

Частнопрактикующий оценщик Фомкина Ирина Николаевна

350000, Россия, г. Краснодар, ул. Карякина 25-36.

ИНН 143514263202, Тел. +7-918-965-24-64

Р/с 40802810109500024522 в ООО "Банк Точка"

БИК 044525104 ИНН 143514263202

КПП 997950001К/С: 30101810745374525104

«УТВЕРЖДАЮ»

ЧПО Фомкина И.Н.

«27» ноября 2025 год

Отчет №1535

«Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества – земельного участка площадью 600 кв.м., к/н 23:11:0311005:995, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, снт Газовик, участок №425».

Дата оценки – 26 ноября 2025 года

Дата составления отчета – 27 ноября 2025 года

ЗАКАЗЧИК:

Администрация Стародеревянковского сельского поселения Каневского района, в лице главы Стародеревянковского сельского поселения Каневского района Гопкало Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава 353720, Краснодарский край, Каневской р-он, ст. Стародеревянковская, ул. Красная, д. 132
ИНН 2334019660, КПП 233401001
ОГРН 1052319146351
тел/факс 8 (86164)64260, 64257

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ЧПО Фомкина И.Н.

Индивидуальный номер налогоплательщика № 143514263202 зарегистрированный в Инспекции ФНС России №4 по г. Краснодару 05.10.2020 г. Уведомление №153573911236

Краснодар 2025 г.



Частнопрактикующий оценщик

Фомкина Ирина Николаевна

ИНН 143514263202, Тел. +7-918-965-24-64

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Сергей Алексеевич!

По Вашему заказу, в соответствии с Муниципальным контрактом №227 от 26 ноября 2025 года, Частнопрактикующий оценщик Фомкина И.Н. произвела оценку рыночной стоимости недвижимого имущества - земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, снт Газовик, участок №425.

Результаты настоящего отчета могут быть использованы для целей, указанных в настоящем Отчете. Альтернативное использование данного отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

Оценка была произведена на основании предоставленных Вами документов, осмотра объекта оценки и в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г; стандартами СРОО, членом которого является оценщик, Постановлениями и инструктивными материалами Правительства Российской Федерации и его структурных подразделений.

Основываясь на собственном опыте и профессиональной квалификации, Оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки составляет (НДС не облагается):

Таблица 1.

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения -для коллективного садоводства, площадь 600 кв.м., к/н 23:11:0311005:995, адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, снт Газовик, участок №425	130 000

Если у Вас возникнут вопросы по содержанию настоящего отчета об оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу. С уважением,

Оценщик 1 категории

Фомкина И.Н.



Оглавление

1	Общие сведения	4
1.1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
1.3.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	6
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	7
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.....	9
1.7.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
2	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1.	ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ.....	13
2.2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ.....	13
2.3.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	18
2.4.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	18
2.5.	ВЫВОДЫ О ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
3.1.	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.....	20
3.2.	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.	23
3.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	25
3.4.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.	26
4.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	27
4.1.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	27
4.2.	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	27
4.3.	СРОК ДЕЙСТВИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	28
5.	ВЫБОР МЕТОДОВ И ПРИНЦИПОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	29
6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	31
6.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	31
6.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	31
6.3.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	31
7.	ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	42
8.	ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА.....	44
9.	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	45
2.	СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	45
3.	МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	45
	Приложение 1.....	46
	Приложение 2.....	58



1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения -для коллективного садоводства, площадь 600 кв.м., к/н 23:11:0311005:995, адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, снт Газовик, участок №425
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения -для коллективного садоводства, площадь 600 кв.м., к/н 23:11:0311005:995, адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, снт Газовик, участок №425
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	При оценке были использованы следующие документы: 1. Выписка из ЕГРН от 24.11.2025г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Согласно предоставленным документам, обременение не зарегистрировано Согласно Приложению 1 к договору на проведение оценки, оценка объекта проводится без учета данных обременений, как свободного от таковых.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	Отсутствуют, осмотр проводился
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Документы предоставлены заказчиком в день подписания Контракта
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности принадлежит: Муниципальное образование Стародеревянковское сельское поселение в составе муниципального образования Каневской район
Цель оценки	Определение начальной цены продажи земельного участка в соответствии со ст. 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Помимо Заказчика неизвестны
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
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предполагаемое использование результатов оценки	Отчет об оценке предполагается использовать для определения начальной цены продажи земельного участка в соответствии со ст. 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	26 ноября 2025 г.
Дата осмотра объекта оценки	26 ноября 2025 г.
Дата составления отчета	27 ноября 2025 г.
Период (срок) проведения оценки	С 26 ноября 2025 г. по 27 ноября 2025 г.
Типичный срок экспозиции	2-5 мес.



Сокращенный срок экспозиции, учитываемый при расчете ликвидационной стоимости	1 мес.
Сведения об обременениях и обязательствах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	Отсутствует.
Учет затрат на альтернативное использование объекта оценки	Альтернативное использование объекта оценки не предусмотрено.
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 (и (или) в форме электронного документа)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения 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

1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В процессе оценки объекта следовало определить его рыночную стоимость и представить в виде отчета. Этот документ (отчёт) является развернутым повествовательным заключением об оценке с применением существующих общепризнанных подходов и методов оценки. Оценка проводится в рамках положений и методологии действующих стандартов:

Таблица 3.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.	Стандарт обязателен к применению всеми субъектами оценочной деятельности
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.	Стандарт обязателен к применению всеми субъектами оценочной деятельности
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.	Стандарт обязателен к применению всеми субъектами оценочной деятельности
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.	Стандарт обязателен к применению всеми субъектами оценочной



ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.	Стандарт обязателен к применению всеми субъектами оценочной деятельности
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.	Стандарт обязателен к применению всеми субъектами оценочной деятельности
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014 г.	Стандарт обязателен к применению всеми субъектами оценочной деятельности
	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО, 01-01-2022)	Решением Совета РОО от 07.11.2022 г., протокол №28-С	Стандарт обязателен к применению всеми членами РОО

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. №153568-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.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 07 ноября 2022 года (протокол №28-С) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 01-01-2022, которые введены в действие с 11 января 2023 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

1.3.ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.№611), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.



1.4.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объекты оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объектов.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объекты оценки будут сданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объектах оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объекты оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объектов) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объектов оценки.
14. При выявлении Исполнителем обременений наложенных на объект оценки, таких как Ипотека, аренда, арест и др., оценка объекта оценки проводится без учета данных обременений, как свободного от таковых.

1.5.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4.

Сведения о Заказчике		
Наименование организации	Администрация	Стародеревянковского сельского поселения Каневского района



Реквизиты	353720, Краснодарский край, Каневской р-он, ст. Стародеревянковская, ул. Красная, д. 132
Юридический адрес	ИНН 2334019660, КПП 233401001 ОГРН 1052319146351 УФК по Краснодарскому краю (Администрация Стародеревянковского сельского поселения Каневского района л/счет 03183012760) номер лицевого счета: 03183012760 номер казначейского счета: 03231643036204161800 номер единого казначейского счета: 40102810945370000010 наименование учреждения ЦБ РФ//наименование ТОФК: ЮЖНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Краснодарскому краю г. Краснодар ОКПО 04088339, ОКТМО 03620416, БИК ТОФК: 010349101 тел/факс 8 (86164)64260, 64257 adsso@mail.ru , zakupki_stder@mail.ru
Сведения об Оценщиках	
Фамилия, Имя, Отчество	Фомкина Ирина Николаевна
Местонахождение (адрес регистрации)	Г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Карякина, 25-36
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщика	Член саморегулируемой организации оценщиков –Ассоциация «Русское общество оценщиков № 107078, г.Москва, 1-ый Басманный переулок, 2а, № в ЕГРСПОО - 0003 от 09.07.2007г., регистрационный № 004060, дата включения в реестр 18.03.2008г
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №653186, выданный Московским Государственным Университетом технологий и управления от 17.06.2005 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность при осуществлении оценочной деятельности застрахована на сумму 5000000 (Пять миллионов) рублей в АО «АльфаСтрахование», период страхования с 18.01.2025 г. по 17.01.2026 г. страховой полис № 3642R/776/00014/25
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка недвижимости» от 07 июня 2024 года №038076-1
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет
Квалификация	Оценщик 1 категории
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались



участия в проведении оценки объекта оценки:	
Сведения о частнопрактикующем оценщике – Фомкиной И.Н.	
ИНН и дата регистрации	Частнопрактикующий оценщик Фомкина Ирина Николаевна ИНН 143514263202 Уведомление о постановке физического лица в налоговый орган от 05.10.2020 года №153573911236, выданное Инспекцией ФНС №4 по г. Краснодару, на основании сведений Росреестра, содержащихся в сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков
Паспортные данные	Паспорт 0323 №677617, выдан ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 09.09.2023 код подразделения 230-055
Адрес регистрации, телефон, электронная почта	350000 г. Краснодар, ул. Карякина 25-36, Тел: +79189652464, i-fomkina@mail.ru
Банковские реквизиты	Р/с 40802810109500024522 в ООО "Банк Точка". БИК 044525104 ИНН 9721194461 КПП 997950001 К/С: 30101810745374525104 Получатель: Частнопрактикующий оценщик Фомкина Ирина Николаевна
Исполнитель отчета	Фомкина Ирина Николаевна

1.6.ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат



оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.



Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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. 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.

Сравнительный подход – 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).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – 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. 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.

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. 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.

1.7.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 5.

Основание для проведения Оценщиком объекта оценки	Муниципальный контракт №223 от 26 ноября 2025 г., включая задание на оценку.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения -для коллективного садоводства, площадь 600 кв.м., к/н 23:11:0311005:995, адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, снт Газовик, участок №425
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся, обоснованный отказ
Сравнительный подход	<i>Земельный участок с к/н 23:11:0311005:995 - 130 000 (Сто тридцать тысяч) рублей</i>
Доходный подход	Не применялся, обоснованный отказ
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость	<i>Земельный участок с к/н 23:11:0311005:995 - 130 000 (Сто тридцать тысяч) рублей</i>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%; оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
в.т.ч. сервитуты	Не установлены в предоставленных документах, иных сведений не предоставлено



2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Выписка из ЕГРН от 24.11.2025г.

2.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ

Таблица 6.

Описание объекта оценки

Объект оценки	См. таб.1,3 отчета
Месторасположение объектов оценки	См. таб.1,3 отчета
Имущественные права на объект оценки	См. таб.1,3 отчета
Субъект (ы) права	См. таб.1 отчета
Сведения об обременениях и ограничениях объекта оценки	Согласно предоставленным документам, обременение – отсутствуют. Согласно Приложению 1 к договору на проведение оценки, оценка объекта проводится без учета данных обременений, как свободного от таковых.
в.т.ч. сервитуты	Не установлены в предоставленных документах, иных сведений не предоставлено
Износ, устаревания объекта оценки	Земля является природным, невозпроизводимым и не амортизируемым активом, следовательно, не характеризуется физическим износом и устареваниями.
Балансовая стоимость объекта оценки, принадлежащих юридическому лицу	Нет данных.

