. - М.: РОО.
11. Оценка недвижимости *под ред. А.Г. Грязновой*. – М., «Финансы и статистика», 2007.
12. Основы оценки недвижимости. *Попов*. - М.: РОО.
13. Интернет-сайты.
14. Иные источники информации, указанные по тексту отчета с приведением ссылок на интернет-страницы либо наименования законов и подзаконных актов.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фото № 1



Фото № 2



Фото № 3



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И
ПРАВПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Краснодарскому краю
основное место нахождения 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 09.01.2024, поступившего на рассмотрение 09.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
09.01.2024г. № КУВН-001/2024-4421242				
Кадастровый номер:				23:11:0309020:24
Номер кадастрового квартала:				23:11:0309020
Дата присвоения кадастрового номера:				11.12.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				данные отсутствуют
Местоположение:				Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34.
Площадь, м2:				1090 +/- 11
Кадастровая стоимость, руб:				246990
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:				данные отсутствуют
Категория земель:				Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:				Для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости:				Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:				данные отсутствуют
Получатель выписки:				Гопкало Сергей Алексеевич, действующий(ая) на основании документа " АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СТАРОДЕРЕВЯНКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ В СОСТАВЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КАНЕВСКОЙ РАЙОН

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 003805468740113180203576ACDCC4425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.06.2025		
полное наименование должности				
		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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.01.2024г. № КУВН-001/2024-4421242			
Кадастровый номер:			
23:11:0309020:24			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Стародеревянковское сельское поселение Каневского района
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:11:0309020:24-23/230/2023-10 13.11.2023 16:52:17
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:	не зарегистрировано	
6	Заявленное в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания 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:	отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 003805468740113180203576ACDCC4425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.06.2025		
полное наименование должности				
		инициалы, фамилия		

Российская Федерация – Россия
Краснодарский край Каневской район

Открытое акционерное общество
«Жилищно-коммунальные услуги»

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ № 1
НА ВОДОСНАБЖЕНИЕ**

«15» января 2024 г.

ст. Стародеревянковская

Настоящее техническое условие выдано по запросу Администрации Стародеревянковского сельского поселения Каневского района, по заявке заказчика № 71/01-13 от 15.01.2024г..
Заказчик и его ведомственная принадлежность: Стародеревянковское сельское поселение Каневского района

Наименование объекта: для ведения личного подсобного хозяйства.

Адрес объекта: ст. Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34.

1. Максимальный объем водопотребления: 0,5 м3/сутки на хозяйственно-бытовые нужды.

Точку подключения принять: существующую водопроводную сеть по ул. Юбилейная,

О 63 ПЗ, геодезическая отметка верха трубы h-1,1 м.

3. Гарантированный свободный напор в сети: 1,0-1,5 атм.

4. Разрешаемый отбор объема холодной воды и режим водопотребления круглосуточный.

5. Требования к контрольно-измерительной аппаратуре: на вводе установить счетчик Ø-20 мм.

6. Границы эксплуатационной ответственности по водопроводным сетям в пределах реконструируемого водопровода.

7. Общие требования:

- Работы выполнить согласно СНиП 2.04.02-84*.

- Размещение проектируемого объекта по отношению к действующим сетям водопровода должно соответствовать СНиП 2.07.01-89*.

- Проект согласовать с организацией эксплуатирующей водопроводные сети - ОАО «ЖКУ» ст. Стародеревянковской.

- Подключение (технологическое присоединение) к центральной системе водоснабжения выполняется только специалистами ОАО «ЖКУ».

Срок действия настоящих технических условий три года.

Генеральный директор



И.С. Бережной





АО «ГАЗПРОМ ГАЗОРАСПРЕДЕЛЕНИЕ»
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ГАЗПРОМ ГАЗОРАСПРЕДЕЛЕНИЕ
КРАСНОДАР»

(АО «Газпром газораспределение Краснодар»)

ул. Строителей, д. 23, г. Краснодар, Краснодарский край,
Российская Федерация, 350051
Тел.: (861) 279-36-11, факс: (861) 224-46-62
www.gazpromgk.ru, E-mail: kkg@gazpromgk.ru,
ОКПО 03322313, ОГРН 1022301189790, ИНН 2308021656, КПП 230801001

18.01.2024 № 33-16-10-57/115
на № _____ от _____

Администрация
Стародеревянского
сельского поселения
И.о. главы Стародеревянского
сельского поселения
Каневского района

И.Ю. Власенко

О предоставлении информации

В ответ на Ваше письмо № 79/0113 от 16.01.2024 г. (вх. 66 от 16.01.2024 г.) о возможности подключения (технологического присоединения) к сети газораспределения объекта капитального строительства, планируемого к возведению на земельном участке с кадастровым номером 23:11:0309020:24 по адресу: ст. Стародеревянская, ул. Юбилейная, 34 сообщаем следующее.

Порядок подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования, проектируемых, строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных к сетям газораспределения объектов капитального строительства регламентируется «Правилами подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения», утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.09.2021 г. № 1547, (далее – Правила).

Техническая возможность подключения к сети газораспределения рассматриваемого объекта капитального строительства имеется в пределах максимальной нагрузки 7,0 метров кубических в час от существующего распределительного газопровода высокого давления Ду 80 мм, расположенного по ул. Высоцкого.

Срок действия вышеуказанной информации составляет 3 месяца со дня представления информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения.

Представитель АО «Газпром газораспределение Краснодар»
по доверенности № 26-07/2023/607 от 18.12.2023 г.



А.В. Ковалев

Исп. Н.И. Горбачук
тел. 8 (861-64) 7-16-04



Исх. № 52

«19» января 2024 г.

Главе Стародеревянковского
сельского поселения Каневского р-на
С.А. Гопкало

Уважаемый Сергей Алексеевич!

По указанному адресу ст. Стародеревянковская ул. Юбилейная 34
отсутствует возможность технического присоединения.

Директор

Исп. инженер ПТО А.В. Комагоров

т. 7-95-78


А.Н. Матяш



БУХГАЛТЕРСКАЯ СПРАВКА

к документу "Принятие к учету ОС, НМА, НПА (Имущество казны)" от 13.11.2023 № 000Б-000044

Учреждение

Администрация муниципального образования Стародеревянковское сельское поселение в составе муниципального образования Каневской район

за «13» ноября 2023 г.

Структурное подразделение
 Единица измерения: руб.

Аппарат управления

ИНН 2334019660

ИНН 2334019660

Основание

Поступление от других организаций (401.10)

Форма по ОКУД	КОДЫ
Дата	0504833
по ОКПО	13.11.2023
КПП	04088339
по КСП	233401001
по ОКЕИ	000000003
	383

Наименование и содержание проводимой операции										
бухгалтерская запись										
Номер п/п	Номер журнала	номер счета	коды аналитического учета	дебет			кредит			
				Количество	Валюта	Вал. сумма	номер счета	коды аналитического учета	Количество	Валюта
392 с элементом 10. Поступление имущества казны инв. № 010855000021. Земельный участок, ст. Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34, Выписка из ЕГРН от 13.11.2023 № 0005-000044										
1	8	011300000000000000	1 108.55	330	Земельный участок, ст. Стародеревянковская, ул. Юбилейная, 34	1,000	1170000000000000000	1 401.10	199	246 990.00
Итого по документу										246 990.00

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В ХОДЕ АНАЛИЗА РЫНКА И ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Объекты-аналоги, использованные для расчета стоимости оцениваемого объекта в рамках применения сравнительного подхода.

Объект-аналог № 1

www.avito.ru

Участок 16 сот. (ИЖС) на продажу в Стародеревянковской | Продажа земельных участков в Стародеревянковской

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

Участок 16 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

900 000 Р
56 250 Р за сотку
или предложите свою цену

8 918 639-40-79

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продавец? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ип новый двор
Агентство
на Avito с апреля 2017

Подписаться на продавца

Контактное лицо
анатолій


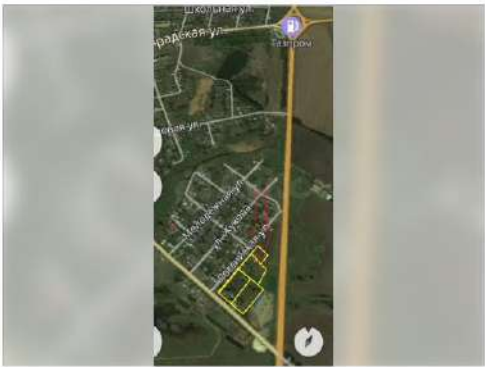
Об участке

Площадь: 16 сот.

Расположение

Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, Российская ул.

Скрыть карту



Описание

Продаю участок 16 сот. в ст. Стародеревянковская по ул.Российская 7, участок в собственности.

№ 352 0042 835 - 20 декабря 2025 - 125 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться



https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_3520042835

Объект-аналог № 2

www.avito.ru Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Стародеревянковской | Продажа земельных участков в Стародеревянковской

Главная » Недвижимость » Земельные участки » Купить » Поселенный (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

550 000 ₽
55 000 ₽ за сотку
[Или предложите свою цену](#)

8 989 810-42-37

[Написать сообщение](#)
Оплата

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торги участком? Когда можно посмотреть?

Или новый двор
Частное лицо
На Авито с августа 2019

3 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станция Стародеревянковская, ул. Ломоносова

[Скрыть карту](#)

Описание

Продаю участок 16 сот. в ст. Стародеревянковская по ул. Ломоносова 2, участок в собственности.

№ 3706210126 - 20 декабря 2023 - 306 просмотров (+7 сегодня) [Пожаловаться](#)



https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_163_sot._izhs_2720561556

Объект-аналог № 4

www.avito.ru Участок 9,3 сот. (ИЖС) на продажу в Стародеревянской | Продажа земельных участков в Стародеревянской

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Авто Помощь Каталог Польза Мои объявления

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

Участок 9,3 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

400 000 Р
+3 011 Р за сотку или предложите свою цену

8 958 617-10-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продает? Купи участок? Когда можно посмотреть?

Попытка
Честное лицо
На Avito с ноября 2014

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 9,3 сот.

Расположение

Краснодарский край, Каневский р-н, станция Стародеревянковская

Скрыть карту

Описание

Краснодарский край, Каневский район, станция Стародеревянковская, Краснодарская улица, 23.
Участок граничит с трассой Краснодар-Ейск, до Краснодара 120км, в до Азовского моря (г. Ейск) 130км. Рядом живут, ТОР.

№ 124886679 - 20 декабря 2023 · 3080 просмотров (~8 лет назад) Показать



https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot._izhs_1248865679

Объект-аналог № 5

Продаю участок 9,77 сот. Краснодарский край, Каневской район, Стародеревяновская станция - база ЦИАН, объявление 189609884

СТАРТ ПРОДАЖ НОВОЙ ОЧЕРЕДИ

НОВОРОССИЙСК НЕОМЕТРИЯ НЕДОЛЖИТЕЛЬНЫЙ ЗАВЕЛЮЩИЙ ОБЛАКА 3 neometria.ru

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Сервисы АСК

Недвижимость в Краснодаре > Продажа > Продажа земельных участков в Краснодарском крае > Каневской район

Обновлено: 15 мин. 20:32 233 просмотра, 0 за неделю

Только на ЦИАН

Участок, 9,77 сот.

Краснодарский край, Каневской район, Стародеревяновская станция [На карте](#)

В избранное Поделиться Добавить в избранное Показать

Нет фото

Площадь участка: 9,77 сот. Статус участка: ЛПХ

Продается участок, 9,77 соток, Краснодарский край, станция Стародеревяновская, ул. Центральная, 106А. Асфальтированная дорога, вода, свет, газ на границе участка. Возможность выхода к реке.

500 000 ₽

Следите за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 485 000

Цена за метр 51 177 ₽/сот.

+7 918 042-23-36
+7 962 883-65-67

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 17063177



<https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/189609884/>

Объекты-аналоги, использованные для расчета стоимости оцениваемого объекта в рамках применения доходного подхода.

Объект-аналог № 1

№4 Земельный участок с кадастровым номером: 23:11:0309196:11 Местоположение: Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское сельское поселение, ст-ца Стародеревянковская, ул. Восточная, 16 Площадь: 1041 кв.м.

[Состояние](#) [Добавить в избранное](#)

Электронный аукцион

Идентификатор лота	№22000060050000000025, лот №4
Планируемая цена	4 566,45 Р
Итоговая цена	74 568,34 Р
Шаг аукциона	136,99 Р (3,00 %)
Вид торгов	Аренда и продажа земельных участков

Земельный кодекс РФ

Электронная площадка: АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект государственного управления: Краснодарский край

Дата и время начала подачи заявок: 07.11.2023 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 09.12.2023 17:00 (МСК)

Дата проведения торгов: 12.12.2023 08:00 (МСК)

[Просмотреть сведения из ЕГРН](#)

Сведения доступны для просмотра

Сервис работает в тестовом режиме

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Показет торгов на аукционе лоты

№4 Земельный участок с кадастровым номером: 23:11:0309196:11 Местоположение: Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское сельское поселение, ст-ца Стародеревянковская, ул. Восточная, 16 Площадь: 1041 кв.м.

Описание лота

№4 Земельный участок с кадастровым номером: 23:11:0309196:11Местоположение: Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское сельское поселение, ст-ца Стародеревянковская, ул. Восточная, 16Площадь: 1041 кв.м.

[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Субъект местонахождения имущества

Краснодарский край

Местонахождение имущества

край Краснодарский, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул Восточная 16

Категория объекта

Земли населенных пунктов

Форма собственности

Государственная собственность (неразграниченная)

Размер взимаемой с победителя аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор, платы оператору электронной площадки (размер устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 № 564)

Предельный размер платы составляет 1% начальной цены предмета аукциона, но не более 5 тыс. рублей без НДС или не более 2 тыс. рублей - в случае, если лицом, с которым заключается договор по результатам аукциона, проводимого в случае предусмотренном п 7 ст. 39.18 Земельного кодекса РФ, является гражданин

Срок заключения договора

указан в извещении

Вид договора

договор аренды земельного участка

Срок аренды

20 лет

Льгота по арендной плате

-

Права на земельный участок

не зарегистрированы

Ограничения прав на земельный участок

указаны в извещении

Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)

указаны в извещении

Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)

-

Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)

водоснабжение: возможно от существующего водопровода по улице Восточной;

водоотведение: отсутствует;

газоснабжение: имеется в пределах максимальной нагрузки 7,0 м.куб./ч. от существующего распределительного газопровода низкого давления Ду 65 мм, расположенного по улице Восточной;

теплоснабжение: отсутствует.

Информация об обязательствах по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке

-

Информация об обязательствах по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке

-

Протокол о результатах аукциона №2200006005000000002600402

Номер заявки
1001

4. Лазарев Сергей Владимирович

Допущен

Номер заявки
5911

5. Киселева Алла Михайловна

Допущен

Номер заявки
1269

6 Анисич Марина Викторовна

Допущен

Номер заявки
4904

Результаты аукциона

Победитель аукциона

Анисич Марина Викторовна

Номер заявки
4904

Предложенная цена

74 568,34 P

Участник, сделавший предпоследнее предложение о цене

Селиверстов Вячеслав Анатольевич

Номер заявки
1001

Предложенная цена

74 431,35 D

Решение комиссии

Спределен победитель

Информация о земельном участке

Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 23:11:0080106:11

Кадастровый участок: 23:11:0080106

Адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, Кабановский район, Староделовиновское сельское поселение, с/пос. Староделовиновское, ул. Восточная, 10

Площадь земельного участка: 1 041 кв. м

Статус: Условно

Назначение земель: Земля населенных пунктов

Назначение использования: Для ведения личного подсобного хозяйства

Видеи собственности: -

Кадастровая стоимость: 238 322,53 руб.