Таблица 7. Описание земельного участка с к/н 23:11:0311005:995

Местоположение (район)	Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, снт Газовик, участок №425	Выписка из ЕГРН от 24.11.2025г.
Оцениваемые права	Право собственности	Выписка из ЕГРН от 24.11.2025г.
Правообладатель (собственник)	Право собственности принадлежит: Муниципальное образование Стародеревянковское сельское поселение в составе муниципального образования Каневской район	Выписка из ЕГРН от 24.11.2025г.
Площадь общая	600 кв.м	Выписка из ЕГРН от 24.11.2025г.
Кадастровый №	23:11:0311005:995	Выписка из ЕГРН от 24.11.2025г.
Кадастровая стоимость	Не определена	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online. https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Выписка из ЕГРН от 24.11.2025г.
Разрешенное использование	Для коллективного садоводства	Выписка из ЕГРН от 24.11.2025г.
Текущее использование	Соответствует разрешенному	Выписка из ЕГРН от 24.11.2025г.
Топография	Правильной формы	Геоинформационный портал https://nspd.gov.ru/
Рельеф	Ровный	Геоинформационный портал https://nspd.gov.ru/
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online. https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Балансовая стоимость	-	Нет данных
Инженерные	Электричество, водоснабжение	Проходит по меже, доступно к



коммуникации		подключению
Зарегистрированные постройки на участке Объекта оценки	Отсутствуют	Геоинформационный портал https://nspd.gov.ru/
Незарегистрированные постройки на участке Объекта оценки	Отсутствуют	Геоинформационный портал https://nspd.gov.ru/
Наличие/отсутствие охранных зон	Отсутствуют	Геоинформационный портал https://nspd.gov.ru/
Качество обустройства участка	Не благоустроен	Осмотр объекта оценки
Наличие ландшафтных работ	Отсутствуют	Осмотр объекта оценки
Наличие лесных деревьев	Отсутствуют	Осмотр объекта оценки

Фотографии объекта оценки

Источники информации для описания объекта оценки: правовая и техническая документация, предоставленная на объект оценки, результаты осмотра/фотографирования. Информационная табличка отсутствует
 Фото 1 Земельный участок с к/н 23:11:0311005:995

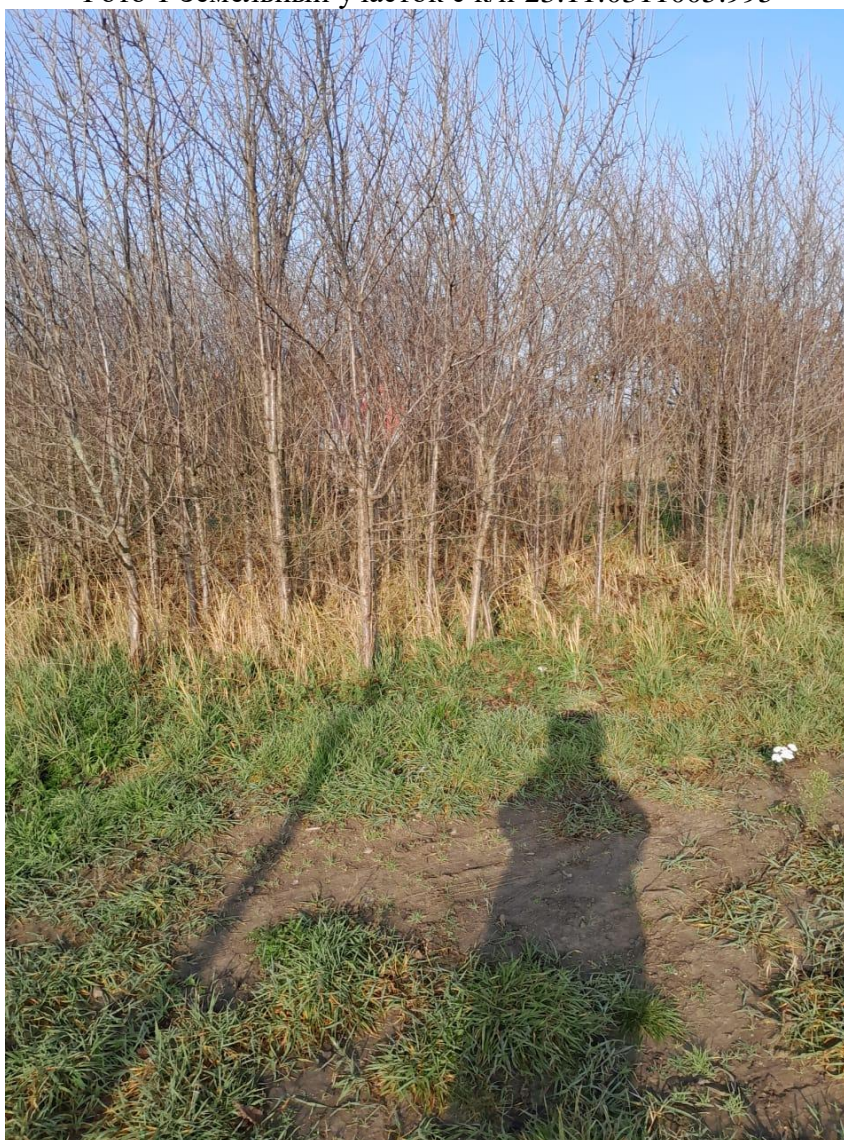


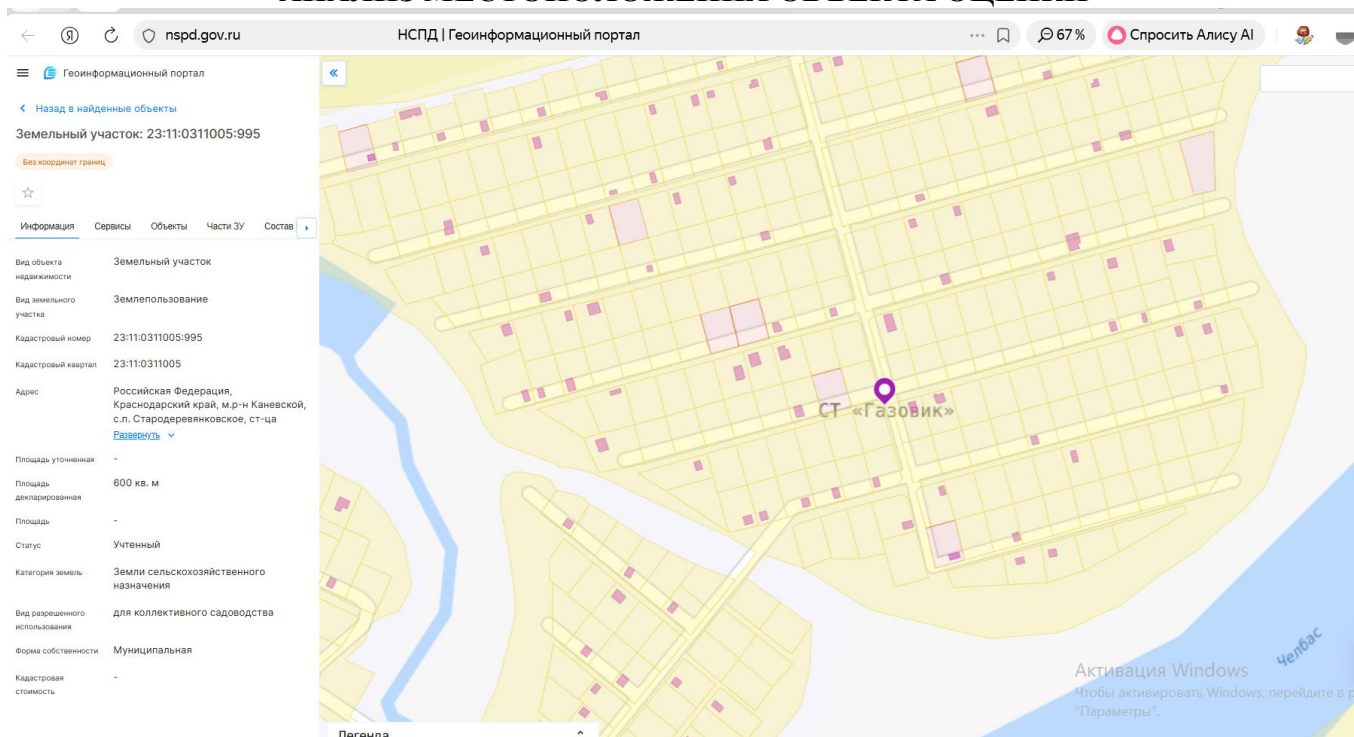
Фото 2 Земельный участок с к/н 23:11:0311005:995



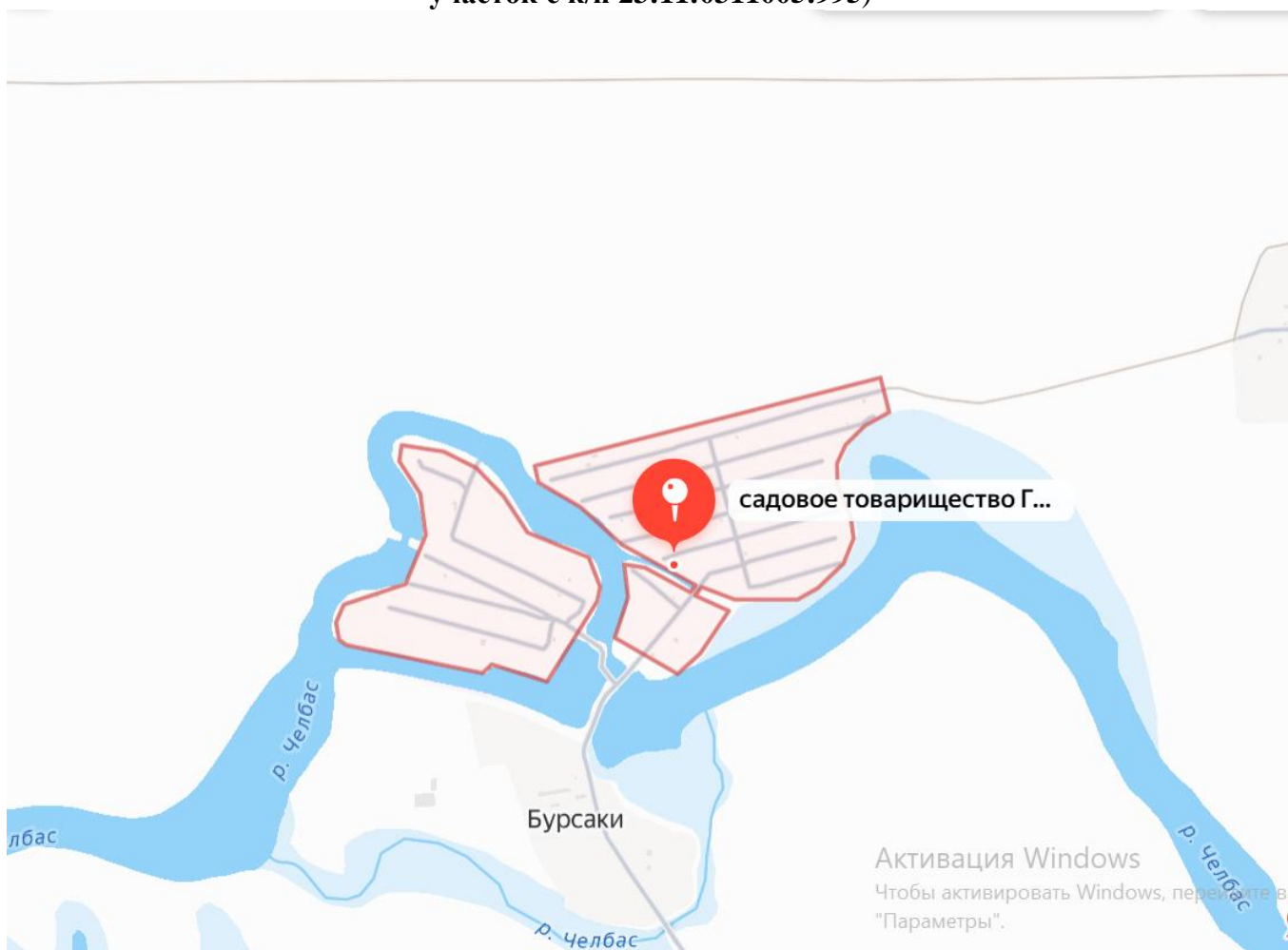
Фото 2 Земельный участок с к/н 23:11:0311005:995



АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте, рис. 1. (Земельный участок с к/н 23:11:0311005:995)



Местоположение объекта оценки на карте, рис. 2. (Земельный участок с к/н 23:11:0311005:995)



ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Таблица 8.

Наименование	Характеристика
Месторасположение объектов оценки	Российская Федерация, Краснодарский край, Стародеревянковское сельское поселение, садоводческое товарищество «Газовик». Местоположение в рамках микрорайона хорошее – в зоне пешей доступности (до 1000 м) расположены магазины, аптеки и иные объекты социального и коммерческого назначения. Обеспеченность общественным транспортом удовлетворительная, в пешей доступности расположены остановки общественного транспорта (маршрутные такси).
Окружение	Жилая застройка, коммерческие объекты
Транспортная доступность	Хорошая

2.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие «наилучшего и наиболее эффективного использования» (НЭИ), применяемое в оценочной практике, определяется как вероятное и разрешенное законом использование свободного земельного участка или возведенного на нем здания с наилучшей отдачей, при чем с неперенным условием физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие НЭИ подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу и увязывается с задачами развития общества. Подразумевается, что определение НЭИ является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшего определения стоимости объекта.

В соответствии с законодательством Российской Федерации использование жилых домов для других целей запрещено. Таким образом, существующее использование (в качестве жилого дома и земельного участка для его эксплуатации) для оцениваемого объекта является единственно возможным законодательно разрешенным, а значит и наиболее эффективным использованием.

2.4. ВЫВОДЫ О ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ существующих факторов, влияющих на ликвидность объекта

Таблица 9.

Наименование	Характеристика
Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Соотношение спроса и предложения Активность рынка Емкость рынка Динамика развития рынка Эластичность спроса на данный вид имущества
Местоположение	Считается одним из основных факторов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.
Состояние имущества	Данный фактор в большей степени влияет на оборудование, т.к. старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Это справедливо, по мнению авторов, и для недвижимости, когда величина затрат на восстановление объекта не сопоставимо выше, чем уровень генерируемого годового дохода.
Масштабность	Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего размерами, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации (Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» - Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога, Москва, 2011. Рекомендовано к применению решением комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от «25» ноября 2011г.):



Таблица 10.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Типичный срок рыночной экспозиции, месяцев	1-2	3-6	7-18

С учетом вышеизложенного, следует сделать вывод о том, что ликвидность оцениваемого имущества является **«средней»**, что соответствует типичному сроку экспонирования объекта в размере от 3 до 6 месяцев в соответствии с приведенной шкалой.

При реализации оцениваемого имущества по ликвидационной стоимости (со скидкой 25%-35%) при надлежащем маркетинге объект оценки может быть реализован в срок до 1 мес. К информации о практике продажи жилья с обременением в виде зарегистрированных лиц по месту нахождения объекта оценки и/или в виде лиц, постоянно проживающих по месту нахождения объекта недвижимости, оценщик доступа не имеет, ввиду чего с необходимой степенью достоверности определить влияние данного фактора на стоимость реализации имущества не представляется возможным.



3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
3.1. 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

Об итогах социально-экономического развития Краснодарского края

Показатели	январь-август 2025 года		январь-август 2024 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
<i>Экономический рост ¹⁾</i>				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	100,0 ²⁾	X	103,0 ²⁾
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	100,2	X	99,7
Объем продукции сельского хозяйства, млрд руб.	410,9	95,3	388,8	99,3
Объем строительных работ, млрд руб.	294,1	82,6	321,4	111,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	4 102,6	96,4	4 254	89,1
Оборот оптовой торговли, млрд руб.	2 510,4	98,9	2 515,4	114,1
в том числе по организациям оптовой торговли, млрд рублей	2 170,2	98,0	2 194,3	116,6
Оборот розничной торговли, млрд руб.	2 103,3	100,5	1 935	103,6
Оборот общественного питания, млрд руб.	113,9	100,3	101,2	110,4
Объем платных услуг населению, млрд руб.	804,8	102,7	707,7	103,4
<i>Инфляция</i>				
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	109,9	X	108,5
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	104,4	X	106,3
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	109,0	X	107,0
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	102,4	X	105,2
<i>Уровень жизни населения</i>				
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата ³⁾ , руб.	73 460	112,8	65 143	120,0
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года ³⁾	X	102,3	X	110,8
Задолженность по заработной плате, млн рублей	546,0	-	0,0	-
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец периода), в % к рабочей силе	0,3	X	0,3	X

Индекс промышленного производства¹⁾ в июне 2025 г. по сравнению с июнем 2024 г. составил 106,2%, в январе-июне 2025 г. – 100,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2025 г. по сравнению с июнем 2024 г. составил 94,3%, в январе-июне 2025 г. – 89,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июне 2025



г. по сравнению с июнем 2024 г. составил 108,4%, в январе-июне 2025 г. – 99,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в июне 2025 г. по сравнению с июнем 2024 г. составил 103,9%, в январе-июне 2025 г. – 103,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в июне 2025 г. по сравнению с июнем 2024 г. составил 91,6%, в январе-июне 2025 г. – 95,6%.

Растениеводство. Сельскохозяйственные организации на 1 июля т.г., по расчетам, убрали зерновые культуры на 15,3% посевной площади, что составило 215,0 тыс. га (35,1% к соответствующей дате 2024 г.), в том числе пшеницы – 62,1 тыс. га (13,2%). Масличные культуры убраны на 0,5 тыс. га (3,2% к соответствующей дате 2024 г.), овощи открытого грунта – на 8,0 тыс. га (136,5%).

Животноводство. На конец июня 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составило 323,4 тыс. голов (96,5% к соответствующей дате 2024 г.), из них коров – 117,7 тыс. голов (100,3%); свиней – 518,2 тыс. голов (119,4%); овец и коз – 7,8 тыс. голов (110,1%).

В структуре поголовья скота по категориям хозяйств доля индивидуального сектора составила: по крупному рогатому скоту – 35,5%, свиньям – 6,4%, овцам и козам – 95,1%.

На долю хозяйств населения, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей приходилось 23,4% производства мяса, 25,3% – молока и 44,3% – яиц. За январь-июнь 2025 г. в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, от одной коровы надоено 5444 килограмма молока (101,4% к январю-июню 2024 г.), яйценоскость кур-несушек осталась на уровне прошлого года и составила 151 яйцо.

Из общего объема работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства с численностью свыше 15 человек, в январе-июне 2025 г. выполнено работ собственными силами на 76,6 млрд рублей, что составило 83,3% к январю-июню 2024 г. (в том числе выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям на сумму 395,1 млн рублей, или 123,0% к январю-июню 2024 г.).

На конец июня 2025 г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства с численностью свыше 15 человек, заключено договоров строительного подряда (контрактов) на сумму 59,7 млрд рублей, что обеспечит 161 день работы.

Жилищное строительство. В январе-июне 2025 г. организациями всех форм собственности и населением построено 39,8 тыс. квартир общей площадью 3286,7 тыс. кв. метров, что составило 106,1% к январю-июню 2024 г.

Из общего объема введенного жилья, в многоквартирных домах сданы в эксплуатацию 23,6 тыс. квартир общей площадью 1156,7 тыс. кв. метров, что составило 130,9% к январю-июню 2024 г.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 2130,1 тыс. кв. метров (из них 449,4 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 96,2% к январю-июню 2024 г.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-мае 2025 г. составил 1149,3 млрд рублей, что в товарной массе на 1,7% меньше, чем в январе-мае 2024 г.

В январе-мае 2025 г. оборот розничной торговли на 93,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка), доля продажи товаров на рынках и ярмарках составила 6,7% (в январе-мае 2024 г. – 94,1% и 5,9% соответственно).

В структуре оборота розничной торговли в январе-мае 2025 г. удельный вес продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,0% (в январе-мае 2024 г. – 50,1%), непродовольственных товаров – 52,0% (49,9%).

Оборот розничной торговли организаций (без субъектов малого предпринимательства), основным видом деятельности которых является розничная торговля, в январе-мае 2025 г. составил 495,7 млрд рублей, или в сопоставимых ценах 100,8% к январю-маю 2024 г.



Оборот общественного питания¹⁾ хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-мае 2025 г. по сравнению с январем-маем 2024 г. в сопоставимых ценах увеличился на 2,1% и составил 59,3 млрд рублей.