Дата установления: 01.01.2020

Дата прекращения: -

Дата отмены отмены: 02.12.2020

Дата прекращения: 01.01.2021

ПРОТОКОЛ № 3

Заседания Комиссии о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка и определению победителя аукциона.

Место проведения аукциона: электронная площадка АО «Сбербанк-АСТ» (<http://utp.sberbank-ast.ru>).

Дата и время проведения аукциона: 12-13 декабря 2023 года, 09:00 – 01:53

ПРЕДМЕТ АУКЦИОНА:

Лот № 4

Земельный участок с кадастровым номером: **23:11:0309196:11**

Местоположение: Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское сельское поселение, **ст-ца Стародеревянковская, ул. Восточная, 16**

Площадь: 1041 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов

Разрешенное использование – **для ведения личного подсобного хозяйства**

Правообладатель – отсутствует (государственная собственность не разграничена).

Ограничение права – расположен **водоохранной зоне реки Челбас**, ограничения предусмотрены статьей 65 Водного кодекса РФ; **в зоне подтопления территории** ст. Каневская и ст. Стародеревянковская Каневского и Стародеревянковского сельских поселений Каневского района Краснодарского края при половодьях и паводках рек Челбас, Средняя и Сухая Челбаска 1% обеспеченности, соблюдать требования ст. 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ.

Кадастровая стоимость земельного участка – 228 322,53 руб.

Начальная цена предмета аукциона – 4 566,45 руб.

«Шаг аукциона» – 136,99 руб.

Размер задатка – 4 566,45руб.

Срок аренды – 20 лет

УЧАСТНИКИ АУКЦИОНА:

№ заявки	Наименование участника	Цена, руб.
4904	Шульга Надежда Владимировна	74 568,34
1001	Селиверстов Вячеслав Анатольевич	74 431,35
5911	Лазарев Сергей Владимирович	44 019,57
1269	Киселева Алла Михайловна	25 799,90
2542	Юрьева Наталья Валентиновна	5 251,40
2791	Шишкин Евгений Владимирович	предложение о цене не поступило

ПОБЕДИТЕЛЬ АУКЦИОНА:

Наименование победителя: **Шульга Надежда Владимировна**

(представитель по доверенности № 23/693-п/23-2023-2-645 от 28.08.2023 г.:

Анисич Марина Викторовна)

Адрес: 353 720, Краснодарский край, Каневской район, ст. Стародеревянковская, ул. Шевченко, д. 113

Итоговый размер ежегодной арендной платы, предложенный победителем:

74 568,34 рублей

УЧАСТНИК, СДЕЛАВШИЙ ПРЕДПОСЛЕДНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Наименование участника: **Селиверстов Вячеслав Анатольевич**

Адрес: **185002, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Муезерская, д. 124**

Размер ежегодной арендной платы, предложенный участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене предмета аукциона:

74 431,35 рублей

КОМИССИЯ РЕШИЛА:

1. Признать победителем аукциона участника **Шульга Надежду Владимировну**
2. Размер ежегодной арендной платы, определенный по результатам аукциона, составил **74 568,34 рублей**
(семьдесят четыре тысячи пятьсот шестьдесят восемь рублей 34 копейки)
3. По результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ранее чем через десять дней со дня размещения протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.
Управлению имущественных отношений администрации муниципального образования Каневской район через десять дней со дня размещения протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте направить в течение пяти дней победителю электронного аукциона, подписанный проект договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.
По результатам проведения электронного аукциона договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.
4. Внесенный победителем торгов задаток засчитывается в счет арендной платы. В случае уклонения победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка, задаток ему не возвращается.
Задатки, внесенные лицами, участвовавшими в аукционе, но не победившими в нем, будут возвращены в течение трех рабочих дней со дня подписания настоящего протокола.
5. Ежегодный размер арендной платы, за вычетом суммы внесенного задатка, перечисляется за первый год единовременным платежом в течение 10 (десяти) календарных дней со дня заключения договора аренды земельного участка на указанные в нем реквизиты до осуществления Организатором аукциона государственной регистрации Договора в федеральном органе регистрации в электронной форме.
6. В случае, если в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проекта договора аренды земельного участка указанный договор не будет им подписан и представлен в управление имущественных отношений администрации муниципального

образования Каневской район, Организатором аукциона будет предложено заключить указанный договор участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

Председатель Комиссии



Н.Н. Бурба

Заместитель председателя
Комиссии



А.Г. Астахов

Члены комиссии:



С.П. Гончаров



Н.В. Савченко



О.Н. Бильдиевская



Б.Ф. Слоквенко

Секретарь Комиссии



А.В. Хинько

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000060050000000026_4/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000060050000000026_4/(lotInfo:info)?fromRec=false)

Объект-аналог № 2

torgi.gov.ru №5 Земельный участок с кадастровым номером: 23:11:0309196:323 Местоположение: Краснодарский край, Каневской муниципальный район, Стародеревянковское сельское поселение, станция Ст

№5 Земельный участок с кадастровым номером: 23:11:0309196:323 Местоположение: Краснодарский край, Каневской муниципальный район, Стародеревянковское сельское поселение, станция Стародеревянковская, улица Восточная, земельный участок 14 Площадь: 837 кв.м.

[Состоялся](#) [Добавить в избранное](#)



[Просмотреть сведения из ЕГРН](#) →

Сведения доступны для просмотра

Сервис работает в тестовом режиме

Электронный аукцион

Идентификатор лота: №22000060050000000022, лот №5

Начальная цена: 3 584,20 Р

Итоговая цена: 24 660,08 Р

Шаг аукциона: 107,53 Р (3,00 %)

Вид торгов: Аренда и продажа земельных участков

[Земельный кодекс РФ](#)



АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект местонахождения имущества: Краснодарский край

Дата и время начала подачи заявок: 08.08.2023 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 08.09.2023 17:00 (МСК)

Дата проведения торгов: 12.09.2023 09:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

№5 Земельный участок с кадастровым номером: 23:11:0309196:323 Местоположение: Краснодарский край, Каневской муниципальный район, Стародеревянковское сельское поселение, станция Стародеревянковская, улица Восточная, земельный участок 14 Площадь: 837 кв.м.

Описание лота

№5 Земельный участок с кадастровым номером: 23:11:0309196:323 Местоположение: Краснодарский край, Каневской муниципальный район, Стародеревянковское сельское поселение, станция Стародеревянковская, улица Восточная, земельный участок 14 Площадь: 837 кв.м.



	<p>Извещение на электронной площадке (ссылка)</p> <p>Субъект местонахождения имущества Краснодарский край</p> <p>Местонахождение имущества край Краснодарский, м.р.-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул Восточная земельный участок 14</p> <p>Категория объекта Земли населенных пунктов</p> <p>Форма собственности Иная собственность</p> <p>Размер взимаемой с победителя аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор, платы оператору электронной площадки (размер устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 № 564) Предельный размер платы составляет 1% начальной цены предмета аукциона, но не более 5 тыс. рублей без НДС или не более 2 тыс. рублей - в случае, если лицом, с которым заключается договор по результатам аукциона, проводимого в случае предусмотренном п 7 ст. 39.18 Земельного кодекса РФ, является гражданин</p> <p>Срок заключения договора указан в извещении</p> <p>Вид договора договор аренды земельного участка</p> <p>Срок аренды 20 лет</p> <p>Льгота по арендной плате -</p> <p>Права на земельный участок не зарегистрированы</p> <p>Ограничения прав на земельный участок - расположен в водоохранной зоне реки Челбас, ограничения предусмотрены статьей 65 Водного кодекса РФ; - в зоне подтопления территории ст. Каневская и ст. Стародеревянковская Каневского и Стародеревянковского сельских поселений Каневского района Краснодарского края при паводках и паводках рек Челбас, Средняя и Сухая Челбаска 1% обеспеченности, соблюдать требования ст. 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ.</p> <p>Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости) 1) максимальное количество надземных этажей – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа); 2) максимальная высота здания – 20 м; 3) максимальный процент застройки участка – 40% 4) минимальный отступ строений от красной линии (если не установлены красные линии от фасадной границы участка) – 3 м. Минимальный отступ от жилого дома до границ соседнего участка – 3 м, от других построек – 1 м; 5) Минимальные противопожарные расстояния – не менее 6 м; 6) площадь объектов капитального строительства до 1500 кв.м.</p> <p>Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости) -</p> <p>Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) водоснабжение: возможно от существующего водопровода по улице Восточной; водоотведение: отсутствует; газоснабжение: имеется в пределах максимальной нагрузки 7,0 м.куб./ч. от существующего распределительного газопровода высокого давления Ду 50 мм, расположенного по улице Ломоносова; теплоснабжение: отсутствует.</p> <p>Информация об обязательствах по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке -</p> <p>Информация об обязательствах по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке</p>
--	--

ПРОТОКОЛ № 3

Заседания Комиссии о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка и определению победителя аукциона.

Место проведения аукциона: электронная площадка АО «Сбербанк-АСТ» (<http://utp.sberbank-ast.ru>).

Дата и время проведения аукциона: 12 сентября 2023 год, 09:00 – 14:03

ПРЕДМЕТ АУКЦИОНА:

Лот № 5

Земельный участок с кадастровым номером: **23:11:0309196:323**

Местоположение: Краснодарский край, Каневской муниципальный район, Стародеревянковское сельское поселение, **станция Стародеревянковская, улица Восточная, земельный участок 14**

Площадь: 837 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок);

Правообладатель – отсутствует (государственная собственность не разграничена).

Ограничение права – расположен в **водоохранной зоне реки Челбас**, ограничения предусмотрены статьей 65 Водного кодекса РФ; в **зоне подтопления территории** ст. Каневская и ст. Стародеревянковская Каневского и Стародеревянковского сельских поселений Каневского района Краснодарского края при половодьях и паводках рек Челбас, Средняя и Сухая Челбаска 1% обеспеченности, соблюдать требования ст. 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ.

Кадастровая стоимость земельного участка – 179 210,07 руб.

Начальная цена предмета аукциона – 3 584,20 руб.

«Шаг аукциона» – 107,53 руб.

Размер задатка – 3 584,20 руб.

Срок аренды – 20 лет.

В соответствии с пунктом 10 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ участниками аукциона по лоту № 5 могут являться только граждане.

УЧАСТНИКИ АУКЦИОНА:

№ заявки	Наименование участника	Цена, руб.
9697	Шульга Надежда Владимировна	24 660,08
9920	Селиверстов Вячеслав Анатольевич	24 552,55
5893	Мельников Александр Андреевич	17 025,45
6387	Пелепец Виталий Анатольевич	предложение о цене не поступило

ПОБЕДИТЕЛЬ АУКЦИОНА:

Наименование победителя: **Шульга Надежда Владимировна**

(представитель по доверенности № 23/693-н/23-2023-2-645 от 28.08.2023 г.:

Анисич Марина Викторовна)

Адрес: 353 720, Краснодарский край, Каневской район, ст. Стародеревянковская, ул. Шевченко, д. 113

Итоговый размер ежегодной арендной платы, предложенный победителем:

24 660,08 рублей

УЧАСТНИК, СДЕЛАВШИЙ ПРЕДПОСЛЕДНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Наименование участника: **Селиверстов Вячеслав Анатольевич**

Адрес: **185002, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Муезерская, д. 124**

Размер ежегодной арендной платы, предложенный участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене предмета аукциона:

24 552,55 рублей

КОМИССИЯ РЕШИЛА:

1. Признать победителем аукциона участника **Шульга Надежду Владимировну**
2. Размер ежегодной арендной платы, определенный по результатам аукциона, составил **24 660,08 рублей**
(двадцать четыре тысячи шестьсот шестьдесят рублей 08 копеек)

3. По результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ранее чем через десять дней со дня размещения протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

Управлению имущественных отношений администрации муниципального образования Каневской район через десять дней со дня размещения протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте направить в течение пяти дней победителю электронного аукциона, подписанный проект договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

По результатам проведения электронного аукциона договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

4. Внесенный победителем торгов задаток засчитывается в счет арендной платы. В случае уклонения победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка, задаток ему не возвращается.

Задатки, внесенные лицами, участвовавшими в аукционе, но не победившими в нем, будут возвращены в течение трех рабочих дней со дня подписания настоящего протокола.

5. Ежегодный размер арендной платы, за вычетом суммы внесенного задатка, перечисляется за первый год единовременным платежом в течение 10 (десяти) календарных дней со дня заключения договора аренды земельного участка на указанные в нем реквизиты до осуществления Организатором аукциона государственной регистрации Договора в федеральном органе регистрации в электронной форме.

6. В случае, если в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проекта договора аренды земельного участка указанный договор не будет им подписан и представлен в управление имущественных отношений администрации муниципального образования Каневской район, Организатором аукциона будет предложено заключить указанный договор участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

Председатель Комиссии




Н.Н. Бурба

Заместитель председателя
Комиссии



А.Г. Астахов

Члены комиссии:



С.П. Гончаров



Н.В. Савченко



О.Н. Бильдиевская



Б.Ф. Слоквенко

Секретарь Комиссии



А.В. Хинько

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000060050000000022_5/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000060050000000022_5/(lotInfo:info)?fromRec=false)

№6 Земельный участок с кадастровым номером: 23:11:0309190:350 Местоположение: Краснодарский край, Каневской р-н, с/п Стародерезьянковой, ст-ца Стародерезьянская, ул. Маршала Жукова, з/у 1 д.п.

Состояние Добавить в избранное



 Земельный кодекс РФ



Дата проведения теста: 13.07.2023 09:00 (МСК)

Сервис работает в полном режиме

Документы и сведения

Повращение на электронной площадке (ссылка)

Участки

№ 23-11-0109190-150

🔍

Земельный участок 23-11-0901910-850

Полное наименование: Земельный участок № 15/0109190-850
Содержимое: Участок в границах территории, отнесенной к населенным пунктам, с/п. Земельный участок

Для ведения хозяйства подобрать категорию (присвоенный земельный участок)

План 30 — План 30 —

📄 🗑️ ➕

Информация

История

Тип:	Объект кадастровости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	23-11-0109190-850
Кадастровый квартал:	23-11-01090300
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, Каневский р-н, с/п. Староградненское, ст.п. Староградненское, ул. Мирная Мухом., д/у 1А
Площадь земельного участка:	1 280 кв. м
Целевое назначение:	Участковый
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Присвоенная категория:	Для ведения хозяйства подобрать категорию (присвоенный земельный участок)
Введен кадастровости:	-
Надлежащая стоимость:	134 084,2 руб.
Дата введения:	01.01.2022
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	25.03.2023
Дата прекращения:	01.01.2023



Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

№6 Земельный участок с кадастровым номером: 23:11:0309190:350 Местоположение: Краснодарский край, Каневской р-н, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Маршала Жукова, з/у 1А. Площадь: 1380 кв.м.