Оборот общественного питания организаций (без субъектов малого предпринимательства), основным видом деятельности которых является общественное питание, в январе-мае 2025 г. составил 11362,2 млн рублей или 107,7% в сопоставимых ценах к январю-маю 2024 г.

В январе-июне 2025 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 565,8 млрд рублей, что на 1,8% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-июнь предыдущего года.

В структуре платных услуг, оказанных населению, доминируют пять видов услуг, на долю которых приходилось 66,0% от общего объёма: коммунальные, бытовые, транспортные, услуги гостиниц и аналогичные услуги по предоставлению временного жилья и медицинские услуги.

Из общего объёма бытовых услуг, оказанных населению в январе-июне 2025 г., 71,3% приходилось на техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования, ремонт и строительство жилья и других построек, услуги парикмахерских и косметические услуги, а также услуги по аренде, лизингу и прокату.

В январе-мае 2025 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 1539,0 млрд рублей, что в товарной массе на 0,9% меньше, чем в январе-мае 2024 г.

Согласно полученным от Управления ФНС России по Краснодарскому краю сведениям, на 1 июля 2025 г. прошли процедуру государственной регистрации 103,1 тыс. юридических лиц и филиалов.

За январь-июнь 2025 г. в Статистический регистр Краснодарстата включена 3521 зарегистрированная организация, количество официально ликвидированных организаций составило 3536.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в июне 2025 г. по сравнению с маем 2025 г. составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары – 100,2%, непродовольственные товары – 99,98%, услуги – 100,6%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаящий краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в июне 2025 г. составил 100,5%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в июне 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 2,0% и составила 8291,09 рубля в расчете на одного человека в месяц.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Краснодарскому краю в июне 2025 г. составила 25775,03 рубля в расчете на месяц. По сравнению с маем 2025 г. его стоимость снизилась на 0,3%.

По данным выборочного статистического наблюдения во II квартале 2025 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынке жилья составили соответственно 101,6% и 91,5%. На первичном рынке стоимость квартир среднего качества (типовых) повысилась на 4,1%, при этом цены на квартиры улучшенного качества снизились на 0,7%, элитные – на 0,6%. На вторичном рынке снижение цен зарегистрировано на квартиры улучшенного качества на 11,1%, среднего качества (типовые) – на 6,8%.

В июне 2025 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с маем 2025 г. составил 99,2%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 100,01%, «Обрабатывающие производства» – 99,2%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 98,4%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в июне 2025 г. по сравнению с маем 2025 г. составил 105,5%, в том числе производителей на строительную продукцию – 100,4%, приобретения машин и оборудования – 115,8%, прочую продукцию (затраты, услуги) – 98,8%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки (без железнодорожного транспорта) в среднем по всем видам транспорта в июне 2025 г. по сравнению с маем 2025 г. составил 99,3%.



За январь-май 2025 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций в действующих ценах составил 343,4 млрд рублей (1308 организаций получили прибыль в размере 433,6 млрд рублей, 685 организаций имели убыток на сумму 90,2 млрд рублей).

Кредиторская задолженность в мае 2025 г., по оперативным данным, составила 2498,0 млрд рублей (темп роста к апрелю 2025 г. составил 101,8%), из нее просроченная – 7,9 млрд рублей, или 0,3% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец мая 2024 г. – 0,4%, на конец апреля 2025 г. – 0,5%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в мае 2025 г., по оперативным данным, составила 3431,1 млрд рублей, в том числе просроченная – 10,4 млрд рублей или 0,3% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам.

Дебиторская задолженность в мае 2025 г., по оперативным данным, составила 2019,8 млрд рублей (темп роста к апрелю 2025 г. составил 100,7%), в том числе просроченная – 34,0 млрд рублей, или 1,7% от общего объема дебиторской задолженности (на конец мая 2024 г. – 1,3%, на конец апреля 2025 г. – 1,6%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за I квартал 2025 г. составила 2942,5 тыс. человек, из них 2881,7 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 60,8 тыс. человек – как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства). В мае 2025 г. в организациях работали 1039,3 тыс. человек штатных работников. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 37,4 тыс. человек.

Потребность организаций в работниках (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). На конец июня 2025 г. заявленная организациями потребность в работниках составила 79,8 тыс. человек, что на 15,9% меньше, чем на конец июня 2024 г.

На конец июня 2025 г. нагрузка не занятого населения, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на одну заявленную вакансию составила 0,12 человека.

3.2. 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.

УРОВЕНЬ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

№	Местоположение	Площадь участка, кв.м.	Цена предложения, объект в целом, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
1	Краснодарский край, Каневской р-н	1200	250000	208	https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_1654082401?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGVk80TXZldEFDaW9mVFU5Ijti9Za49YT8AAAA
2	Краснодарский край, Каневской р-н, Каневское сельское поселение, станица Каневская, садоводческое товарищество Весна, 13	1000	220000	220	https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_7567563556?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA
3	Краснодарский край, Каневской р-н,	600	100000	167	https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._



№	Местоположение	Площадь участка, кв.м.	Цена предложения, объект в целом, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
	Стародеревянковское сельское поселение, садовое товарищество Газовик, 42				_snt_dnp_4258306884?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YTo yOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4djFJVEVoTnRraTVyaHd6Ijt9icmhJT8AAAA
4	Краснодарский край, Каневской р-н	540	300000	556	https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot._snt_dnp_3483976307?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_fAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
5	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, садовое товарищество Газовик, 92	500	130000	260	https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_4714297592?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4djFJVEVoTnRraTVyaHd6Ijt9icmhJT8AAAA
6	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, садовое товарищество Газовик, 25	540	280000	519	https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot._snt_dnp_7237104901?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5TGy4TjdPYnFCZ3I5VE1SIjt9c-J1mD8AAAA
7	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, садовое товарищество Газовик	600	150000	250	https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_4445716513?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqVlpSakJtZjZWdlJCZUxMIjt97u6zwj8AAAA
8	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, садовые участки Строитель	600	140000	233	https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_4196612730?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
9	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, садовое товарищество Газовик, 63	600	270000	450	https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_3720151100?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YTo yOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsTGy4TjdPYnFCZ3I5VE1SIjt9c-J1mD8AAAA
10	Краснодарский край, Каневской р-н, Каневское сельское поселение, хутор Бурсаки	600	250000	417	https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_4540124056?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YTo yOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2Qk01cU5vQ1NVYnJwd3hpIjt9lc mkxz8AAAA



№	Местоположение	Площадь участка, кв.м.	Цена предложения, объект в целом, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
11	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, садовое товарищество Газовик	600	200000	333	https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_4631514958?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToYOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzY2VvUXZvU2oyM0xGUmlTlTjt9ArYHnT8AAAA
	Среднее значение			328	

Выделенные объекты в дальнейшем будут использоваться в качестве аналогов объекта оценки.

Из представленных выше объектов видно, что цена находится в диапазоне от 167 до 556 рублей за кв. м.

Средняя цена предложения составляет 328 рублей за квадратный метр.

Анализ рынка проводился в сегменте рынка земельных участков, аналогичных по местоположению, назначению. Большая часть рассмотренных на продажу земельных участков имеет необходимые коммуникации, или возможность их подключения.

При анализе рынка недвижимости использовались данные, полученные из следующих общедоступных источников: <https://krasnodar.domclick.ru/> <https://www.avito.ru> Интернет источники: На стоимость объектов влияют совокупность нижеперечисленных основных ценообразующих факторов:

1. Удаленность от главной транспортной магистрали
2. Местоположение и развитость инфраструктуры. (Чем ближе к центру города, тем дороже)
3. Площадь (чем больше объект, тем дешевле);
4. Состав инженерных коммуникаций;
5. Социальные и демографические особенности;
6. Общая экономическая ситуация;
7. Правовое регулирование и действующие системы налогообложения;
8. Природные условия и окружающая среда

Проанализировав найденную информацию предложений к продаже земельных участков Оценщик пришел к выводу, что данные сегменты рынка развиты хорошо. Небольшое отклонение цен объясняется неоднородностью выборки и существенными различиями в транспортной доступности и локальном расположении, наличием улучшений и так далее.

3.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

Таблица 11.

Сегмент рынка	Основные виды недвижимости, принадлежащие сегменту
Жилая недвижимость	Многоквартирные дома, частный сектор, квартиры, комнаты, коттеджи, таунхаусы и т.д.
Коммерческая недвижимость	Торговые, офисные, театрально-зрелищные, аптеки, творческие, просветительские, медицинские, гаражи, банки, спортивные, гостиницы, рестораны и т.д.
Промышленная недвижимость	Промышленные предприятия, здания НИИ и т.д.
Незастроенные Земельные участки различного назначения	Городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых и т.д.



Объект оценки относится к жилой недвижимости. Источник: <http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/8.html>

3.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.

С начала года средняя стоимость земельных участков в Краснодарском крае увеличилась на 51%, до 2,5 млн руб. Это самый большой показатель в регионах РФ. При этом объем предложения сократился на 6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, сообщает «Авито Недвижимость».

В сегменте аренды земли предложение за год сократилось на 2%, спрос вырос на 10%. Средняя цена аренды земли на Кубани снизилась на 13%, до 13 тыс. руб.

За последний год спрос на покупку подобных объектов в среднем по стране вырос на 10%. Предложение за год в целом сократилось на 4%, но настолько же увеличилось количество доступных для приобретения участков промышленного назначения. Цены по РФ выросли по всем категориям продажи участков: под строительство жилых домов — на 35%, промышленного назначения — на 40%, сельхозназначения — на 22%.

В Крыму приобретением участков стали интересоваться на 57% чаще, чем в I квартале 2023 года. По дороговизне объектов республика находится сразу за Краснодарским краем — участки стоят в среднем 2 млн руб., что на 30% больше, чем в прошлом году. Стоимость аренды участков не изменилась и составляет 10 тыс. руб. Предложений за год стало на 6% больше, а спрос на аренду земли вырос на 10%.



4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

4.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Объект(ы) оценки – объекты гражданского права, предъявляемые к оценке.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- продавец не обязан продавать объект гражданских прав, а покупатель не обязан его приобрести;
- стороны, участвующие в сделке, хорошо осведомлены о предмете данной сделки и действуют в своих интересах;
- объект гражданских прав представлен на открытом рынке;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект гражданских прав и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект гражданских прав выражен в денежной форме.

Подходы к оценке:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

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

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

4.2. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Сбор данных, определение даты, на которую действительна оценка и формулирование исходного определения стоимости, вытекающего из назначения оценки.
3. Осмотр и описание оцениваемого имущества.
4. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
5. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
6. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

1. Правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц.
2. Информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки.



3. Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Действия оценщика:

1. Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

2. Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

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

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

4. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.

5. Оценщик определяет ликвидационную стоимость объекта оценки.