Описание лота

№6 Земельный участок с кадастровым номером: 23:11:0309190:350 Местоположение: Краснодарский край, Каневской р-н, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Маршала Жукова, з/у 1А. Площадь: 1380 кв.м.

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества

Краснодарский край

Местонахождение имущества

край Краснодарский, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Маршала Жукова 1А

Категория объекта

Земли населенных пунктов

Форма собственности

Иная собственность

Размер взимаемой с победителя аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор, платы оператору электронной площадки (размер устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 № 564)

Предельный размер платы составляет 1% начальной цены предмета аукциона, но не более 5 тыс. рублей без НДС или не более 2 тыс. рублей - в случае, если лицом, с которым заключается договор по результатам аукциона, проводимого в случае предусмотренном п 7 ст. 39.18 Земельного кодекса РФ, является гражданин

Срок заключения договора

указан в извещении

Вид договора

договор аренды земельного участка

Срок аренды

20 лет

Льгота по арендной плате

-

Права на земельный участок

не зарегистрированы

Ограничения прав на земельный участок

в придорожной полосе автомобильной дороги общего пользования регионального значения «г. Краснодар – г. Ейск», ограничения установлены согласно ст. 26 п.8 Федерального закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации»; в зоне подтопления территории ст. Каневская и ст. Стародеревянковская Каневского и Стародеревянковского сельских поселений Каневского района Краснодарского края при половодьях и паводках рек Челбас, Средняя и Сухая Челбаска 1%

Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)

- 1) максимальное количество надземных этажей – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);
- 2) максимальная высота здания – 20 м;
- 3) максимальный процент застройки участка – 40%
- 4) минимальный отступ строений от красной линии (если не установлены красные линии от фасадной границы участка) – 3 м. Минимальный отступ от жилого дома до границ соседнего участка – 3 м, от других построек – 1 м;
- 5) площадь объектов капитального строительства до 1500 кв.м.

Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)

-

ПРОТОКОЛ № 3

Заседания Комиссии о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка и определению победителя аукциона.

Место проведения аукциона: электронная площадка АО «Сбербанк-АСТ»
<http://utp.sberbank-ast.ru>).

Дата и время проведения аукциона: 13 июля 2023 год, 09:00 – 16:08

ПРЕДМЕТ АУКЦИОНА:

Лот № 6

Земельный участок с кадастровым номером: **23:11:0309190:350**

Местоположение: Краснодарский край, Каневской р-н, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Маршала Жукова, з/у 1 А.

Площадь: 1380 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок);

Правообладатель – отсутствует (государственная собственность не разграничена).

Ограничение права – в придорожной полосе автомобильной дороги общего пользования регионального значения «г. Краснодар – г. Ейск», ограничения установлены согласно ст. 26 п.8 Федерального закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации»; в зоне подтопления территории ст. Каневская и ст. Стародеревянковская Каневского и Стародеревянковского сельских поселений Каневского района Краснодарского края при половодьях и паводках рек Челбас, Средняя и Сухая Челбаска 1% обеспеченности, соблюдать требования ст. 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ.

Кадастровая стоимость земельного участка – 334 084,2 руб.

Начальная цена предмета аукциона – 6 681,68 руб.

«Шаг аукциона» – 200,45 руб.

Размер задатка – 6 681,68 руб.

Срок аренды – 20 лет.

В соответствии с пунктом 10 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ участниками аукциона по лоту № 6 могут являться только граждане.

Лот № 5

УЧАСТНИКИ АУКЦИОНА:

№ заявки	Наименование участника	Примечание
6444	Селиверстов Вячеслав Анатольевич	50 179,33
3846	Куликов Валентин Валентинович	Не участвовал в торгах
8242	Заяц Юлия Александровна	43 965,38
9330	Миргородский Евгений Александрович	50 780,68
4520	Аширов Махамад Собиржонович	50 580,23
9675	Фарян Давид Ильевич	Не участвовал в торгах

ПОБЕДИТЕЛЬ АУКЦИОНА:

Наименование победителя: **Миргородский Евгений Александрович**

Адрес (место жительства): **353 730, Краснодарский край, Каневской район, ст-ца Каневская, ул. Черноморская, д. 3 к, 1, кв. 10**

Итоговый размер ежегодной арендной платы, предложенный победителем:

50 780,68

УЧАСТНИК, СДЕЛАВШИЙ ПРЕДПОСЛЕДНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Наименование участника: **Аширов Махамад Собиrhoнович**

Адрес (место жительства): **397 511, Воронежская область, Бутурлиновский район, с. Чулок, ул. Октябрьская, д. 34**

Размер ежегодной арендной платы, предложенный участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене предмета аукциона:

50 580,23

КОМИССИЯ РЕШИЛА:

1. Признать победителем аукциона участника **Миргородского Евгения Александровича**

2. Размер ежегодной арендной платы, определенный по результатам аукциона, составил **50 780,68 рубля**
(пятьдесят тысяч семьсот восемьдесят рублей 68 копеек)

3. По результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ранее чем через десять дней со дня размещения протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

Управлению имущественных отношений администрации муниципального образования Каневской район через десять дней со дня размещения протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте направить в течение пяти дней победителю электронного аукциона, подписанный проект договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

По результатам проведения электронного аукциона договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

4. Внесенный победителем торгов задаток засчитывается в счет арендной платы. В случае уклонения победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка, задаток ему не возвращается.

Задатки, внесенные лицами, участвовавшими в аукционе, но не победившими в нем, будут возвращены в течение трех рабочих дней со дня подписания настоящего протокола.

5. Первый годовой арендный платеж за первый год, за вычетом внесенного задатка, вносится победителем аукциона в течение 30 календарных дней со дня государственной регистрации договора аренды.

6. В случае, если в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проекта договора аренды земельного участка указанный договор не будет им подписан и представлен в управление имущественных отношений администрации муниципального образования Каневской район, Организатором аукциона будет предложено заключить указанный договор участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

Председатель Комиссии

 Н.Н. Бурба

Заместитель председателя
Комиссии

 С.А. Копылова

Члены комиссии:

 С.П. Гончаров


 А.Н. Кузьменко

 С.В. Колесников

 О.Н. Бильдиевская

 Б.Ф. Слоквенко

Секретарь Комиссии

 А.В. Хинько

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000060050000000018_6/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000060050000000018_6/(lotInfo:info)?fromRec=false)

Прочая ценовая информация, использованная при проведении анализа рынка.

www.avito.ru

Участок 9 сот. (ИЖС) на продажу в Стародеревянской | Продажа земельных участков в Стародеревян

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

Участок 9 сот. (ИЖС)

Добавить избранное | Сравнить | Добавить закладку



1 900 000 Р
211111 Р за сотку

8 958 618-36-90

Машин и Услуг Ильянко
Частное лицо
На Авито с апреля 2019

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца




Об участке

Площадь: 9 сот.

Расположение

Краснодарский край, Каневской р.н. станция
Стародеревянковская, Ленинградская ул., 40А

Скачать карту



Описание

Продается земельный участок, подходит под коммерцию и строительство ч. жилой. Площадь участка: 909,0 кв.м. Участок имеет нестандартную форму по фасаду 24м, а сзади 27м. Рядом все коммуникации (ГПТ рядом с участком), остановки, школа, сад. Документы в порядке. Фото окружающих земельного участка, прилагаются.

№ 1965106212 - введена в 15:48 - 12877 промостров (1-й сектор)

Посмотреть

Участок - 48.116234 18.978325


Земельный участок 23-11-0090103-01

уезд Каневской, ул. Ленинградская, 40А

Для иждивения личного подсобного хозяйства

Площадь 907 кв. м

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	23-11-0090103-01
Кадастровый номер	23-11-0090103
Адрес	Краснодарский край, Каневской р.н. станция, ул. Стародеревянковская, ул. Ленинградская, № 40А
Площадь участка	907 кв. м
Статус	Решено утилизировать
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для иждивения личного подсобного хозяйства
Владельцы недвижимости	-
Кадастровая стоимость	248 264,27 руб.
Дата регистрации	01.01.2022
Дата регистрации	-
Дата регистрации	13.12.2022
Дата регистрации	01.01.2023



https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1965106212

www.avito.ru

Участок 13 сот. (ИЖС) на продажу в Стародеревянской | Продажа земельных участков в Стародеревянской

Участок 13 сот. (ИЖС)

Добавить избранное Сравнивать Добавить заметку

4 200 000 Р
329 077 Р за сотку или [предложить свою цену](#)

8 918 312-93-17

Написать сообщение

Спросите у продавца



Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с октября 2017
Владельца - 333 кг СО2


2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 13 сот.

Расположение
Краснодарский край, Каневский р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станция Стародеревянковская, Красная ул., 55 [Скрыть карту](#)



Описание
Продается территория с домом, напротив через дорогу находится школа и детский сад.
На территории находится хата, гараж с летней кухней и сарай. Все коммуникации подключены.
Хата-46,5 кв.м.
В идеале подходит по коммерции.

№ 3207091903 - 19 декабря 2023 - 455 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_3207091903



58 462 P 38 cotey
www.tprc2000.com/cotey

Добавити замітку



[Написать сообщение](#)

Здравствуйте!

View and author webmail notifications?

На Аудито с декември 2020

Документы рассмотрены Эксперт: 5 и CD:

Подписаться на журнал

Продолжение 13 стр.

Расположение

Краснодарский край, Кои

Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, ул. Шевченко, 85

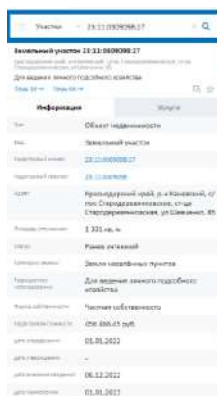


Земельный участ

Земельный участок имеет следующие характеристики: площадь 13 соток, участок находится недалеко от улицы Мира, рядом вся инфраструктура, категория земель - ИЖС, вид разрешенного использования - ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ), кадастровый номер 25:11:0509098:27 Документы готовы к продаже.

RP 2470807375 - 17 декабря 2023 - ИИИ просит (4-й сессии)

[Поиск по сайту](#)



6

 Добавить в избранное
 Сравнить
 Добавить заметку

или предложите свою цену

Написать сообщение

Здравствуйте!

Торжественно?

Cepreil

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Подписаться на продавца

Площадь: 9 сот.

Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское
сельское поселение, станция Стародеревянковская, Кубанская
ул., 232



Возможен, небольшой торг под постройку дома с двором. Рядом находится детский сад, школа, центр.

№ 3664556676 - 1 января в 21:26 - 339 просмотров (+10 софидов)

Показать



https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_3664558676

Обмежено: 23 нов, 14:56 ● 14 переглядів, 0 за сьогодні

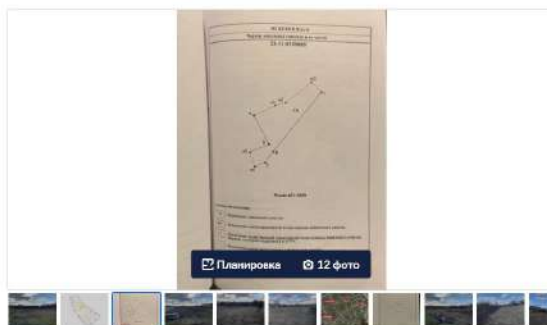
A. Tolman and C. H. Cyert

Участок, 21 сот.

Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское с/пос, Стародеревянковская станица, пер. Пушкина,
25 ria.kazte@yandex.ru

 В избранное

 Пожаловаться



Площадь участка
21 сот.

Статус участника
ИЖС

Продается участок в Краснодарском крае — идеальное место для строительства вашей мечты!

Купить земельный участок в Краснодарском крае – это отличная возможность обрести свой уголок природы на 21 соте. Участок находится в центре станции Стародеревянской, предлагая уникальное сочетание комфорта и природной красоты.

[Узнати больше](#) 

[Напишете автору](#)

[Свяжитесь со мной](#)

Ещё прочтите?

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 918 190-94-64



1 600 000 ₺

Следует за изменением цены

Предложите свою цену

Harmonized: 1 552 000

ЦЕНА 22 МОТ

76 190 #/cor.

[Показать телефон](#)

Написать:



СОБСТВЕННЫЕ

ID 92167484

Коттеджный поселок у моря
 Рассрочка 0% до 30 мая 2024 г. ПВ от 30%. Цепочный эдак в подарок
 ООО "Националь-девелопмент" - дом Болыагого мп. Болыесонжол



Дом на Юге у моря
Распродажа 0% до 30 мая 2024 г. ПВ от 30%.
Записывайтесь на просмотр!
+7 (800) 555-11-09

ИП «Длина Волы», Красноярский край, с. Спасское Озеринское.
Рекомендатель и продавец: ООО «АСК ИМ-ВЕСТ», ОГРН 1115476086637,
6305519, Новосибирский обл., Новосибирский р-н, д.п. Колыбель, ул.
Солнечная, д. 8, кв. 21. Контактные: ССНП «А/В» 01059577, телефон: 81 55

[Перейти на сайт](#)



Коттеджный поселок у моря
Расрочка 0% до 30 мая 2024 г. ПВ от 30%.
Цокольный этаж в подарок
+7 (800) 555-11-09

ИП «Далмат Роз», Краснодарский край, с. Северная Озеровка.
Рекомендатель и продавец: ООО «АСК И ВЕСТ» ОГРН 1185476008067,
630359, Новосибирская обл., Новосибирский р-н, п.п. Колыбель, ул.
Коммунальная, д. 3, кв. 79. Телефон: +7 (383) 439 0000, e-mail: info@askvest.ru

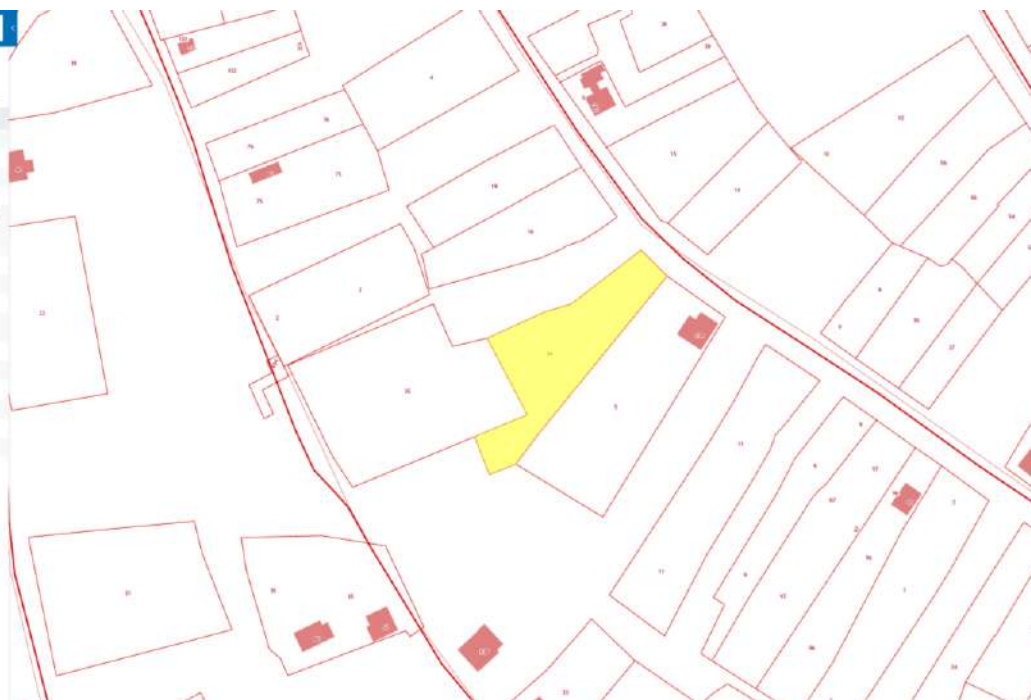
[Перейти на сайт](#)



 **циан.ипотека**

Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 6%

Старки от 6%

[illegible]

<https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/292769765/>

Недвижимость в Краснодаре > Продажа > Продана земельных участков в Краснодарском крае > Каневской район > Стародеревянновская ст-ца > Степная улица

Обновлено: 15 июн. 2017. 58 просмотров. 0 за неделю

А Только на Цуан

Участок, 20 сот.

Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковская станция, Степная ул., 31. На карте

 В избранное
 





 Пожаловаться



 Площадь участка
20 сот.

Статус участника
ИЖС

Продается участок 20 соток, через участок проходит газопровод. На данном участке можно построить минимум 2 дома. Все подъезды к участку асфальтированы, район благоприятный. Деревьев на участке нет, выкармливание не требуется. На участке находится жилая хата, в процессе стройки можно жить там, есть электричество.

Напишите автору

[Сделайте со мной](#)

Ещё продаете?

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

•7 967 651-19-18



1 200 000 ₺

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 164 000

Цена 3,6 млн руб.

60 000 E/cot.

+7 967 651-19-18

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🔔 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Hans



COLLECTED BY
ID 77451151

Коттеджный поселок у моря
 Рассрочка 0% до 30 мая 2024 г. ПВ от 30%. Цепочный этаж и
 подиум

РЕКЛАМА:  Коттеджный поселок у моря
Рассрочка 0% до 30 мая 2024 г. ПВ от 30%.
Целевой: этаж и подарок
+7 (800) 555-11-09

КП «Дальневосточный край» с Северная Осетия
Рекламодатель и продавец ООО «АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СИБИРСКИЙ АЛЮМИНИЙ» ОГРН 11804760840367,
620059, Новосибирская обл., Новокузнецкий р-н, г.п. Колыбель, ул.
Первомайская, д. 1, кв. 70 Рекламно-информационное агентство ООО «АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СИБИРСКИЙ АЛЮМИНИЙ» ОГРН 11804760840367

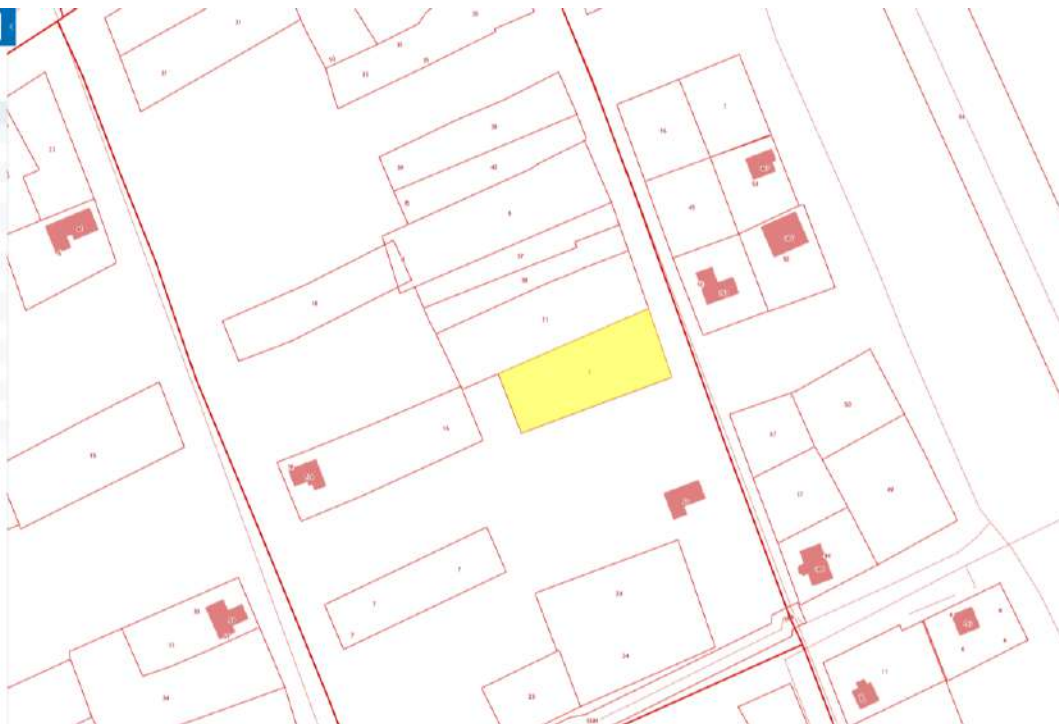
Перевести на сайт:

РЕКЛАМА
Дом на Юге у моря
Распродажа 0% до 30 мая 2024 г. ПВ от 30%.
Записывайтесь на просмотр
+7 (800) 555-11-09

ИП «Долана Риз», Красноярский край, с. Северная Озеровка
Реализователь и продавец: ООО «ОКСИДБЕСТ», ОГРН 1185476080657,
530559, Новосибирская обл., Новосибирский г-н, п. Колыбель, ул.
Коммунальная д. 4, кв. 70. Наименование: «ОКСИДБЕСТ», «ОКСИДБЕСТ», «ОКСИДБЕСТ», «ОКСИДБЕСТ».

[Перейти на сайт](#)

Участник		№	Возраст
Земельный участок 23.11.030135.9 Кан-Ивановский край, д. Кан-Иванский, ст. Стереоидово-новосел, ст. Степанов, 11 Для ведения личного подсобного хозяйства			
Информация		№	Возраст
Тип	Объект недвижимости		
Вид	Земельный участок		
Подсобный номер	23.11.030135.9		
Подсобный квартал	23.11.030135		
Адрес	Кан-Ивановский край, д. Кан-Иванский, ст. Стереоидово-новосел, ст. Степанов, 11		
Площадь участка	1 500 кв. м		
Статус	Раннее участие		
Наличие залогов	Залог наложенных предметов		
Регистрация собственности	Для ведения личного подсобного хозяйства		
Вид собственности	Частная собственность		
Платежная стоимость	462 540 руб.		
дата окончания	01.01.2023		
дата окончания (дубли)	-		
дата окончания (дубли)	31.12.2022		
дата окончания	01.01.2023		



Площадь объекта уточнена по телефонному номеру, указанному в объявлении о продаже и составляет 15,00 кв.м

<https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/261851744/>

Обязательно: 15 июля 20:38 ● 330 просмотров, 1 загрузка

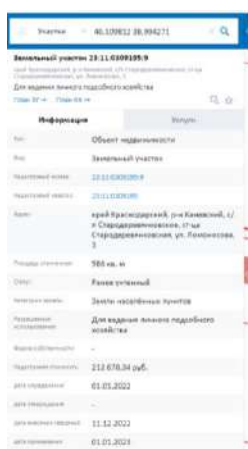
 В избранное

 Пожаловаться



Статус участника
ИЖС

Дом на Юге у моря
Рассрочка 0% до 30 мая 2024 г. ПВ от 30%. Записывайтесь на просмотр



<https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/198050720/>

**№1 Земельный участок с кадастровым номером:
23:11:0309038:59 Местоположение: край Краснодарский, р-н
Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца
Стародеревянковская, ул. Красная, № 245. Площади: 715 кв.м.**

[Состояние](#) [Добавить в избранное](#)



[Просмотреть сведения из ЕГРН](#) →
Сведения доступны для просмотра
Товары работают в партнерском режиме

Электронный аукцион

Идентификатор лота: №23090680050000000022, лот №1
Начальная цена: **4 262 54 Р**
Итоговая цена: **46 335 06 Р**
Шаг аукциона: **127,88 Р (3,00 %)**
Вид торгов: Аренда и продажа земельных участков
[Земельный кодекс РФ](#)

Электронная площадка: АО «Сбербанк-АСТ»

Объект недвижимости: Краснодарский край

Дата и время начала торгов: 08.08.2023 09:00 (МСК)

Дата и время окончания торгов: 08.08.2023 17:00 (МСК)

Дата проведения торгов: 12.08.2023 09:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Предмет торгов (краткое описание лота):

№1 Земельный участок с кадастровым номером: 23:11:0309038:59 Местоположение: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Красная, № 245. Площадь: 715 кв.м.

Описание лота:

№1 Земельный участок с кадастровым номером: 23:11:0309038:59 Местоположение: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Красная, № 245. Площадь: 715 кв.м.

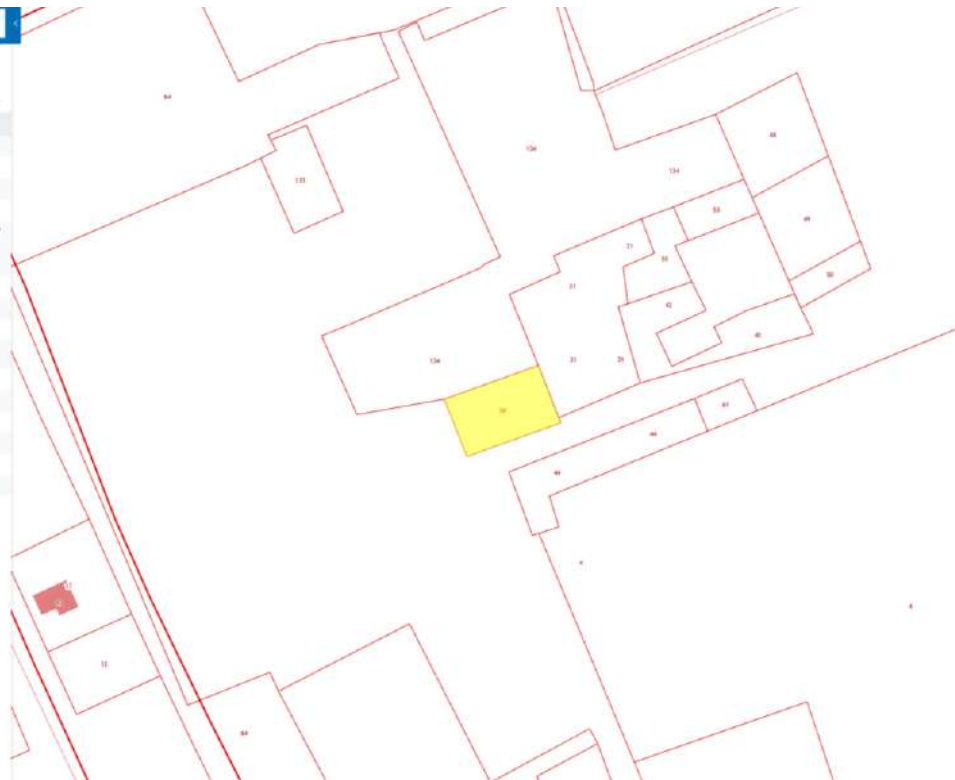
Индикатор на электронной площадке (основа):

Публичная кадастровая карта (основа):

Участки → 23:11:0309038:59

Земельный участок 23:11:0309038:59
край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Красная, №245
Служебные гаражи, код 4.3
План 24 → План 45 →

Информация	Участки
тип	Объект недвижимости
вид	Земельный участок
кадастровый номер	23:11:0309038:59
кадастровый номер	23:11:0309038
край	край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Красная, №245
площадь участка	715 кв. м
статус	Равно уличный
категория земель	Земли населенных пунктов
назначение использования	Служебные гаражи, код 4.3
форма собственности	-
кадастровая стоимость	219 127,2 руб.
дата утверждения	09.01.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	25.03.2023
дата проведения	09.01.2022



Местонахождение имущества	край Краснодарский, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Красная, дом 245
Категория объекта	Земли населенных пунктов
Форма собственности	Иная собственность
Размер взимаемой с победителя аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор, платы оператору электронной площадки (размер устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 № 564)	Предельный размер платы составляет 1% начальной цены предмета аукциона, но не более 5 тыс. рублей без НДС или не более 2 тыс. рублей - в случае, если лицом, с которым заключается договор по результатам аукциона, проводимого в случае предусмотренном п 7 ст. 39.18 Земельного кодекса РФ, является гражданин
Срок заключения договора	указан в извещении
Вид договора	договор аренды земельного участка
Срок аренды	2 года 6 месяцев
Льгота по арендной плате	-
Права на земельный участок	не зарегистрированы
Ограничения прав на земельный участок	расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны источника водоснабжения, соблюдать требования постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 года № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения СанПиН 2.14.1110-02».
Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)	<ol style="list-style-type: none"> 1) максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; 2) максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м; 3) максимальный процент застройки участка – 60%; 4) процент застройки подземной части не регламентируется; 5) минимальное озеленение участка – 10%; 6) минимальный отступ строений от красной линии – 5 м (если не установлены красные линии – от фасадной границы участка); 7) минимальный отступ строений и сооружений от границ соседних участков – 3 м 8) площадь объектов капитального строительства до 1500 кв.м.
Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)	-
Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)	<p>водоснабжение: сети центрального водоснабжения отсутствуют;</p> <p>водоотведение: отсутствует;</p> <p>газоснабжение: имеется в пределах максимальной нагрузки 7,0 м.куб./ч. от существующего распределительного газопровода высокого давления Ду 80 мм, расположенного по улице Красной;</p> <p>теплоснабжение: отсутствует.</p>
Информация об обязательствах по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке	-
Информация об обязательствах по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке	-

ПРОТОКОЛ № 3

Заседания Комиссии о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка и определению победителя аукциона.

Место проведения аукциона: электронная площадка АО «Сбербанк-АСТ» (<http://utp.sberbank-ast.ru>).

Дата и время проведения аукциона: 12 сентября 2023 год, 09:00 – 14:12

ПРЕДМЕТ АУКЦИОНА:

Лот № 1

Земельный участок с кадастровым номером: **23:11:0309038:59**

Местоположение: край Краснодарский, р-н Каневский, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Красная, № 245.

Площадь: 715 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование – **служебные гаражи, код 4.9.**

Правообладатель – отсутствует (государственная собственность не разграничена).

Ограничение права – расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны источника водоснабжения, соблюдать требования постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 года № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения СанПиН 2.1.4.1110-02».

Кадастровая стоимость земельного участка – 213 127,2 руб.

Начальная цена предмета аукциона – 4 262,54 руб.

«Шаг аукциона» – 127,88 руб.

Размер задатка – 4 262,54 руб.

Срок аренды – 2 года 6 месяцев.