4.3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в валюте Российской Федерации (рублях). Дополнительно по желанию заказчика, отраженном в договоре на проведение оценки, итоговая величина стоимости объекта оценки с целью удобства пользователей отчета может быть наряду с выражением в рублях, дополнительно выражена и в иностранных валютах по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Срок действия отчета может быть установлен и меньшим (на усмотрение оценщика), исходя из текущих социальных, экономических (в том числе, рыночных), политических и экологических условий.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным (перечень см. в ст.8 Федерального Закона 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 3 месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.



5. ВЫБОР МЕТОДОВ И ПРИНЦИПОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

В целом, все три подхода (затратный, доходный, сравнительный) взаимосвязаны. Каждый из подходов предполагает использование различных видов информации, получаемой на рынке, и при корректном применении дает на выходе рыночную стоимость.

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.

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

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Физический износ (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Функциональное устаревание (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

Функциональное устаревание, обусловленное избытком капитальных затрат, представляет собой результат технологических изменений, развития более совершенных материалов и/или невозможности оптимально использовать активы из-за таких факторов, как неэффективное размещение и компоновка, излишек производственных мощностей по сравнению с требованиями современного производства, несбалансированность производственного процесса.

Функциональное устаревание, обусловленное избытком производственных затрат, представляет собой результат либо технологических изменений, которые способствуют сокращению себестоимости продукции по сравнению с производственными затратами, ассоциированными с данными активами, либо неэффективности размещения и компоновки, которая увеличивает производственные затраты, ассоциированные с данными активами.

Экономическое устаревание есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Доходный подход

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:



а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов в стоимость на дату оценки.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.



6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1.ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход к оценке недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведении его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

При затратном подходе оцененная стоимость может значительно отличаться от рыночной, поскольку между затратами и полезностью нет прямой связи.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

В связи с этим оценщик решил отказаться от затратного подхода – как менее достоверного, нежели сравнительный подход при оценке жилого дома.

6.2.ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход применяется (ст.21 ФСО-1), когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика имеется несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данный объект оценки будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. собственник не планирует сдавать его в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, рынок аренды (коммерческого найма) домовладений в исследуемом районе является малоразвитым, или, как минимум, мало публичным. При исследовании рынка земельных участков оценщиком не было обнаружено предложений к сдаче в наем (аренду) объектов, аналогичных оцениваемому, в районе локального местоположения объекта оценки, так что представляется весьма затруднительным достоверно установить цены предложения аренды земельных участков в районе расположения объекта оценки.

Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

6.3.СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход является наиболее “рыночным” из трех основных подходов оценки недвижимости. Использование этого подхода позволяет определить наиболее вероятную цену объекта недвижимости на основании его сравнения с другими объектами, которые были проданы за сопоставимый период времени. Оценка сравнительным подходом является наиболее объективной лишь в том случае, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим сделкам на рынке.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, который применительно к данному подходу предполагает, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект собственности больше, чем обойдется приобретение другого объекта аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Критерием полезности является и наличие иных позитивных факторов, вытекающих из владения и пользования объектом, таких, как, например, престижность.

Полезность вытекает из полной совокупности характеристик объекта, а также характеристик сделки, совершенной в отношении этого объекта. Однако прежде чем подробно останавливаться на конкретных сделках и их результатах, следует вспомнить об общих характеристиках рынков недвижимости в целом и его отдельных сегментов.

Принцип замещения предполагает, что рынок является открытым и конкурентным, что на



нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально, не находясь под посторонним давлением и в собственных интересах. Кроме того, подразумевается, что собственность будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования, а также, что собственность будет находиться на рынке в течение разумного периода времени, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей или инвесторов.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 296, аналогом объекта оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Анализ рынка недвижимости, проведенный Оценщиком, позволил сделать следующие выводы: рынок недвижимости носит двойственный характер, существуют цены предложений по объектам недвижимости, но оформление сделок в подавляющем большинстве случаев происходит по значительно заниженной стоимости. Информация, подтверждающая фактическую цену сделок, отсутствует. Цены предложений и цены, указываемые в договорах купли-продажи, отличаются в несколько раз и даже десятков раз. В то же время фактически уплачиваемые суммы за объекты близки к ценам предложений. Информация о ценах сделок закрыта: Управление Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю отказывает в предоставлении цен свершившихся сделок, так как данная информация считается конфиденциальной. По тем же причинам невозможно получить интересующие сведения о свершившихся сделках в риэлтерских агентствах и у нотариусов. Оценщику доступны только цены предложения. Поэтому во избежание неоднозначного толкования или ввода в заблуждение настоящим отчетом, в соответствии со ст. 11, 14 Федерального закона от 29.07.1998 №135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями от 07.05.2009г.) для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках

сравнительного подхода используются объекты, наиболее подходящие для сравнения и по которым известны цены предложения.

Данный подход включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты сравнения затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях о продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы сравнения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов (проданных или продающихся на рынке) по отдельным элементам; корректировка цен объектов-аналогов.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

При сравнительном анализе стоимости объекта Оценщики опирались на цены-предложения объектов сравнения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При этом полученный результат будет представлять собой стоимость объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться:

1. Вид права на недвижимость; 2. Условия и время продажи; 3. Местоположение; 4. Физические характеристики (размеры, уровень отделки, этажность).

Единица сравнения — (unit of comparison) стандартная мера стоимости на единицу,



рассчитываемая путем анализа фактической (или предполагаемой) арендной платы или цены продажи имущества, используемой в качестве сопоставимого показателя в методе прямого сравнения.

Единица сравнения - единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Единицы сравнения используют для того, чтобы сделать прозрачной и понятной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Так, например, когда цены продажи приведены к ценам за размерную единицу здания, обычно отпадает необходимость делать корректировки на размеры объектов.

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения: Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения. Цена за единицу объема строения. Цена за квартиру или комнату. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице).

Единицы сравнения следует выбирать подходящие для проведения надлежащего анализа. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и главного предмета анализа. Офисные здания можно сравнивать, используя цену квадратного метра или квадратного фута площади, пригодной для аренды. При сравнении складских помещений можно использовать цену кубического метра или кубического фута. Жилища и/или земельные участки можно сравнивать, используя цену единицы жилища и/или земельного участка.

Сравнительный подход при определении рыночной стоимости земельного участка

Сравнительный подход к оценке земельных участков основан на определении их

рыночной стоимости путем сравнения объекта оценки с аналогичными земельными участками, имущественными правами на земельные участки и (или) едиными объектами недвижимости, по которым известны их цены с учетом поправок, устраняющих влияние на цены аналогов отличий от объекта оценки. На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения и распределения.

При расчете рыночной стоимости земельного участка в рамках данного отчета использовался метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи или предложения (как упоминалось выше) аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Метод сравнения продаж предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок земли.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики



сделок с земельными участками.

Сравнительный подход является наиболее широко применяемым подходом оценки. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи (предложения) аналогичных объектов.

Каждая сопоставимый объект сравнивается с оцениваемой недвижимостью, и в цену сопоставимого объекта вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода необходимо:

- подробно исследовать рынок с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определить подходящие единицы сравнения и провести сравнительный анализ по каждой единице;
- оцениваемый объект сопоставить с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен предложения или исключения из списка сравниваемых;
- скорректированные показатели стоимости сравнимых объектов привести к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

В оценочной практике обычно принято применять несколько основных элементов сравнения (данный перечень может меняться в зависимости от индивидуальных особенностей объекта):

- вид и состав прав на имущество;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты не связанные с недвижимостью.

При корректировке цен предложений объектов сравнения все корректировки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Сведения о предложениях на продажу для целей анализа рынка были взяты из следующих источников:

- информационный сайт Интернет <http://www.avito.ru/>;
- иные источники по тексту отчета.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации был выделен для сравнительного анализа ряд объектов. Вследствие того, что ни один из выбранных объектов не может быть абсолютно идентичен оцениваемому, оценщики пришли к выводу, что сравнению должны подлежать какие-то общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения.

Единица сравнения — (unit of comparison) стандартная мера стоимости на единицу, рассчитываемая путем анализа фактической (или предполагаемой) арендной платы или цены продажи имущества, используемой в качестве сопоставимого показателя в методе прямого сравнения.

Единица сравнения - единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов



недвижимости.

Единицы сравнения используют для того, чтобы сделать прозрачной и понятной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Так, например, когда цены продажи приведены к ценам за размерную единицу здания, обычно отпадает необходимость делать корректировки на размеры объектов.

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения. Цена за единицу объема строения.

Цена за квартиру или комнату.

Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице).

Единицы сравнения следует выбирать подходящие для проведения надлежащего анализа. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и главного предмета анализа. Офисные здания можно сравнивать, используя цену квадратного метра или квадратного фута площади, пригодной для аренды. При сравнении складских помещений можно использовать цену кубического метра или кубического фута. Жилища и/или земельные участки можно сравнивать, используя цену единицы жилища и/или земельного

В качестве единицы сравнения объекта оценки выбрана цена за земельный участок.

Печатную информацию о выбранных объектах сравнения см. в приложениях.

¹ ССО РОО 3-01-2005. Методическое руководство по оценке №1 (МР-1). Оценка стоимости недвижимого имущества.

² Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X



Расчет рыночной стоимости земельного участка с к/н 23:11:0311005:995

Исходные данные об объектах сравнения

Таблица 12.

Объект оценки	Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
0	Источник информации	https://www.avito.ru/kanevs-kaya/zemelnye-uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_4714_297592?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPTnVwZDY3aXVxdDI5N1ZGIj9GGTZcT8AAAA	https://www.avito.ru/kanevs-kaya/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_756_7563556?context=H4sIAAA_AAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfA_AAA	https://www.avito.ru/starode-revyankovskaya/zemelnye-uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_4196612730?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfA_OD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kanevs-kaya/zemelnye-uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_165_4082401?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPTnVwZDY3aXVxdDI5N1ZGIj9GGTZcT8AAAA
продажа	Вид операции с земельным участком (продажа/предложение)	предложение	предложение	предложение	предложение
период проведения оценки	Дата подачи/ обновления предложения к продаже	ноя.25	ноя.25	ноя.25	ноя.25
-	Актуальность объявления	актуально	актуально	актуально	актуально
Земли сельскохозяйственного назначения	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
собственность	Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
для коллективного садоводства	Вид разрешенного использования	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства
Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, снт Газовик, участок №425	Месторасположение	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, садовое товарищество Газовик, 92	Краснодарский край, Каневской р-н, Каневское сельское поселение, станица Каневская, садоводческое товарищество Весна, 13	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, садовые участки Строитель	Краснодарский край, Каневской р-н, с/т Восход
капитальных строений, влияющих на стоимость нет	Наличие улучшений	капитальных строений, влияющих на стоимость нет	капитальных строений, влияющих на стоимость нет	капитальных строений, влияющих на стоимость нет	капитальных строений, влияющих на стоимость нет
все необходимые коммуникации на участке или рядом, есть возможность подключения	Инженерные коммуникации	все необходимые коммуникации на участке или рядом, есть возможность подключения	все необходимые коммуникации на участке или рядом, есть возможность подключения	все необходимые коммуникации на участке или рядом, есть возможность подключения	все необходимые коммуникации на участке или рядом, есть возможность подключения

Объект оценки	Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
600	Общая площадь (масштаб) земельного участка, кв.м	500	1 000	600	1 200
определяется	Стоимость предложения за земельный участок, рублей	130 000	220 000	140 000	250 000
определяется	Стоимость предложения за 1 кв.м. земельного участка, рублей	260	220	233	208

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Таблица 13.