УЧАСТНИКИ АУКЦИОНА:

№ заявки	Наименование участника	Цена, руб.
391	Лоскутов Александр Владимирович (по доверенности Беззуб Григорий Юрьевич)	46 335,06
469	Холоша Федор Николаевич	46 207,18
2937	Гаврилов Роман Алексеевич	19 608,14
6786	Гришин Михаил Григорьевич	предложение о цене не поступило

ПОБЕДИТЕЛЬ АУКЦИОНА:

Наименование победителя: **Лоскутов Александр Владимирович**

(представитель по доверенности № 23/147-н/23-2023-3-485 от 19.08.2023 г.:

Беззуб Григорий Юрьевич)

Адрес: **353 720, Краснодарский край, Каневской район, ст. Стародеревянковская, ул. Буденного, д. 116**

Итоговый размер ежегодной арендной платы, предложенный победителем:

46 335,06 рублей

УЧАСТНИК, СДЕЛАВШИЙ ПРЕДПОСЛЕДНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Наименование участника: **Холоша Федор Николаевич**

Адрес: **353730, Россия, Краснодарский край, Каневской район,
ст. Каневская, пер. Звездный, д. 44**

Размер ежегодной арендной платы, предложенный участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене предмета аукциона:

46 207,18 рублей

КОМИССИЯ РЕШИЛА:

1. Признать победителем аукциона участника **Лоскутова Александра Владимировича**
2. Размер ежегодной арендной платы, определенный по результатам аукциона, составил

46 335,06 рублей

(сорок шесть триста тридцать пять рубля 06 копеек)

3. По результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ранее чем через десять дней со дня размещения протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

Управлению имущественных отношений администрации муниципального образования Каневской район через десять дней со дня размещения протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте направить в течение пяти дней победителю электронного аукциона, подписанный проект договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

По результатам проведения электронного аукциона договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

4. Внесенный победителем торгов задаток засчитывается в счет арендной платы. В случае уклонения победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка, задаток ему не возвращается.

Задатки, внесенные лицами, участвовавшими в аукционе, но не победившими в нем, будут возвращены в течение трех рабочих дней со дня подписания настоящего протокола.

5. Ежегодный размер арендной платы, за вычетом суммы внесенного задатка, перечисляется за первый год единовременным платежом в течение 10 (десяти) календарных дней со дня заключения договора аренды земельного участка на указанные в нем реквизиты до осуществления Организатором аукциона государственной регистрации Договора в федеральном органе регистрации в электронной форме.

6. В случае, если в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проекта договора аренды земельного участка указанный договор не будет им подписан и представлен в управление имущественных отношений администрации муниципального образования Каневской район, Организатором аукциона будет предложено заключить

указанный договор участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

Председатель Комиссии



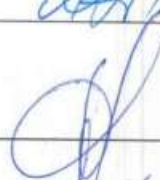
Н.Н. Бурба

Заместитель председателя
Комиссии



А.Г. Астахов

Члены комиссии:



С.П. Гончаров



Н.В. Савченко



О.Н. Бильдиевская



Б.Ф. Слоквенко

Секретарь Комиссии

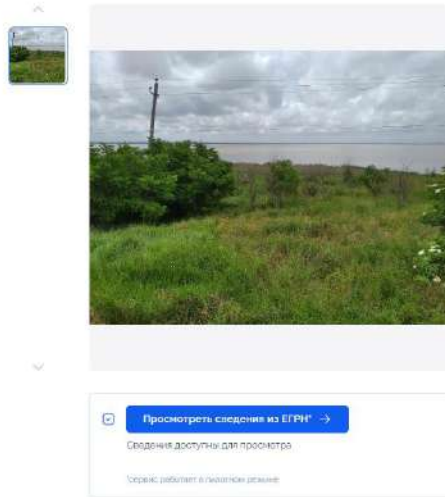


А.В. Хинько

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000060050000000022_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000060050000000022_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)

№7 Земельный участок с кадастровым номером: 23:11:0303000:1598 Местоположение: Краснодарский край, Каневской муниципальный район, Стародеревянковское сельское поселение, х. Сладкий Лиман, ул. Широкая, 419. Площадь: 855 кв.м.

Состоялся Добавить в избранное



Электронный аукцион

Идентификатор лота: №2303005005000000000018, лот №7
Начальная цена: 1 124 15 Р
Итоговая цена: 24 154,91 Р
Шаг аукциона: 33,72 Р (3,00 %)
Вид торгов: Аренда и продажа земельных участков
Земельный кодекс РФ

Электронная площадка: АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект государственной власти: Краснодарский край
Дата и время начала подачи заявок: 09.06.2023 09:00 (МСК)
Дата и время окончания подачи заявок: 08.07.2023 17:00 (МСК)
Дата проведения торгов: 13.07.2023 09:00 (МСК)

Просмотреть сведения из ЕГРН →
Сведения доступны для просмотра
Сервис работает в тестовом режиме

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Подлежит торгов (земельные участки)
№7 Земельный участок с кадастровым номером: 23:11:0303000:1598 Местоположение: Краснодарский край, Каневской муниципальный район, Стародеревянковское сельское поселение, х. Сладкий Лиман, ул. Широкая, 419. Площадь: 855 кв.м.

Описание лота
№7 Земельный участок с кадастровым номером: 23:11:0303000:1598 Местоположение: Краснодарский край, Каневской муниципальный район, Стародеревянковское сельское поселение, х. Сладкий Лиман, ул. Широкая, 419. Площадь: 855 кв.м.

Информация	
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	23:11:0303000:1598
Кадастровый номер	23:11:0303000
Адрес	Краснодарский край, Каневской муниципальный район, Стародеревянковское сельское поселение, х. Сладкий Лиман, ул. Широкая, земельный участок 419
Площадь участка	855 кв. м
Степень	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Время строительства	-
Кадастровая стоимость	74 139,95 руб.
Дата окончания	01.01.2022
Дата окончания	-
Дата окончания	28.06.2023
Дата окончания	01.01.2023



	<p>Субъект местонахождения имущества</p> <p>Краснодарский край</p>
	<p>Местонахождение имущества</p> <p>край Краснодарский, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, х Сладкий Лиман, ул Широкая 419</p>
	<p>Категория объекта</p> <p>Земли населенных пунктов</p>
	<p>Форма собственности</p> <p>Иная собственность</p>
	<p>Размер взимаемой с победителя аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор, платы оператору электронной площадки (размер устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 № 564)</p>
	<p>Предельный размер платы составляет 1% начальной цены предмета аукциона, но не более 5 тыс. рублей без НДС или не более 2 тыс. рублей - в случае, если лицом, с которым заключается договор по результатам аукциона, проводимого в случае предусмотренном п 7 ст. 39.18 Земельного кодекса РФ, является гражданин</p>
	<p>Срок заключения договора</p> <p>указан в извещении</p>
	<p>Вид договора</p> <p>договор аренды земельного участка</p>
	<p>Срок аренды</p> <p>20 лет</p>
	<p>Льгота по арендной плате</p> <p>-</p>
	<p>Права на земельный участок</p> <p>не зарегистрированы</p>
	<p>Ограничения прав на земельный участок</p> <p>водоохранная и рыбоохранная зоны, ограничения предусмотрены статьей 65 Водного кодекса РФ; частично – прибрежная защитная полоса; в границах прибрежных защитных полос наряду ограничениями, предусмотренными для водоохранных зон, дополнительно запрещаются: 1) распашка земель; 2) размещение отвалов размываемых грунтов; 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.</p>
	<p>Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) максимальное количество надземных этажей – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа); 2) максимальная высота здания – 20 м; 3) максимальный процент застройки участка – 40% 4) минимальный отступ строений от красной линии (если не установлены красные линии от фасадной границы участка) – 3 м. Минимальный отступ от жилого дома до границ соседнего участка – 3 м, от других построек – 1 м; 5) площадь объектов капитального строительства до 1500 кв.м.
	<p>Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)</p> <p>-</p>
	<p>Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)</p> <p>водоснабжение: возможно от существующего водопровода по улице Широкая;</p> <p>водоотведение: отсутствует;</p> <p>газоснабжение: имеется в пределах максимальной нагрузки 7,0 м.куб./ч. от существующего распределительного газопровода низкого давления Де 90 мм, расположенного по ул. Широкой;</p> <p>теплоснабжение: отсутствует.</p>

ПРОТОКОЛ № 3

Заседания Комиссии о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка и определению победителя аукциона.

Место проведения аукциона: электронная площадка АО «Сбербанк-АСТ»
<http://utp.sberbank-ast.ru>).

Дата и время проведения аукциона: 13-14 июля 2023 год, 09:00 – 04:57

ПРЕДМЕТ АУКЦИОНА:

Лот № 7

Земельный участок с кадастровым номером: **23:11:0303000:1598**

Местоположение: Краснодарский край, Каневской муниципальный район, Стародеревянковское сельское поселение, х. Сладкий Лиман, ул. Широкая, 419.

Площадь: 855 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок);

Правообладатель – отсутствует (государственная собственность не разграничена).

Ограничение права – водоохранная и рыбоохранная зоны, ограничения предусмотрены статьей 65 Водного кодекса РФ; частично – прибрежная защитная полоса; в границах прибрежных защитных полос наряду ограничениями, предусмотренными для водоохранных зон, дополнительно запрещаются: 1) распашка земель; 2) размещение отвалов размываемых грунтов; 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Кадастровая стоимость земельного участка – 56 207,7 руб.

Начальная цена предмета аукциона – 1124,15 руб.

«Шаг аукциона» – 33,72 руб.

Размер задатка – 1124,15 руб.

Срок аренды – 20 лет.

В соответствии с пунктом 10 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ участниками аукциона по лоту № 7 могут являться только граждане.

УЧАСТНИКИ АУКЦИОНА:

№ заявки	Наименование участника	Примечание
7739	Притыка Сергей Владимирович	18 220,19
2281	Холоша Федор Николаевич	24 121,19
8290	Каченюк Юлия Сергеевна	17 579,51
9063	Юрева Наталья Валентиновна	1326,47
316	Сияйская Татьяна Алексеевна	24 154,91
9326	Месропов Олег Юрьевич	12 555,23
8672	Куликов Валентин Валентинович	Не участвовал в торгах
2733	Заяц Юлия Александровна	11 577,35
8779	Аширов Махамад Собиринович	13 431,95
2719	Лазарев Сергей Владимирович	19 703,87

575	Фарян Давид Ильевич	Не участвовал в торгах
-----	---------------------	------------------------

ПОБЕДИТЕЛЬ АУКЦИОНА:

Наименование победителя: **Сияйская Татьяна Алексеевна**

Адрес (место жительства): **350 015, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, д. 209, кв. 69**

Итоговый размер ежегодной арендной платы, предложенный победителем:

24 154,91

УЧАСТНИК, СДЕЛАВШИЙ ПРЕДПОСЛЕДНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Наименование участника: **Холоша Федор Николаевич**

Адрес (место жительства): **353730, Россия, Краснодарский край, Каневской район, ст. Каневская, пер. Звездный, д. 44**

Размер ежегодной арендной платы, предложенный участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене предмета аукциона:

24 121,19

КОМИССИЯ РЕШИЛА:

1. Признать победителем аукциона участника **Сияйскую Татьяну Алексеевну**
2. Размер ежегодной арендной платы, определенный по результатам аукциона, составил **24 154,91 рубля**
(двадцать четыре тысячи сто пятьдесят четыре рубля 91 копейка)

3. По результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ранее чем через десять дней со дня размещения протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

Управлению имущественных отношений администрации муниципального образования Каневской район через десять дней со дня размещения протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте направить в течение пяти дней победителю электронного аукциона, подписанный проект договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

По результатам проведения электронного аукциона договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

4. Внесенный победителем торгов задаток засчитывается в счет арендной платы. В случае уклонения победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка, задаток ему не возвращается.

Задатки, внесенные лицами, участвовавшими в аукционе, но не победившими в нем, будут возвращены в течение трех рабочих дней со дня подписания настоящего протокола.

5. Первый годовой арендный платеж за первый год, за вычетом внесенного задатка, вносится победителем аукциона в течение 30 календарных дней со дня государственной регистрации договора аренды.

6. В случае, если в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проекта договора аренды земельного участка указанный договор не будет им подписан и представлен в управление имущественных отношений администрации муниципального образования Каневской район, Организатором аукциона будет предложено заключить указанный договор участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

Председатель Комиссии



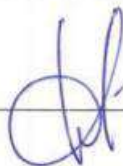
Н.Н. Бурба

Заместитель председателя
Комиссии



С.А. Копылова

Члены комиссии:



С.П. Гончаров



А.Н. Кузьменко



С.В. Колесников



О.Н. Бильдиевская



Б.Ф. Слоквенко

Секретарь Комиссии



А.В. Хинько

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000060050000000018_7/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000060050000000018_7/(lotInfo:info)?fromRec=false)

ГИС ТОРГ

Торги
Реестр договоров
Законодательство
Аналитика
Служба поддержки

Реестр лотов
Земли населенных пунктов
Проанализировать

земельный участок общей площадью 1 548 кв.м, кадастровый номер 23:29:0502005:660, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель - земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Тбилисский муниципальный район, сельское поселение Ванновское, с. Ванновское, улица имени Хлебникова Игоря Викторовича, земельный участок 18.

Смотреть
Добавить в избранное

Электронный аукцион

Идентификатор лота	Nº23:0502005:660:0000000054, лот №1
Начальная цена	371 000,00 Р
Итоговая цена	382 130,00 Р
Шаг аукциона	11 130,00 Р (3,00 %)
Вид торгов	Аренда и продажа земельного участка
<input checked="" type="checkbox"/> Земельный кодекс РФ	

Электронная площадка

RTS-тендеры

Субъект размещения инициативы	Краснодарский край
Дата и время начала подачи заявок	31.11.2023 15:00 (МСК)
Дата и время окончания подачи заявок	31.12.2023 17:00 (МСК)
Дата проведения торгов	20.12.2023 17:00 (МСК)

☒
[Просмотреть сведения из ЕПГУ](#)

Сведения доступны для просмотра

Сторона работает в теплом режиме

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Проект торгов/заключения лота
земельный участок общей площадью 1 548 кв.м, кадастровый номер 23:29:0502005:660, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель - земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Тбилисский муниципальный район, сельское поселение Ванновское, с. Ванновское, улица имени Хлебникова Игоря Викторовича, земельный участок 18.

Сведения о лоте
земельный участок общей площадью 1 548 кв.м, кадастровый номер 23:29:0502005:660, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель - земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Тбилисский муниципальный район, сельское поселение Ванновское, с. Ванновское, улица имени Хлебникова Игоря Викторовича, земельный участок 18.

Участия
23:29:0502005:660

Земельный участок 23:29:0502005:660
Российская Федерация, Краснодарский край, Тбилисский муниципальный район, сельское поселение Ванновское, с. Ванновское, улица имени Хлебникова Игоря Викторовича, земельный участок 18.





План ВЛ-4
План ВЛ-4

Информация







Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	23:29:0502005:660
Кадастровый номер	23:29:0502005:660
Адрес	Российская Федерация, Краснодарский край, Тбилисский муниципальный район, сельское поселение Ванновское, с. Ванновское, улица имени Хлебникова Игоря Викторовича, земельный участок 18
Площадь земельного участка	1 548 кв. м
Статус	Интересный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
Вид собственности	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость	134 846,28 руб.
Дата вступления в силу	01.01.2022
Дата окончания	-
Дата вступления в силу	28.03.2023
Дата окончания	31.03.2023



Документы лота

  Выписка Хлебникова 18.pdf 278.04 Кб 15.11.2023	Иное
  Постановление Баранова 40, 34, 24, 22 Хлебникова 12, 18 от 15.11.2023.pdf 5.37 Мб 15.11.2023	Иное

Документы извещения

  Извещение Баранова 40, 34, 24, 22 Хлебникова 12, 18 15.11.2023.docx 56.81 Кб 15.11.2023	Документация аукциона
  проект договора купли - продажи.docx 23.13 Кб 15.11.2023	Проект договора
  Форма заявки.docx 22.42 Кб 15.11.2023	Форма заявки

Разъяснения

 Информация появится после добавления сведений

Протоколы

Тип	Дата и время	Статус протокола	Дата отмены
Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе	15.12.2023 11:01 (МСК)	Размещен	
Протокол о результатах аукциона	20.12.2023 17:19 (МСК)	Размещен	

Список участников

377266. Милосердов Юрий Иванович
Допущен

387448. Крупина Елена Захаровна
Допущен

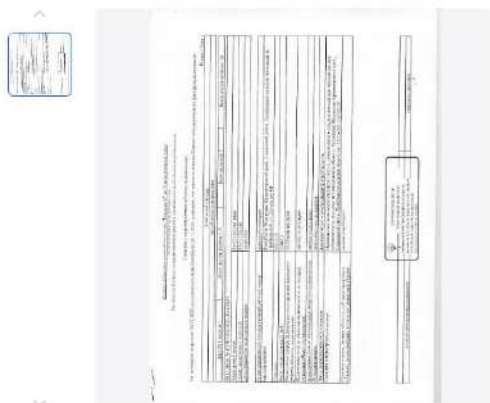
Сведения о победителе/единственном участнике

377266. Милосердов Юрий Иванович
Предложение о цене: 382 130,00 Р

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000066830000000054_1/\(lotInfo:docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000066830000000054_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs)

На право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Славянский муниципальный район, Прибрежное сельское поселение, п. Прибрежный, ул. Дачная, земельный участок № 4В

Составляя Добавить в избранное



Просмотреть сведения из ЕГРН

Сведения доступны для просмотра

сервис работает в пилотном режиме

Электронный аукцион

Идентификатор лота: №22000019620000000125, лот №1

Начальная цена: 211 580,00 Р

Итоговая цена: 300 438,00 Р

Шаг аукциона: 6 347,00 Р (3,00 %)

Вид торгов: Аренда и продажа земельных участков

Земельный кодекс РФ

Электронная площадка: АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект: Краснодарский край

Дата и время начала торгов: 23.11.2023 09:00 (МСК)

Дата и время окончания торгов: 20.12.2023 12:00 (МСК)

Дата проведения торгов: 25.12.2023 10:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Подает торговые предложения лота

На право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Славянский муниципальный район, Прибрежное сельское поселение, п. Прибрежный, ул. Дачная, земельный участок № 4В

Описание лота:

Земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Славянский муниципальный район, Прибрежное сельское поселение, п. Прибрежный, ул. Дачная, земельный участок № 4В



Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

На право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Славянский муниципальный район, Прибрежное сельское поселение, п. Прибрежный, ул. Дачная, земельный участок № 4В

Описание лота

Земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Славянский муниципальный район, Прибрежное сельское поселение, п. Прибрежный, ул. Дачная, земельный участок № 4В

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Сведения о предыдущих извещениях (сообщениях)

Извещение №220000019820000000094, дата публикации 01.09.2023, лот №1 Не состоялся

Субъект местонахождения имущества

Краснодарский край

Местонахождение имущества

край Краснодарский Российская Федерация, Краснодарский край, Славянский муниципальный район, Прибрежное сельское поселение, п. Прибрежный, ул. Дачная, земельный участок № 4В

Категория объекта

Земли населенных пунктов

Форма собственности

Государственная собственность (неразграниченная)

Размер взимаемой с победителя аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор, платы оператору электронной площадки (размер устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 № 564)

См. извещение о проведении аукциона

Срок заключения договора

См. извещение о проведении аукциона

Вид договора

договор купли-продажи земельного участка

Права на земельный участок

См. извещение о проведении аукциона

Ограничения прав на земельный участок

На весь земельный участок распространяются ограничения прав, предусмотренные статьей 56 Земельного Кодекса РФ. Земельный участок полностью расположен в границах зон с реестровыми номерами: 23.27-6.800, 23.00-6.214, 23.27-6.1368.

Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)

См. извещение о проведении аукциона

Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)

См. извещение о проведении аукциона

Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)

См. извещение о проведении аукциона

Начальная цена

211 580,00 Р

Шаг аукциона

6 347,00 Р (3,00 %)

Размер задатка






211 580,00 Р (100,00 %)

т в пилотном режиме


Дата проведения торгов 25.12.2023 10:00 (МСК)

Документы лота

Документы извещения

  Извещение о проведении аукциона.doc	Иное
134.00 Кб 22.11.2023	
  Форма заявки продажа .docx	Форма заявки
18.60 Кб 22.11.2023	
  Проект договора кл.doc	Проект договора
62.00 Кб 22.11.2023	

Разъяснения

 Информация появится после добавления сведений

Протоколы

Тип	Дата и время	Статус протокола	Дата отмены
Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе	22.12.2023 14:25 (МСК)	Размещен	
Протокол о результатах аукциона	25.12.2023 13:53 (МСК)	Размещен	

Список участников

8459. Руденко Олеся Федоровна
Не допущен

Сведения о победителе/единственном участнике

7575. СМЫЧЕК ЕВГЕНИЙ ЛЕОНИДОВИЧ
Предложение о цене: 300 438,00 Р

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000019820000000125_1/\(lotInfo:docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000019820000000125_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs)

право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» с кадастровым номером 23:02:0401009:46 общей площадью 992 квадратных метров, расположенного по адресу: Краснодарский край, Апшеронский район, город Апшеронск, улица Васильковская, 3

Состоялся

Добавить в избранное



[Просмотреть сведения из ЕГРН](#) →
Сведения доступны для просмотра
Сервис работает в офлайн-режиме

Электронный аукцион

Идентификатор лота: №23000004820000000021, лот №1

Планируемая цена: 635 167,88 Р

Изготовленная цена: 1 206 818,58 Р

Шаг аукциона: 19 055,03 Р (3,00 %)

Вид торги: Аренда и продажа земельных участков

Земельный кодекс РФ

Электронная площадка: АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект государственного имущества: Краснодарский край

Дата и время начала подачи заявок: 13.11.2023 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 07.12.2023 18:00 (МСК)

Дата проведения торгов: 13.12.2023 10:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Посылает запрос на заключение лота
право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» с кадастровым номером 23:02:0401009:46 общей площадью 992 квадратных метров, расположенного по адресу: Краснодарский край, Апшеронский район, город Апшеронск, улица Васильковская, 3

Информация	Вопрос
Текст	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	23:02:0401009:46
Кадастровый номер	23:02:0401009
Категория	земли населенных пунктов
Площадь участка	992 кв. м
Статус	Решен участок
Планируемое использование	для индивидуального жилищного строительства
Вид собственности	-
Планируемая стоимость	635 167,88 руб.
Дата публикации	01.01.2022
Дата окончания	-
Дата окончания подачи заявок	09.12.2023
Дата проведения	01.01.2023



Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» с кадастровым номером 23:02:0401009:46 общей площадью 992 квадратных метров, расположенного по адресу: Краснодарский край, Апшеронский район, город Апшеронск, улица Васильковская, 3

Описание лота

право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» с кадастровым номером 23:02:0401009:46 общей площадью 992 квадратных метров, расположенного по адресу: Краснодарский край, Апшеронский район, город Апшеронск, улица Васильковская, 3

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества

Краснодарский край

Местонахождение имущества

край Краснодарский, м.р.-н Апшеронский, г.п. Апшеронское, г. Апшеронск, ул. Васильковская, дом 3
Краснодарский, м.р.-н Апшеронский, г.п. Апшеронское, г. Апшеронск, ул. Васильковская, дом 3

Категория объекта

Земли населенных пунктов

Форма собственности

Государственная собственность (неразграниченная)

Размер взимаемой с победителя аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор, платы оператору электронной площадки (размер устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 № 564)

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 10.08.2018 № 564 «О взимании оператором электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок платы при проведении электронной процедуры, закрытой электронной процедуры и установление ее предельных размеров» – предельный размер платы в размере одного процента начальной (максимальной) цены предмета аукциона и не более 5 тыс. рублей без учета налога на добавленную стоимость.

Срок заключения договора

Указан в прикрепленном файле (Извещение о проведении аукциона)

Вид договора

договор купли-продажи земельного участка

Ограничения прав на земельный участок

ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса РФ

Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)

Указаны в прикрепленном файле (Извещение о проведении аукциона)

Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)

Указаны в прикрепленном файле (Извещение о проведении аукциона)

Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)

Согласно предоставленной информации ОАО «Апшеронскрайгаз» и АО «Водоканал Апшеронского района».

Начальная цена

Сведения о лоте

Документы и сведения

Разъяснения

Предмет разъяснения	Дата и время запроса	Дата и время ответа
Разъяснение документации 1	15.11.2023 15:33 (МСК)	30.11.2023 15:23 (МСК)
Разъяснение документации 2	15.11.2023 15:32 (МСК)	30.11.2023 15:34 (МСК)

Протоколы

Тип	Дата и время	Статус протокола	Дата смены
Протокол о результатах аукциона	14.12.2023 16:56 (МСК)	Размещен	
Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе	11.12.2023 09:45 (МСК)	Размещен	

Список участников

9063. ТАХМАЗЯН АРТЕМ ВАЛЕРЬЕВИЧ
Допущен

2822. ИШУТИНОВ АЛЕКСЕЙ ИГОРЕВИЧ
Допущен

5342. Чуваров Антон Николаевич
Допущен

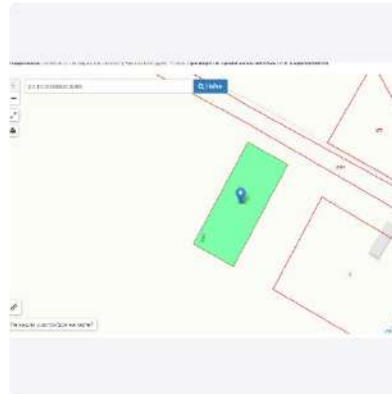
Сведения о победителе/единственном участнике

5342. Чуваров Антон Николаевич
Предложение о цене: 1 206 818 58 Р

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000004920000000021_1/\(lotInfo:docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000004920000000021_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs)

Земельный участок, находящийся по адресу Краснодарский край, Красноармейский район, станица Новомышастовская, улица Красной Звезды, кадастровый номер 23:13:0000000:3066, площадь 1 336 кв.м., разрешенное использование для ведения личного подсобного хозяйства.

[Сотворить](#) [Добавить в избранное](#)



[Просмотреть сведения из ЕГРН](#)

Сведения доступны для просмотра

Сервис работает в тестовом режиме

Электронный аукцион

Идентификатор лота: №22000010490000000238, лот №1

Начальная цена: 322 096,24 Р

Итоговая цена: 447 713,81 Р

Шаг аукциона: 9 662,89 Р (3,00 %)

Вид торгов: Аренда и продажа земельных участков

[Земельный кодекс РФ](#)



АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект государственной власти: Краснодарский край

Дата и время начала подачи заявок: 30.11.2023 18:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 15.12.2023 18:00 (МСК)

Дата проведения торгов: 20.12.2023 09:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Предмет торгов: наемное пользование

Земельный участок, находящийся по адресу Краснодарский край, Красноармейский район, станица Новомышастовская, улица Красной Звезды, кадастровый номер 23:13:0000000:3066, площадь 1 336 кв.м., разрешенное использование для ведения личного подсобного хозяйства.

Описание лота

Земельный участок, находящийся по адресу Краснодарский край, Красноармейский район, станица Новомышастовская, улица Красной Звезды, кадастровый номер 23:13:0000000:3066, площадь 1 336 кв.м., разрешенное использование для ведения личного подсобного хозяйства.

Информация	Детали
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	23:13:0000000:3066
Кадастровый номер	23:13:0000000
Адрес	Краснодарский край, Красноармейский р-н, ст-ца Новомышастовская, ул. Красной Звезды
Площадь земельного участка	1 336 кв. м
Целевое назначение	Участок
Правовое состояние	Земельный участок
Правовое состояние	для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Валовая стоимость	322 096,24 руб.
Дата публикации	01.01.2022
Дата окончания	-
Дата окончания торгов	14.07.2023
Дата проведения	04.07.2023



Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

Земельный участок, находящийся по адресу Краснодарский край, Красноармейский район, станция Новомышастовская, улица Красной Звезды, кадастровый номер 23:13:0000000:3066, площадь 1 336 кв.м., разрешенное использование для ведения личного подсобного хозяйства.

Описание лота

Земельный участок, находящийся по адресу Краснодарский край, Красноармейский район, станция Новомышастовская, улица Красной Звезды, кадастровый номер 23:13:0000000:3066, площадь 1 336 кв.м., разрешенное использование для ведения личного подсобного хозяйства.