Объект оценки	Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
определяется	Стоимость предложения за 1 кв.м. земельного участка, рублей	260	220	233	208
продажа	Вид операции с земельным участком (продажа/предложение)	предложение	предложение	предложение	предложение
-	Корректировка, %	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	244	207	219	196
дата оценки	Актуальность объявления	актуально	актуально	актуально	актуально
-	Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	244	207	219	196
Земли сельскохозяйственного назначения	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
-	Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	244	207	219	196
собственность	Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
-	Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	244	207	219	196
для коллективного садоводства	Вид разрешенного использования	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства

-	Корректировка, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	244	207	219	196
Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, снт Газовик, участок №425	Месторасположение	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, садовое товарищество Газовик, 92	Краснодарский край, Каневской р-н, Каневское сельское поселение, станица Каневская, садоводческое товарищество Весна, 13	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, садовые участки Строитель	Краснодарский край, Каневской р-н, с/т Восход
-	Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	244	207	219	196
капитальных строений, влияющих на стоимость нет	Наличие улучшений	капитальных строений, влияющих на стоимость нет	капитальных строений, влияющих на стоимость нет	капитальных строений, влияющих на стоимость нет	капитальных строений, влияющих на стоимость нет
-	Корректировка, руб.	0	0	0	0
-	Корректировка, %	0,00%	0,00%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	244	207	219	196
все необходимые коммуникации на участке или рядом, есть возможность подключения	Инженерные коммуникации	все необходимые коммуникации на участке или рядом, есть возможность подключения	все необходимые коммуникации на участке или рядом, есть возможность подключения	все необходимые коммуникации на участке или рядом, есть возможность подключения	все необходимые коммуникации на участке или рядом, есть возможность подключения
-	Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	244	207	219	196
600	Общая площадь (масштаб) земельного участка, кв.м	500	1 000	600	1 200
-	Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	244	207	219	196
-	Сумма корректировок по модулю, %	0%	0%	0%	0%
-	Уровень доверия варианта	100%	100%	100%	100%
-	Весовые коэффициенты	0,250000	0,250000	0,250000	0,250000

-	Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м общей площади ЗУ, рублей	217
	Итого, средневзвешенная рыночная стоимость земельного участка, рублей	130 000

Пояснения к произведенным корректировкам

Скидка на торг

Корректировка на торг – это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, необходимо ввести указанную скидку (поправку) на торг (уторговывание). Корректировка принята на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/>

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,92
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 трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,91	0,88	0,89	0,88	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта сельскохозяйственной продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,72	0,89	0,83	0,84	0,83	0,79
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90

Для целей данной оценки для аналогов применяем скидку с цены предложения в размере (-6%).

Корректировка на дату совершения сделки

Для всех аналогов дата опубликования предложения на продажу практически соответствует дате, на которую выполняется оценка. Информация обо всех принятых аналогах получалась непосредственно от собственников или продавцов за период работы над данным отчетом, корректировки не применяем.

Корректировка на категорию земель.

Объект оценки и все аналоги имеют категорию – Земли сельскохозяйственного назначения. Корректировка не применялась.

Корректировка на вид передаваемого права

У объекта оценки и у всех аналогов оформлено право собственности на земельный участок, корректировки не применяем.

Корректировки на разрешенное использование

У объектов оценки и всех аналогов сопоставимый вид разрешенного использования. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение участка

Данная корректировка применяется в случае существенного различия в местоположении объекта оценки и аналогов. Корректировка не вводится, так как объект оценки и аналоги расположены в сопоставимых районах.

Корректировка на наличие улучшений на земельном участке.

Земельный участок объекта оценки при расчетах принимается, как условно свободный. Объекты сравнения не имеют улучшений, влияющих на стоимость земельного участка, корректировка не вводится.

Корректировки на наличие коммуникаций

Объект оценки и аналоги имеют все необходимые коммуникации на участке или рядом (есть возможность подключения). Корректировки не применяем.

Масштаб собственности

Поправка на различия в масштабе (площади) участков определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 2/под ред. Лейфер Л.А.



Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,35	1,60	1,80	1,94					
	50-100	0,74	1,00	1,18	1,33	1,44	1,53	1,60	1,66	1,70	1,74
	100-200	0,63	0,84	1,00	1,12	1,22	1,29	1,35	1,40	1,44	1,47
	200-300	0,56	0,75	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28	1,31
	300-400	0,51	0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,14
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09
	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05
	700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02
	800-900		0,57	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00
	>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,86	0,89	0,93	0,96	0,98

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

600	Общая площадь (масштаб) земельного участка, кв.м	500	1 000	600	1 200
-	Корректировка, %	0%	0%	0%	0%

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода на дату оценки, после округления составила:

130 000 (Сто тридцать тысяч) рублей

³Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X



7. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Важной частью согласования является проверка соответствия собранных рыночных данных, использованных подходов и методов предполагаемому использованию оценки. В данном отчете нами использовались затратный и сравнительный подходы.

При присвоении баллов также учитывались следующие рассуждения и утверждения:

1) Затратный подход предполагает оценку объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании или замещения на конкретную дату (дату оценки). При этом необходимо учитывать износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Затратный подход не в полной степени отражает реалии рынка недвижимости. Вместе с тем улучшения, входящие в состав объекта оценки, имеют достаточно большой строительный объем, что необходимо учитывать при согласовании результатов расчетов, к тому же в рамках затратного подхода была определена стоимость прав на земельный участок. В рамках данного отчета не использовался (мотивированный отказ).

2) Сравнительный подход. Основывается на исключительно рыночных данных, информация получена из достоверных источников. К тому же, кредитная организация, принимающая в залог недвижимость, в случае некредитоспособности заемщика, при принятии решения о реализации (продаже) предмета залога будет ориентироваться на рыночные цены сделок купли-продажи, на анализе данных о которых и основываются расчеты в рамках сравнительного подхода. С учетом вышеизложенного, оценщик присваивает весовой коэффициент затратному подходу 1,0 (100%).

3) Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя, имущества, приносящего доход: ожидаемые доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость имущества определяется как стоимость права на получение реальных и потенциальных приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом, а также дохода, полученного от последующей продажи доходоприносящего объекта.

В рамках данного отчета не использовался (мотивированный отказ).

Согласование результатов оценки

Таблица 17.

№п/п	Наименование	Подходы		
		Доходный	Затратный	Сравнительный
-	Рыночная стоимость имущества с учетом земельного участка, определенная в рамках подхода, рублей	0	0	130 000
-	Вес подхода	0,00	0,00	1,00
-	Согласованная рыночная стоимость имущества, рублей	130 000		
	В том числе:			
№ п/п	Объект	Рыночная стоимость, с учетом округления, рублей		



Здания и строения		
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения -для коллективного садоводства, площадь 600 кв.м., к/н 23:11:0311005:995, адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, снт Газовик, участок №425	130 000

*(НДС не облагается - письмо Минфина РФ от 15.03.2006г. № 03-04-11/47 согласно пп.22 п. 3 ст.149 гл.21 «Налог на добавленную стоимость» НК РФ, также ст.1 Федерального Закона №109-ФЗ «О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса РФ», внесены дополнения в п.2 ст.146 части второй Налогового кодекса РФ (введен подпункт 6)

Т.о., результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации, позволяют сделать вывод о том, что: наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки, с учетом вышеуказанных ограничений и допущений, на дату оценки составляет:

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения -для коллективного садоводства, площадь 600 кв.м., к/н 23:11:0311005:995, адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, снт Газовик, участок №425	130 000



8. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года и ФСО № 3 Отчет собственноручно подписывается Оценщиком, выполнявшим работу, и заверяется печатью ОРГАНИЗАЦИИ, с которой оценщик заключил договор.

Оценщик 1 категории

И.Н. Фомкина

27 ноября 2025 г.



9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ в действующей редакции на дату оценки;
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ в действующей редакции на дату оценки;
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200);
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200);
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200);
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200);
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200);
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200);
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611);
11. Стандарты СРО, в котором состоит оценщик

2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
2. Internet – ресурсы, газеты объявлений, журналы и иные публичные источники информации указаны по тексту Отчета.

3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности. – М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2003.- 488с.
2. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/ Е.Н. Иванова, под ред д-ра экон. Наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007.
3. Назаренко В.И., Шмелев Г.И. Земельные отношения и рынок земли. М.: Памятники исторической мысли, 2005.- 292с.
4. Оценка недвижимости. Под ред. А. Г. Грязновой. М. А. Федотовой. М., "Финансы и статистика", 2002г.
5. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
7. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров, под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: КНОРУС, 2008.
8. Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Часть 2. Лейфер Л.А., 2024 г.

1. .



Приложение 1

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Фомкина Ирина Николаевна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 143514263202
(ИНН)

включен в реестр членов ROO:
18 марта 2008 года, регистрационный № 004060

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 22 июля 2020 года.

Президент   Ю.В. Козырь

0001285 *

ООО «НСТАГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srroo.ru; http://www.srroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



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

Фомкиной Ирины Николаевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Фомкина Ирина Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «18» марта 2008 г. за регистрационным номером 004060

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес-Трейдинг"

Общий стаж: 17 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП 653186 от 17.06.2005 Московский государственный университет технологий и управления (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №ДВС 0375523 от 14.06.2000 Якутский государственный университет им. М.К. Аммосова (высшее)

Количество подписанных отчетов за последние два года - 63, из них:
оценка недвижимости - 63

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 25.08.2011 - 25.08.2011, основание проведения: Решение №3115, результат: Пройдена;
2. Плановая, 07.07.2014 - 07.07.2014, основание проведения: Решение №8000, результат: Пройдена;
3. Плановая, 20.11.2017 - 20.11.2017, основание проведения: Протокол Совета РОО №76 от 20.10.2016г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 16.03.2018 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 16 марта 2018 г.