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества

Краснодарский край

Местонахождение имущества

край Краснодарский, м.р-н Красноармейский, с.п. Новомышастовское, ст-ца Новомышастовская, ул Красной Звезды

Категория объекта

Земли населенных пунктов

Форма собственности

Государственная собственность (неразграниченная)

Размер взимаемой с победителя аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор, платы оператору электронной площадки (размер устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 № 564)

см. извещение о проведении аукциона (документация лота)

Срок заключения договора

см. извещение о проведении аукциона (документация лота)

Вид договора

договор купли-продажи земельного участка

Права на земельный участок

см. извещение о проведении аукциона (документация лота)

Ограничения прав на земельный участок

см. извещение о проведении аукциона (документация лота)

Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)

см. извещение о проведении аукциона (документация лота)

Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)

см. извещение о проведении аукциона (документация лота)

Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)

см. извещение о проведении аукциона (документация лота)

Информация об обязательствах по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке

см. извещение о проведении аукциона (документация лота)

Информация об обязательствах по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке

см. извещение о проведении аукциона (документация лота)

Центральный банк

Разъяснения

 Информация появится после добавления сведений

Протоколы

Тип	Дата и время	Статус протокола	Дата отмены
Протокол о результатах аукциона	21.12.2023 10:48 (МСК)	Размещен	
Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе	20.12.2023 08:27 (МСК)	Размещен	

Список участников

3173. Фисунов Евгений Валерьевич
Допущен
2279. Муратов Руслан Вадимович
Допущен
3200. БРЯНЦЕВА ЯНА ВАЛЕРЬЕВНА
Допущен
1336. Алексаньянц Дмитрий Олегович
Допущен

Сведения о победителе/единственном участнике

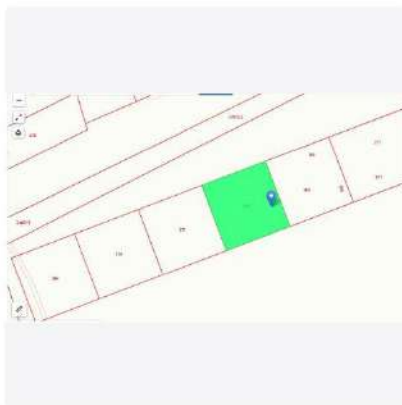
1336. Алексаньянц Дмитрий Олегович
Предложение о цене: 447 713.81 Р

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000104900000000238_1/\(lotInfo:docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000104900000000238_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs)

Земельный участок расположенный по адресу Краснодарский край Красноармейский район, Новомышастовское сельское поселение, станица Новомышастовская, ул. Новая , в кадастровом квартале 23:13:0901180, площадь 1 418 кв. м., кадастровый номер 23:13:0901180:642, разрешенное использование для ведения личного подсобного хозяйства

Состоялся

Добавить в избранное



Электронный аукцион

Идентификационный номер лота: №220000010490000000237, лот №1

Начальная цена: **359 661,52 Р**

Итоговая цена: **1 276 798,77 Р**

Шаг аукциона: **10 789,85 Р (3,00 %)**

Вид торгов: Аренда и продажа земельных участков

Земельный кодекс РФ



АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект местонахождения имущества: Краснодарский край

Дата и время начала подачи заявок: 10.11.2023 18:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 15.12.2023 18:00 (МСК)

Дата проведения торгов: 20.12.2023 09:00 (МСК)

Просмотреть сведения из ЕГРМ →

Сведения доступны для просмотра

*Сервис работает в тестовом режиме

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Подает торги (назначив лот)

Земельный участок расположенный по адресу Краснодарский край Красноармейский район, Новомышастовское сельское поселение, станица Новомышастовская, ул. Новая , в кадастровом квартале 23:13:0901180, площадь 1 418 кв. м., кадастровый номер 23:13:0901180:642, разрешенное использование для ведения личного подсобного хозяйства

Получение лота

Информация	Участок
№	Объект недвижимости
№	Земельный участок
кадастровый номер	23:13:0901180:642
кадастровый квартал	23:13:0901180
Расс.	+
Площадь участка	1 418 кв. м.
Статус	Участок
Целевое назначение	Земельный участок
назначение использования	[2.4] - для ведения личного подсобного хозяйства (земельный участок)
Формы собственности	+
начальная стоимость	359 661,52 руб.
дата окончания	01.01.2022
дата окончания	+
дата окончания	03.08.2023
дата окончания	20.07.2023



Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

Земельный участок расположенный по адресу Краснодарский край Красноармейский район. Новомышастовское сельское поселение, станица Новомышастовская, ул. Новая , в кадастровом квартале 23:13:0901180, площадь 1 418 кв. м., кадастровый номер 23:13:0901180/642, разрешенное использование для ведения личного подсобного хозяйства

Описание лота

Земельный участок расположенный по адресу Краснодарский край Красноармейский район. Новомышастовское сельское поселение, станица Новомышастовская, ул. Новая , в кадастровом квартале 23:13:0901180, площадь 1 418 кв. м., кадастровый номер 23:13:0901180/642, разрешенное использование для ведения личного подсобного хозяйства

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества

Краснодарский край

Местонахождение имущества

край Краснодарский, м.р-н Красноармейский, с.п. Новомышастовское, ст-ца Новомышастовская, ул. Красноармейская край Краснодарский, м.р-н Красноармейский, с.п. Новомышастовское, ст-ца Новомышастовская, ул. Красноармейская, ул. Новая, в кадастровом квартале 23:13:0901180

Категория объекта

Земли населенных пунктов

Форма собственности

Государственная собственность (неразграниченная)

Размер взимаемой с победителя аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор, платы оператору электронной площадки (размер устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 № 564)

см. извещение о проведении аукциона (документация лота)

Срок заключения договора

см. извещение о проведении аукциона (документация лота)

Вид договора

договор купли-продажи земельного участка

Права на земельный участок

см. извещение о проведении аукциона (документация лота)

Ограничения прав на земельный участок

см. извещение о проведении аукциона (документация лота)

Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)

см. извещение о проведении аукциона (документация лота)

Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)

см. извещение о проведении аукциона (документация лота)

Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)

см. извещение о проведении аукциона (документация лота)









Информация об обязательствах по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке

см. извещение о проведении аукциона (документация лота)

Информация об обязательствах по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке

см. извещение о проведении аукциона (документация лота)

Документы извещения

  23-13-1001186-368 выкуп ст. Марьянская ЛПХ (обремен).docx 22.33 Кб 10.11.2023	Проект договора
  заявка (приложение №1).docx 17.29 Кб 10.11.2023	Форма заявки
  23-13-0901180-642 выкуп ст. Новомышастовская, ул. Новая, ЛПХ (обремен).docx 22.60 Кб 20.11.2023	Документ, подтверждающий внесение изменений
  Распоряжение о назначении И.В. Дудника.pdf 555.30 Кб 05.12.2023	Документ, подтверждающий внесение изменений

Разъяснения

 Информация появится после добавления сведений

Протоколы

Тип	Дата и время	Статус протокола	Дата отмены
Протокол о результатах аукциона	21.12.2023 10:46 (МСК)	Размещен	
Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе	19.12.2023 11:19 (МСК)	Размещен	

Список участников

235. ПИВЕНЬ МАКСИМ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Не допущен

Сведения о победителе/единственном участнике

8444. Ундалов Василий Иванович
Предложение о цене: 1 276 798,77 Р

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000010490000000237_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false#lotInfoSection-info](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000010490000000237_1/(lotInfo:info)?fromRec=false#lotInfoSection-info)

ГИС ТОРГ

Торги

Регистр договоров

Законодательство

Аналитика

Служба поддержки

Регистр лотов

Земли населенных пунктов

Просмотр лота

Продажа земельного участка, государственная собственность на который не разграничена: РФ, Краснодарский край, Крымский район, Молдаванское с/п, с. Русское, ул. Докутович, 24А, кадастровый номер 23:15:0823001:884, площадь 1492 кв.м

Состоялся

Добавить в избранное

Электронный аукцион

Идентификатор лота	Nº23000048520000000036, лот №1
Начальная цена	133 966,68 Р
Последняя цена	309 966,68 Р
Шаг аукциона	4 000,00 Р (2,99 %)
Вид торгов	Аренда и продажа земельных участков
	Продажа
Земельный кодекс РФ	

Электронная площадка

АО «ЕЭТП»

Субъект государственной власти

Краснодарский край

Дата и время начала подачи заявок

14.11.2023 00:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок

11.12.2023 00:00 (МСК)

Дата проведения торгов

14.12.2023 09:00 (МСК)

Просмотреть сведения из ЕГРН

Сведения доступны для просмотра

Ссылка работает в новом окне

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Продажа земельного участка, государственная собственность на который не разграничена: РФ, Краснодарский край, Крымский район, Молдаванское с/п, с. Русское, ул. Докутович, 24А, кадастровый номер 23:15:0823001:884, площадь 1492 кв.м

Описание лота:

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Продажа земельного участка, государственная собственность на который не разграничена: РФ, Краснодарский край, Крымский район, Молдаванское с/п, с. Русское, ул. Докутович, 24А, кадастровый номер 23:15:0823001:884, площадь 1492 кв.м

Описание лота:

Продажа земельного участка, государственная собственность на который не разграничена: РФ, Краснодарский край, Крымский район, Молдаванское с/п, с. Русское, ул. Докутович, 24А, кадастровый номер 23:15:0823001:884, площадь 1492 кв.м

Идентификатор лота: N23000048520000000036, дата публикации 17.05.2023, лот №28 Состоялся

Субъект государственной власти: Краснодарский край

Местонахождение имущества: Краснодарский край, Крымский район, Молдаванское с/п, с. Русское, ул. Докутович, 24А

Категория объекта: Земли населенных пунктов

Формы собственности: Государственная собственность (неразграниченная)

Правовая форма собственности: Продажа земельного участка, государственная собственность на который не разграничена: РФ, Краснодарский край, Крымский район, Молдаванское с/п, с. Русское, ул. Докутович, 24А, кадастровый номер 23:15:0823001:884, площадь 1492 кв.м

В соответствии с извещением:

Срок заключения договора: в соответствии с извещением

Вид договора: договор купли-продажи земельного участка

Правы на земельный участок: Государственная собственность не разграничена

Ограничения прав на земельный участок: в соответствии с извещением

Максимально допустимые параметры размещения объектов капитального строительства при необходимости: Указано в извещении

Минимально допустимые параметры размещения объектов капитального строительства при необходимости: Указано в извещении

Возможность предоставления проектной документации объектов капитального строительства и отрыв инженерно-технической документации (с указанием сетей электроснабжения): Указано в извещении

Информация об объектах, расположенных на территории земельного участка, которые расположены на земельном участке: Отсутствуют

Информация об объектах, расположенных на территории земельного участка, которые расположены на территории земельного участка: Отсутствуют

разграничена: РФ, Краснодарский край, Крымский район, Молдаванское с/п, с. Русское, ул. Докутович, 24А, кадастров

Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва	
Расчетный счет (казначейский счет) 40702810510050001273	Лицевой счет —
БИК 044525411	Корреспондентский счет (ЕКС) 30101810145250000411
Назначение платежа Перечисление денежных средств оператору электронной торговой площадки для проведения операций по организации процедур и обеспечению участия в них. лицевой счет № [номер лицевого счета].	
Срок и порядок внесения задатка в соответствии с извещением	
Порядок возврата задатка в соответствии с извещением	


Характеристики лота

Вид разрешенного использования земельного участка Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Кадастровый номер земельного участка 23:15:0823001:884	Площадь земельного участка 1 492 м²
--	---	--

раничена: РФ, Краснодарский край, Крымский район, Молдаванское с/п, с. Русское, ул. Докутович, 24А, када

ГИС Торги.pdf
122 Мб 09.11.2023

Разъяснения

 Информация появится после добавления сведений

Протоколы

Тип	Дата и время	Статус протокола	Дата отмены
Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе	12.12.2023 17:12 (МСК)	Размещен	
Протокол о результатах аукциона	14.12.2023 16:12 (МСК)	Размещен	

Список участников

557596. Порядковый номер заявки 557596

Допущен

889665. Порядковый номер заявки 889665

Допущен

Сведения о победителе/единственном участнике

557596. Кодащенко Роман Юрьевич

Предложение о цене: 309 966,68 Р

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000048520000000196_1/\(lotInfo:docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000048520000000196_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs)

☐ Добавить в избранное

Идентификатор	192200013523000000000048
Номинал листа	3 066 000.00 Р
Итого листов	15 667 260.00 Р
Сумма списания	91 980.00 Р (3.00 %)
Всего платит	Арендатор и продавец земельных участков
Земельный кодекс РФ	

 ACS Publications
 ACS Publications

Краснодарский край

[Return to top of page](#)

Дата и время окончания: 08.12.2023 16:12 (MCK)

Дата публикации документа: 13.12.2023 10:00 (МСК)

[Документы и ссылки](#)

Further topics investigated are:

Copyright 2002 International Bank for Reconstruction and Development
and the World Bank

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Данковский муниципальный район, Староинженерско-столовое поселение, станция Староинженерская, улица Ленина, земельный участок 338 площадью 3000 кв. м с кадастровым номером 28.07.0403058.718, форма собственности – государственная, категория земель – земли населенных пунктов, с целью размещения и использования для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).

Downloaded at [your IP address] on [date]

Судья с историческим именем

Краснодарский край

край Краснорозий, м-н Дамой, ст. Старонястомаке, ст-ца Старонястомак, ул. Пинна
законный восток 202

Торги

Сведения ЕГРН^①

 Внимание! Сервис предоставления сведений из ЕГРН работает в пилотном режиме.

Сведения об объекте недвижимости: 23:07:0401058:719

Сведения актуальны на 28.11.2023

▼ Объект недвижимости

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Краснодарский край, Динской муниципальный район, Старомышастовское сельское поселение, станция Старомышастовская, улица Ленина, земельный участок 102
Кадастровый номер	23:07:0401058:718
Дата постановки на учет	28.05.2023
Кадастровая стоимость	1 917 600,00 Р
Вид земельного участка	Земельное пользование

Характеристики

Категория	Земли населенных пунктов
Установленное разрешенное использование земельного участка	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Площадь	5000,0 +/-25,0 кв.м (Уточненная площадь)

- Сведения о праве (бесхозяйное имущество)

НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

✓ Сведения о правопритязаниях

HE ZADJEVSTVO DOBIMO

✓ Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или обременения такого земельного участка до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации

НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

земельный участок

Описание лота

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской муниципальный район, Старомышастовское сельское поселение, станица Старомышастовская, улица Ленина, земельный участок 102, площадью 5000 кв. м, с кадастровым номером 23:07:0401058:718, форма собственности: не разграничена, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Субъект местонахождения имущества

Краснодарский край

Местонахождение имущества

край Краснодарский, м.р-н Динской, с.п. Старомышастовское, ст-ца Старомышастовская, ул. Ленина земельный участок 102

Категория объекта

Земли населенных пунктов

Форма собственности

Государственная собственность (неразграниченная)

Вид договора

договор купли-продажи земельного участка

Ограничения прав на земельный участок

Ограничения прав земельного участка отсутствуют.

Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)

согласно прикрепленному извещению

Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)

согласно прикрепленному извещению

Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)

согласно прикрепленному извещению

Начальная цена

3 066 000,00 Р.

Шаг аукциона

91 980,00 Р. (3,00 %)

Размер задатка

2 146 200,00 Р. (70,00 %)

Документы извещения

  ИЗВЕЩЕНИЕ о проведении аукциона по продаже земельных участков.doc 119.00 Кб 08.11.2023	Документация аукциона
  заявка на участие в аукционе.doc 4150 Кб 08.11.2023	Форма заявки
  Проект договора купли-продажи ЗУ.doc 52.00 Кб 08.11.2023	Проект договора

Разъяснения

 Информация появится после добавления сведений

Протоколы

Тип	Дата и время	Статус протокола	Дата отмены
Протокол о результатах аукциона	13.12.2023 18:04 (МСК)	Размещен	
Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе	11.12.2023 16:45 (МСК)	Размещен	

Список участников

6171. БОНДАРЕНКО ВЛАДИСЛАВ ОЛЕГОВИЧ
Не допущен

6351. Колтунов Борис Михайлович
Не допущен

Сведения о победителе/единственном участнике

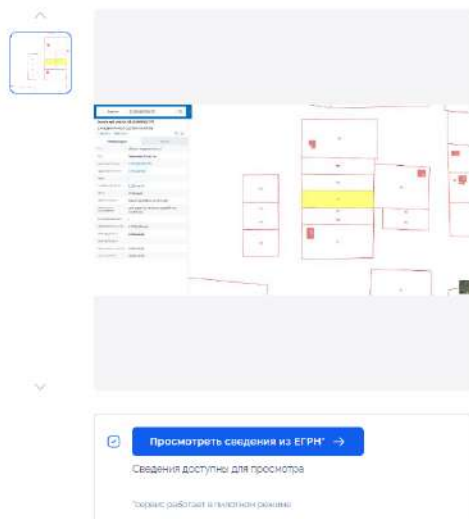
7626. Бибилов Максим Васильевич
Предложение о цене: 15 667 260,00 Р

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000155230000000049_3/\(lotInfo:docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000155230000000049_3/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs)

Продажа земельного участка

Состоялся

Добавить в избранное



Электронный аукцион

Идентификационный код: №22000133960000000029, лот №3

Начальная цена: 315 000,00 Р

Итоговая цена: 844 200,00 Р

Шаг аукциона: 9 450,00 Р (3,00 %)

Вид торгов: Аренда и продажа земельных участков

Земельный кодекс РФ

Электронная площадка: РТС-тендер

Субъект государственной власти: Краснодарский край

Дата и время начала подачи заявок: 07.11.2023 08:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 04.12.2023 10:00 (МСК)

Дата проведения торгов: 07.12.2023 10:00 (МСК)

Просмотреть сведения из ЕГРН →

Сведения доступны для просмотра

Формат: работает в полном размере

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Проект торгов: государственной власти

Продажа земельного участка

Описание лота

Земельный участок площадью 1253 кв.м. с кадастровым номером 23-20-0403001-771, местоположение участка: Краснодарский край, Мостовский район, поселок Бутунжа, улица Октябрьская, 37-Б, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель: земли населенных пунктов

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект государственной власти

Краснодарский край

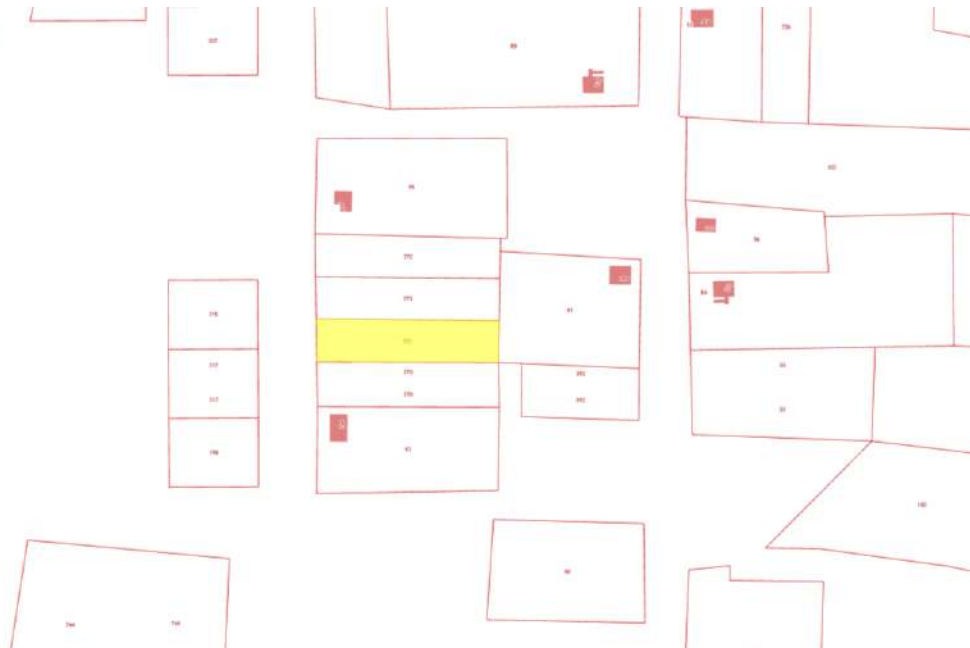
Местонахождение имущества

край Краснодарский, м-н Мостовский, с/п. Беговое, п. Бутунжа, ул. Октябрьская дом 37-Б

Категория объекта

Земли населенных пунктов

Участие	23-20-0403001-771
Земельный участок 23-20-0403001-771	
для ведения личного подсобного хозяйства	
Глава 37 → Глава 38 ←	
Информация	Участки
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	23-20-0403001-771
Кадастровый номер	23-20-0403001
Площадь	—
Площадь участка	1 253 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь объекта	—
Цена объекта	315 000,00 руб.
дата публикации	01.05.2023
дата окончания	—
дата окончания торгов	07.07.2023
дата проведения	09.08.2023



Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

Продажа земельного участка

Описание лота

Земельный участок площадью 1253 кв.м, с кадастровым номером 23:20:0403001:771, местоположение участка: Краснодарский край, Мостовский район, поселок Бугунжа, улица Октябрьская, 37-В, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель: земли населенных пунктов.

[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Субъект местонахождения имущества

Краснодарский край

Местонахождение имущества

край Краснодарский, м.р-н Мостовский, с.п. Баговское, п Бугунжа, ул Октябрьская дом 37-В

Категория объекта

Земли населенных пунктов

Форма собственности

Государственная собственность (неразграниченная)

Размер взимаемой с победителя аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор, платы оператору электронной площадки (размер устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 № 564)

В соответствии с Регламентом и иными регулируемыми документами оператора электронной площадки

Срок заключения договора

указан в извещении

Вид договора

договор купли-продажи земельного участка

Права на земельный участок

указаны в извещении

Ограничения прав на земельный участок

указаны в извещении

Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)

указаны в извещении

Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)

указаны в извещении

Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)

указана в извещении

Информация об обязательствах по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке

указана в извещении

Информация появится после добавления сведений

Протоколы

Тип	Дата и время	Статус протокола	Дата отмены
Протокол о результатах аукциона	07.12.2023 16:42 (МСК)	Размещен	
Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе	05.12.2023 17:07 (МСК)	Размещен	

Список участников

375028. ШМАТКОВА СВЕТЛАНА ВЯЧЕСЛАВОВНА
Допущен

379983. САДЫГОВ РУСЛАН САБИРОВИЧ
Допущен

380342. Кочорова Оксана Николаевна
Допущен

380677. Мнацаканян Эдуард Владимирович
Допущен

381502. Азарян Гарик Арутюнович
Допущен

381907. Петрович Евгений Анатольевич
Допущен

382102. Гогилава Нугзари Зурабиевич
Допущен

382425. Малышкин Валерий Владимирович
Допущен

Сведения о победителе/единственном участнике

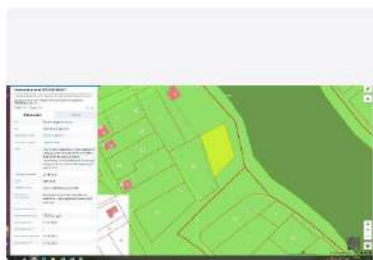
380677. Мнацаканян Эдуард Владимирович
Предложение о цене: 844 200,00 Р

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000133980000000029_3/\(lotInfo:docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000133980000000029_3/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs)

земельный участок

Состоялся

Добавить в избранное



Электронный аукцион

Извещение, лот: №22000155230000000047, лот №4

Начальная цена: 1190 557,00 Р

Итоговая цена: 2 976 392,50 Р

Шаг аукциона: 35 716,71 Р (3,00 %)

Вид торгов: Аренда и продажа земельных участков

Земельный кодекс РФ

Электронная площадка



АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект местонахождения имущества: Краснодарский край

Дата и время начала подачи заявок: 26.10.2023 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 24.11.2023 18:12 (МСК)

Дата проведения торгов: 29.11.2023 10:00 (МСК)

Просмотреть сведения из ЕГРН* →

Сведения доступны для просмотра

*сервис работает в партнерском режиме

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Границы лотов (выделены цветом) земельного участка

Составляет лоты

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской муниципальный район, Нововеличковское сельское поселение, станция Нововеличковская, переулок Комсомольский, земельный участок 2/1, площадью 1224 кв. м, с кадастровым номером 23-07-0101056-537, форма собственности: не разграничена, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

Извещение на электронной площадке (осылка)

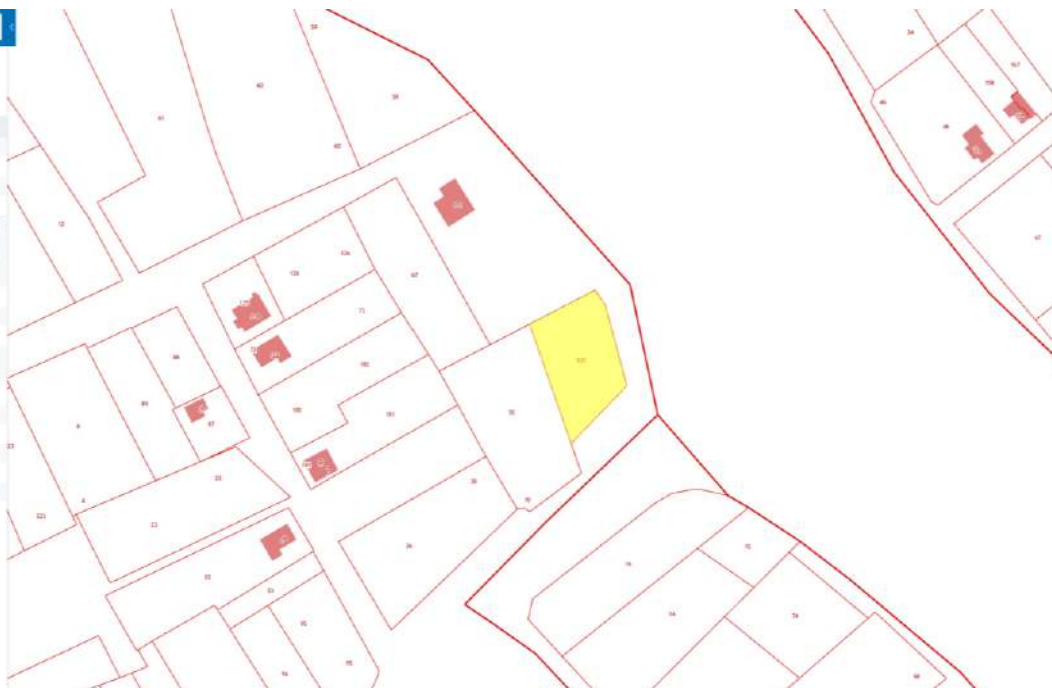
Субъект местонахождения имущества

Краснодарский край

Местонахождение имущества

край Краснодарский, мкр-н Динской, с/п Нововеличковское, ст-ца Нововеличковская, пер. Комсомольский, земельный участок 2/1

Участки	23-07-0101056-537
Земельный участок 23-07-0101056-537	
Российская Федерация, Краснодарский край, Динской муниципальный район, Нововеличковское сельское поселение, станция Нововеличковская, переулок Комсомольский, земельный участок 2/1	
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	
Площадь 1224 кв. м	
Статус: Учтенный	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	
Цена предложения: 572 522,4 руб.	
дата публикации: 01.01.2022	
дата окончания: -	
дата окончания торгов: 25.02.2023	
дата проведения: 01.01.2023	



Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

земельный участок

Описание лота

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской муниципальный район, Нововеличковское сельское поселение, станица Нововеличковская, переулок Комсомольский, земельный участок 2/1, площадью 1214 кв. м, с кадастровым номером 23:07:0101056:537, форма собственности: не разграничена, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Субъект местонахождения имущества

Краснодарский край

Местонахождение имущества

край Краснодарский, м.р-н Динской, с.п. Нововеличковское, ст-ца Нововеличковская, пер Комсомольский земельный участок 2/1

Категория объекта

Земли населенных пунктов

Форма собственности

Государственная собственность (неразграниченная)

Вид договора

договор купли-продажи земельного участка

Ограничения прав на земельный участок

Согласно прикрепленному извещению

Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)

Согласно прикрепленному извещению

Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)

Согласно прикрепленному извещению

Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)

Согласно прикрепленному извещению

Начальная цена

1 190 557,00 Р






Шаг аукциона

35 716,71 Р (3,00 %)

Размер задатка

833 389,90 Р (70,00 %)

Документы извещения

  Проект договора купли-продажи ЗУ.doc 52.00 Кб 25.10.2023	Проект договора
  ИЗВЕЩЕНИЕ о проведении аукциона по продаже земельных участков.doc 127.00 Кб 25.10.2023	Документация аукциона
  заявка на участие в аукционе.doc 41.50 Кб 25.10.2023	Форма заявки

Разъяснения

 Информация появится после добавления сведений

Протоколы

Тип	Дата и время	Статус протокола	Дата отмены
Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе	27.11.2023 15:45 (МСК)	Размещен	
Протокол о результатах аукциона	29.11.2023 17:00 (МСК)	Размещен	

Список участников

4838. Прокофьев Константин Андреевич
Не допущен

Сведения о победителе/единственном участнике

926. Божко Владимир Николаевич
Предложение о цене: 2 976 392,50 Р

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000155230000000047_4/\(lotInfo:docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000155230000000047_4/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs)



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Туча Виктория Валерьевна
(фамилия, имя и отчество)

ИНН 231001486975
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
«27» октября 2021г., регистрационный № 010577

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 27 октября 2021 года.

Президент



0003466 *

ООО «ИТ-ТРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В

А4792



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Туча Виктории Валерьевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Туча Виктория Валерьевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «27» октября 2021 г. за регистрационным номером 010577

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №030949-1 от 15.10.2021, Оценка недвижимости, действителен до 15.10.2024;
2. №030950-2 от 15.10.2021, Оценка движимого имущества, действителен до 15.10.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 5 лет

Общий стаж: 24 года

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/23 / 0325R776/0000001 /23-010577 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024;
2. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-010577 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ВСА 0196668 от 29.06.2005 ГОУ ВПО "Кубанский государственный технологический университет" (высшее);
2. Диплом №ПП-И 740230 от 30.03.2011 ГОУ ВПО "Кубанский государственный технологический университет" (переподготовка в области оценки)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации: плановая проверка деятельности оценщика не проводилась.

Взносы в компенсационный фонд оплачен в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 10.01.2024 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10 января 2024 г.

Дата составления выписки 10 января 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 030949-1

« 15 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Туча Виктории Валерьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » октября 20 21 г. № 222

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » октября 20 24 г.

АО «ФИНКЛАУД», Москва, 2021 г. - фл. Т3 № 672

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 010577 от «19» июня 2023 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 010577 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Туча Виктория Валерьевна

Паспортные данные: Сер. 0315 №222338 выдан Отделом УФМС России по Краснодарскому краю в Центральном округе гор. Краснодара (код подразделения - 230-005) 20.08.2015

Адрес регистрации: 350002, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Садовая, д. 17, кв./оф. 109

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-mak@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования 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.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. 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 требований (имущественных претензий) третьих лиц.

**5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

5.1. С «01» июля 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД:**

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

**7. СТРАХОВОЕ
ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками 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.

**8. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СОСТРАХОВЩИКОВ):**

8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

**10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим образом исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Туча Виктория Валерьевна

СОСТРАХОВЩИКИ (Полномочия
страхователя ответственности
От Состраховщиков)


Д.С. Шишкин





г. Краснодар, Россия



«06» октября 2023 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 3642R/776/04143/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 3642R/776/03550/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ФИНКЛАУД-ГРУПП»

Россия, 350059, Краснодарский край, г. КРАСНОДАР, УЛ. ТИХОРЕЦКАЯ, Д. 5, КОМ. 6

ИНН: 2310225008 КПП: 231001001

Расчетный счет: 40702810300000041671 в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)

Корр. счет: 30101810145250000411

БИК: 044525411

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»

Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».

ИНН: 7713056834 КПП: 775001001

Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «29» октября 2023 г. по 24:00 часов «28» октября 2024 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»



Начальник отдела сопровождения продаж Блока корпоративных продаж Краснодарского филиала АО «АльфаСтрахование»

Е.С. Кириллова

Доверенность № 6841/22N от «15» сентября 2022 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ

ООО «ФИНКЛАУД-ГРУПП»



м.п.

Директор

В.В. Туча

Устав