Дата составления выписки 16 марта 2018 г.



Исполнительный директор

(подпись)

С.Д. Заякин





Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 16 ПО
КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
(Межрайонная ИФНС России № 16 по Краснодарскому
краю)
350020, Краснодар г., Коммунаров ул. 235,
Телефон: 861 215-32-72, Телефакс:
E-mail: i237500@23.nalog.ru

15.05.2018 № 454081262
На №

УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) **ФОМКИНА ИРИНА НИКОЛАЕВНА**

проживающий(ая) по адресу **350072, РОССИЯ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, КРАСНОДАР
Г., ИМ КАРЯКИНА УЛ., 25, КВАРТИРА 36**

на основании сведений о государственной регистрации физического лица в качестве
индивидуального предпринимателя

содержащихся в **Выписке из Единого государственного реестра индивидуальных
предпринимателей, ГРНИП: 318237500162043 от 14.05.2018**

Вы поставлены на учет **14.05.2018**

в **Инспекции ФНС России № 4 по гор. Краснодару**

2	3	1	1
---	---	---	---

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве индивидуального предпринимателя

с присвоением (применением) ИНН:

1	4	3	5	1	4	2	6	3	2	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ОГРНИП:

3	1	8	2	3	7	5	0	0	1	6	2	0	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Специалист 1 разряда отдела ведения реестров
и обработки данных Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 16 по
Краснодарскому краю



Д. В. Саенко



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038076-1

« 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Фомкиной Ирине Николаевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » июня 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., - 6-е ТЗ № 672.









РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 653186

Настоящий диплом выдан

Фомкиной
Ирине Николаевне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 10 ноября 2004 г. по 17 июня 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Московском государственном университете*
технологий и управления
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование государственного университета, наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 17 июня 2005 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Фомкиной*
(фамилия, имя, отчество)

Ирины Николаевны
на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (лицензор)

Город *Москва* 2005



МФб. Гемма. 1996.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 186





26911092

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 3642R/776/00014/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «10» января 2025 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Фомкина Ирина Николаевна
Дата рождения 11.08.1978
ИНН: 143514263202
Паспорт серия 0323 номер 677617

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c19a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «18» января 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «17» января 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

3 600,00 (Три тысячи шестьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «18» января 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

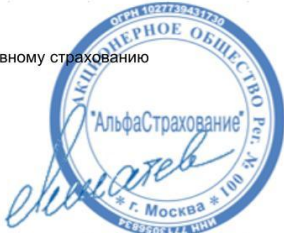
Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков



Условия страхования по Полису-оферте

Положения Полиса-оферты и настоящих Условий страхования (далее по тексту также именуется вместе Договор) являются приоритетными перед положениями Правил, указанных в Полисе-оферте. Права и обязанности сторон и иные условия, не оговоренные Полисом-офертой и настоящими Условиями страхования, регулируются Правилами



ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

В соответствии с п.2.1.1 Правил.



ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ

Выгодоприобретателем по настоящему Договору являются заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем, если Страхователь – юридическое лицо и/или индивидуальный предприниматель, или с работодателем Страхователя, если Страхователь – физическое лицо, а также третьи лица, которым может быть причинен вред



СТРАХОВОЙ РИСК:

Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;

при условии, что:

- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли в течение Периода страхования указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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.



ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА

Незамедлительно, но не позднее 3-х дней в письменном виде сообщите о событии, которое может послужить основанием для предъявления претензии (иска) / при предъявлении Страхователю (Лицу, риск ответственности которого застрахован) претензии (иска) третьими лицами по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или через электронную заявку на сайте Страховщика https://www.alfastrah.ru/accident/report_ufloss/ и/или заказным письмом на почтовый адрес: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 и/или с доставкой в офис Страховщика.

Предоставьте Страховщику документы, подтверждающие наступление страхового случая (наличие вины Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован), причинно-следственную связь между действиями Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) и наступлением страхового случая, документы, подтверждающие размер причиненного ущерба, указанные в п.10.5 Правил страхования.

Страховая выплата производится в течение **30 рабочих дней** со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования.

Страховщик имеет право продлить срок производства страховой выплаты в случаях, указанных в п.10.11 Правил страхования, но не более, чем на **30 рабочих дней**. Страховщик письменно информирует Страхователя о таком продлении с указанием причин.

При отсутствии оснований для страховой выплаты Страховщик письменно уведомляет об этом Страхователя (Выгодоприобретателя) в сроки, указанные в настоящем разделе.



ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

- 1) реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);
- 2) целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы Выгодоприобретателя по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);
- 3) расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;
- 4) судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.



ИСКЛЮЧЕНИЯ

1) По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда указанные в п. 3.7 Правил страхования;

2) Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.

При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные:

- на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или

- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады.

3) По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.

4) Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.

5) Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.

6) По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность.





ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ)

ОГОВОРКА О ЮРИСДИКЦИИ

Юрисдикция – Российская Федерация

Настоящим Полисом покрываются письменные требования (в том числе в форме претензий), адресованные непосредственно Страхователю (Лицу, риск ответственности которого застрахован), а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории любой страны, прямо перечисленной в графе «Юрисдикция» настоящего Полиса. И возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства этой страны.

ОГОВОРКА О ПОСЛЕДСТВИЯХ НЕОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ

Если страховая премия подлежит оплате одновременно, при неоплате страховой премии в установленный настоящим Договором срок или объеме, он считается не вступившим в силу, и страхование не начинает действовать. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения.

Если страховая премия подлежит оплате в рассрочку, при неоплате первого взноса страховой премии в установленный настоящим Договором срок, он считается не вступившим в силу. Страховая премия, оплаченная позже установленной даты оплаты, подлежит возврату Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. Стороны договорились, что неуплата Страхователем очередного взноса по вступившему в силу Договору в установленный срок является выражением воли Страхователя на отказ от Договора страхования в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания установленного Договором страхования срока уплаты очередного взноса страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Ранее оплаченная страховая премия при этом возврату не подлежит. Если до момента прекращения договора существовал неоплаченный период действия страхования, Страхователь должен оплатить страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. Страховщик информирует Страхователя о факте просрочки уплаты очередного страхового взноса или факте его уплаты не в полном объеме по электронной почте, указанной в разделе «ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ» настоящего Договора. Информационное письмо считается полученным Страхователем во всех случаях, когда Страховщиком подтверждена отправка соответствующего электронного сообщения, и не получен автоответ о невозможности его доставки. При этом такое информирование или его отсутствие никак не влияет на факт и сроки прекращения настоящего Договора, указанные в настоящей Оговорке.

ОГОВОРКА ОБ ОТСУТСТВИИ ИЗВЕСТНЫХ И ЗАЯВЛЕННЫХ СОБЫТИЙ

Оплачивая страховую премию (первый страховой взнос) Страхователь подтверждает, что а) за последние 5 (Пять) лет к нему (Лицам, риск ответственности которых застрахована) не предъявлялись иски и/или претензии о возмещении убытков, причиненных вследствие/связанных с Застрахованной деятельности по настоящему Договору; б) на дату оплаты страховой премии ему (Лицам, риск ответственности которых застрахован) не известны какие-либо обстоятельства, ошибки или инциденты, допущенные до начала действия настоящего Договора и которые могут привести к заявлению таких исков или претензий после вступления настоящего Договора в силу. Данная информация является существенным обстоятельством для определения степени риска Страховщиком.

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛАХ СТРАХОВАНИЯ

Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции:

«3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации:

- которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им;
- которые владеют, контролируют или управляют Страхователем;
- с которыми(-ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера; по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом;»

ОГОВОРКА ОБ ИСКЛЮЧЕНИИ КИБЕР-РИСКОВ

Несмотря на какие-либо положения настоящего договора страхования об обратном, настоящим договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с:

- 1.1. Кибер-атакой или Кибер-инцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибер-атаки или Кибер-инцидента; и
- 1.2. утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки); независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток.

Данное исключение не распространяется на убытки, связанные с:

- 1.3. телесными повреждениями и материальным ущербом, вызванными случаем физического контакта с компьютерным оборудованием; или
- 1.4. юридической ответственностью или неосторожностью, ошибками или упущениями, или неправомерными действиями, возникающими при предоставлении профессиональных услуг страхователями и связанными с доступом, обработкой, использованием или эксплуатацией любой компьютерной системы или данных – за исключением случаев (т.е. страховое покрытие не предоставляется), указанных в п. 1.2. настоящей оговорки;
- 1.5. юридической ответственностью страхователя, вызванной или возникшей в результате Кибер-действия или Кибер-инцидента, которые привели к телесным повреждениям третьих лиц или физическому ущербу собственности третьих лиц.
2. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме.
3. Настоящее исключение превалирует над другими условиями настоящего договора, имеющими отношение к Кибер-атакам, Кибер-инцидентам или Данным, и, в случае, противоречия, заменяет их.
4. Если Страховщик утверждает, что в связи с настоящим исключением убытки, понесенные Страхователем, не покрываются настоящим Договором, бремя доказательства обратного лежит на Страхователе.

Определения

1. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем или любой другой стороной.
2. Кибер-действие означает несанкционированное, злонамеренное или преступное действие, или серию связанных несанкционированных, злонамеренных или преступных действий, независимо от времени и места, либо угрозу или обман, связанные с доступом, обработкой, использованием или управлением любой Компьютерной Системой.
3. Кибер-атака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.
4. Кибер-инцидент означает:
 - 4.1. любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой;
 - 4.2. любую частичную или полную недоступность, или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.
 - 4.3. перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком / консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы;
5. Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Любые изменения в условия настоящего Договора вносятся по соглашению сторон путем оформления Дополнительных соглашений (дополнений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

Споры по настоящему Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии, а в случае недостижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.



Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

Все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте Страховщику:

- в части страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru; или через кнопку SOS на официальном сайте Страховщика www.alfastrah.ru

- по остальным вопросам: на электронную почту менеджера Страховщика;

Страхователю на электронную почту i-fomkina@mail.ru;

Пролонгация Договора № 3642R/776/00042/24;

Менеджер договора со стороны Страховщика: Новикова-Романюк Наталия Александровна Тел. _____ электронная почта: NovikovaRomaniukNA@alfastrah.ru

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Алпатова Ирина Анатольевна





Сразу сообщите о происшествии

При наступлении страхового случая незамедлительно сообщите об этом Страховщику одним из следующих способов:
по телефону +7 (495) 788-09-99
по электронной почте SOS@alfastrah.ru
через сайт Страховщика в сети Internet: https://www.alfastrah.ru/accident/report_urlloss/



Примите меры по уменьшению убытка

Примите все возможные меры по уменьшению убытка, выполните инструкции Страховщика, если они даны



Направьте письменное уведомление Страховщику

Если вы уведомили об убытке только по телефону, направьте также письменное уведомление Страховщику одним из способов, указанных в п. 1, или по адресу: Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Получите обратную связь от куратора

Получите от Страховщика уведомление о регистрации убытка, присвоенном ему номере и назначенном кураторе убытка, его контактных данных. Сообщение будет также содержать инструкцию по получению доступа в Личный кабинет



Оформите доступ в личный кабинет (по желанию)

Получите доступ в Личный кабинет, используя полученные инструкции. В Личном кабинете Вы можете:
отслеживать статус урегулирования
видеть перечень документов, которые осталось предоставить для получения выплаты
передавать документы по убытку в электронной форме
вести переписку с куратором убытка, получать ответы на вопросы



Получите от Страховщика письменный запрос документов*

В течение 3 рабочих дней получите от Страховщика запрос сведений и документов, необходимых для страховой выплаты. Список запрошенных документов будет продублирован в Личном кабинете.

** Перечень документов указан в настоящей Памятке, но он может различаться в зависимости от типа события. Поэтому мы рекомендуем предоставлять документы по запросу Страховщика.*



Заполните заявление на выплату, приложите документы и передайте их Страховщику

- Заполните заявление на выплату
- Приложите запрошенные документы
- Направьте в АльфаСтрахование по электронной почте или через Личный кабинет



Получите страховую выплату

Страховая выплата производится в течение 30 рабочих дней со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования

Жалобы и предложения по качеству сервиса урегулирования убытков вы можете направить в Службу контроля качества сервиса АО «АльфаСтрахования» через сайт <https://www.alfastrah.ru/web-feedback>



Приложение 2
Копии информационно-аналитического материала
Аналог №1

☆ 4,3 | www.avito.ru | Участок 5 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Каневской | Продажа з... | 67 %

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)

130 000 ₽

26 000 ₽ за сотку

Реклама aifabank.ru

Кэшбэк до 100% в транспорте
Подробнее



Позвонить через Авито

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Об участке

Площадь: 5 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское
сельское поселение, садовое товарищество Газовик, 92

Скрыть карту ^

Ольга

Частное лицо

На Авито с 2021 года

Подписаться на продавца





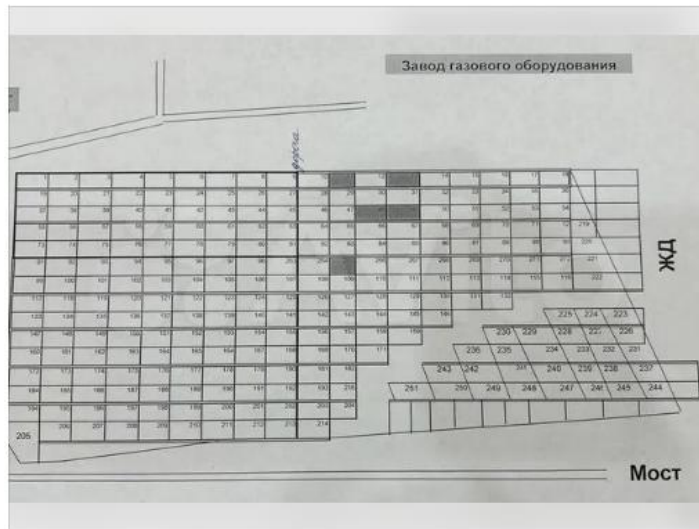
Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Краснодарский край, Каневской р-н, Каневское сельское поселение, станица Каневская, садоводческое товарищество Весна, 13

Скрыть карту ^

220 000 ₽

22 000 ₽ за сотку

Реклама aifabank.ru

Кэшбэк до 100% в транспорте
Подробнее

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Виталий

Частное лицо

На Авито с 2025 года

Эковклад: -27 кг CO₂

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Расположение

Краснодарский край, Каневской р-н, Каневское сельское поселение, станция Каневская, садоводческое товарищество Весна, 13

[Скрыть карту ^](#)

220 000 ₽

22 000 ₽ за сотку

Реклама: [aifabank.ru](#)

Кэшбэк до 100% в транспорте
[Подробнее](#)



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Описание

В садоводческое товарищество "Весна" продается 5 земельных участков.

Площадь каждого из 5-ти участков: 1000 кв. м.

Участки выделены на фотографии к объявлению.

Участки находятся в собственности, без обременений.

Цена указана за один участок.

Виталий

Частное лицо

На Авито с 2025 года

Эковклад: -27 кг CO₂

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 7567563556 - вчера в 15:57 - 808 просмотров (+11 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_7567563556?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzbnBhbyW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA





Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**140 000 ₽**

23 333 ₽ за сотку

Реклама [alfabank.ru](#)Кэшбэк до 100% в транспорте
[Подробнее](#)**Показать телефон**
в xxx xxx-xx-xx**Написать сообщение**
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)**Екатерина**

Частное лицо

На Авито с 2016 года

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 6 сот.

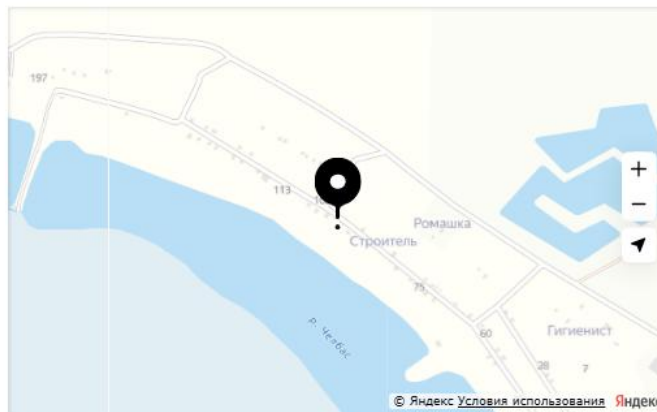
Расположение

Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское
сельское поселение, садовые участки Строитель[Скрыть карту ^](#)

Расположение

Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, садовые участки Строитель

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Выход на речку через дорогу!Продается земельный участок для любой деятельности.Нужна зачистка от травы,деревьев и мусора.
Уместен торг
Точный адрес:Каневской р-н,ст-ца Стародеревянковская,пос.Сахарного завода,с/т Строитель д.99,дачные участки за кирпичным заводом

№ 4196612730 - 29 октября в 10:56 - 1428 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

140 000 ₽

23 333 ₽ за сотку

Реклама [aifabank.ru](#)
Кэшбэк до 100% в транспорте
[Подробнее](#)



Показать телефон
8 000 000-00-00

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Екатерина

Частное лицо
На Авито с 2016 года



[Подписаться на продавца](#)

https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_4196612730?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh0bGZBYW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)

♡ Добавить в избранное

⚙ Сравнить

📌 Добавить заметку

250 000 ₽

20 833 ₽ за сотку

Реклама [airtbank.ru](#)

Кэшбэк до 100% в транспорте

[Подробнее](#)**Показать телефон**

в xxx-xxx-xx-xx

Анна

Частное лицо

На Авито с 2012 года

Эковклад: -662 кг CO₂[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

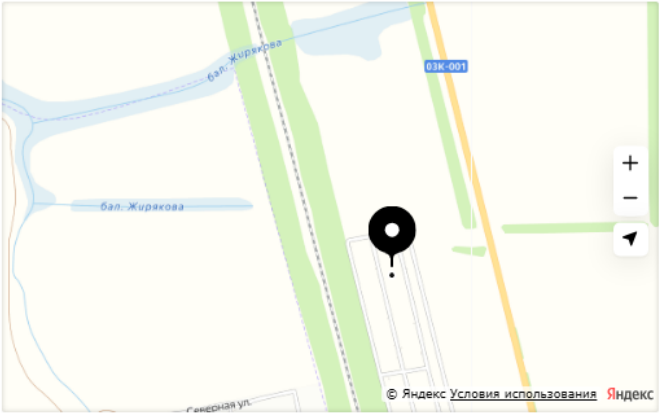
Краснодарский край, Каневской р-н

[Скрыть карту ^](#)

Расположение

Краснодарский край, Каневской р-н

Скрыть карту ^



250 000 Р

20 833 Р за сотку

Реклама [alfabank.ru](#)
Кэшбэк до 100% в транспорте
Подробнее



Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

Анна
Частное лицо
На Авито с 2012 года
Эковклад: -662 кг CO₂



Подписаться на продавца

Описание

ПРОДАЮТСЯ 2 ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКА ПО 6 СОТОК РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ СНТ "ВОСХОД" (НЕ ДОЕЗЖАЯ СТ. ПРИДОРЖНОЙ) УЧАСТКИ РАСПОЛОЖЕНЫ РЯДОМ. Документы имеются. Площадь участков позволяет дальнейшую постройку домика и получение прописки.

№ 1654082401 · 19 октября в 14:10 · 8986 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_1654082401?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuU2FHT0ZuR1ZkWkowbFZoIj99YW4Ij8AAAA

Приложение 3

Управление федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
24.11.2025г.			
Кадастровый номер:		23:11:0311005:995	
Номер кадастрового квартала:		23:11:0311005	
Дата присвоения кадастрового номера:		20.11.2025	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, снт Газовик, участок №425	
Площадь, м2:		600	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		для коллективного садоводства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		АДМИНИСТРАЦИЯ СТАРОДЕРЕВЯНКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАНЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Администрация Стародеревянковского сельского поселения Каневского муниципального района Краснодарского края, 2334019660	


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39DDFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	



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: 2	Всего листов выписки: 3
24.11.2025г.			
Кадастровый номер:		23:11:0311005:995	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Стародеревянковское сельское поселение в составе муниципального образования Каневской район
	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 23:11:0311005:995-23/230/2025-1 24.11.2025 08:46:36
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	Заявленные 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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39D3DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
		инициалы, фамилия







Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
24.11.2025г.			
Кадастровый номер:		23:11:0311005:995	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39DDFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
		инициалы, фамилия





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 Фомкина Ирина Николаевна	 Не приложена при подписании	0293348A003DB3C3A3407B983 714442EF3 с 18.08.2025 11:13 по 18.11.2026 11:13 GMT+03:00	27.11.2025 16:16 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 АДМИНИСТРАЦИЯ СТАРОДЕРЕВЯНКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАНЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ Голкало Сергей Алексеевич ГЛАВА АДМИНИСТРАЦИИ СТАРОДЕРЕВЯНКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАНЕВСКОГО РАЙОНА	 Не требуется для подписания	00EB5931B341FA1151B19E85E5 314295DD с 11.04.2025 16:22 по 05.07.2026 16:22 GMT+03:00	28.11.2025 07:24 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа