

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 9721194461

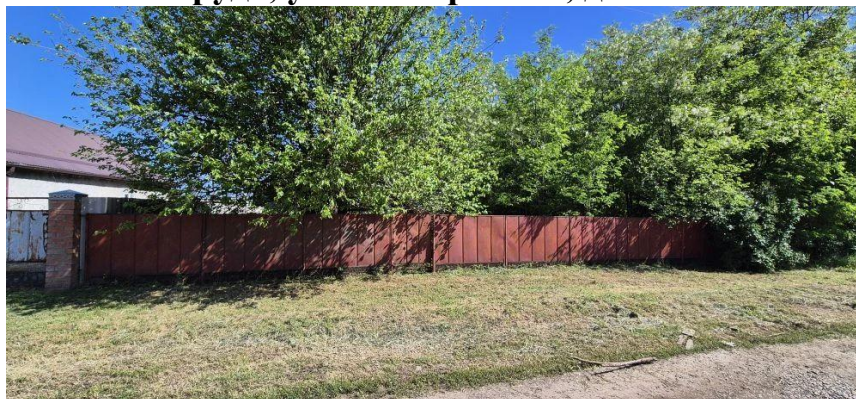
КПП 997950001 К/С: 30101810745374525104

**«УТВЕРЖДАЮ»
ЧПО Фомкина И.Н.**

«31» июля 2026 года

Отчет №719

«Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества: жилого дома с к/н 23:11:0302002:47, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Каневской, сельское поселение Стародеревянковское, хутор Борец Труда, улица Хлеборобная, дом 17 и земельного участка с к/н 23:11:0302001:9, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, х. Борец Труда, ул. Хлеборобная, д. 17.».



Дата оценки – 23 июля 2026 года

Дата составления отчета – 31 июля 2026 года

ЗАКАЗЧИК:

Администрация Стародеревянковского сельского поселения Каневского района, в лице исполняющего обязанности главы Стародеревянковского сельского поселения Каневского района Власенко Ильи Юрьевича, действующего на основании Устава

353720, Краснодарский край, Каневской р-он, ст. Стародеревянковская, ул. Красная, д. 132
ИНН 2334019660, КПП 233401001
ОГРН 1052319146351

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ЧПО Фомкина И.Н.

Индивидуальный номер налогоплательщика № 143514263202 зарегистрированный в Инспекции ФНС России №4 по г. Краснодару 05.10.2020 г. Уведомление №573911236

Краснодар 2026 г.

Частнопрактикующий оценщик

Фомкина Ирина Николаевна

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Илья Юрьевич!

По Вашему заказу, в соответствии с Муниципальным контрактом №137 от 23 июля 2026 года, Частнопрактикующий оценщик Фомкина И.Н. произвела оценку рыночной стоимости недвижимого имущества жилого дома с к/н 23:11:0302002:47 расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Каневской, сельское поселение Стародеревянковское, хутор Борец Труда, улица Хлеборобная, дом 17 и земельного участка с к/н 23:11:0302001:9, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, х. Борец Труда, ул. Хлеборобная, д. 17..

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); 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):

461 000 (Четыреста шестьдесят одна тысяча) рублей

В том числе:

Наименование объектов	Рыночная стоимость, руб.
Жилой дом, площадь: общая 24,3 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0. К/н 23:11:0302002:47	33 000
Земельный участок площадью 2711 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - земельные участки под личным подсобным хозяйством, к/н 23:11:0302001:9	428 000
Итого, с учетом округления:	461 000

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.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
3.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	7
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
5.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	19
7.1.	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	19
7.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	20
7.3.	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.	22
7.4.	Выводы о ликвидности объекта оценки	26
7.5.	Анализ достаточности	26
7.6.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	27
8.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	27
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	30
9.1.	Используемая терминология оценки	30
9.2.	Общее описание процесса оценки	30
9.3.	Срок действия отчета об оценке	31
9.4.	Выбор методов и принципов оценки недвижимости	31
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	38
10.1.	Сравнительный подход	38
10.2.	Затратный подход	39
10.3.	Доходный подход	55
11.	ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	56
12.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	58
13.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	59
14.	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	60
	Приложения к отчету	61
	Приложение 1	61
	Приложение 2	69

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.

Объект оценки	Жилой дом, площадь: общая 24,3 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0. К/н 23:11:0302002:47, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Каневской, сельское поселение Стародеревянковское, хутор Борец Труда, улица Хлебобобная, дом 17 Земельный участок площадью 2711 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - земельные участки под личным подсобным хозяйством, к/н 23:11:0302001:9, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, х. Борец Труда, ул. Хлебобобная, д. 17.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Жилой дом, площадь: общая 24,3 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0. К/н 23:11:0302002:47, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Каневской, сельское поселение Стародеревянковское, хутор Борец Труда, улица Хлебобобная, дом 17 Земельный участок площадью 2711 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - земельные участки под личным подсобным хозяйством, к/н 23:11:0302001:9, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, х. Борец Труда, ул. Хлебобобная, д. 17.
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 на земельный участок от 21.07.2026 г. 2. Выписка из ЕГРН на жилой дом от 04.05.2026г. № КУВИ-001/2026-60826071 3. Технический паспорт от 01.09.90 г
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	Осмотр проведен в полном объеме
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Документы предоставлены заказчиком в день подписания Муниципального контракта
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности принадлежит: Стародеревянковское сельского поселения Каневского муниципального района Краснодарского края
Цель оценки	Определение рыночной стоимости муниципального имущества
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Помимо Заказчика неизвестны
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость. 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, в том числе итоговая стоимость, может быть применен только для определения начальной цены продажи муниципального имущества
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	23 июля 2026 г.
Дата осмотра объекта оценки	23 июля 2026 г.
Дата составления отчета	31 июля 2026 г.
Период (срок) проведения оценки	С 23 июля 2026 г. по 31 июля 2026 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
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

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 2.

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
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.	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
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»	Приказ МЭРТ РФ от 01.06.2015 г. №21327	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. №2138-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 07 ноября 2022 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.

3. 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.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3.

Сведения о Заказчике	
Наименование организации	Администрация Стародеревянского сельского поселения Каневского района
Юридический адрес	353720, Краснодарский край, Каневской р-он, ст. Стародеревянковская, ул. Красная, д. 132
Реквизиты	ИНН 2334019660, КПП 233401001 ОГРН 1052319146351 УФК по Краснодарскому краю (Администрация Стародеревянского 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 ЕГРСПРОО - 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 19.01.2026 г. по 18.01.2027 г. страховой полис № 3642R/776/00146/26
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 участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались
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 органе от 05.10.2020 года №573911236, выданное Инспекцией ФНС №4 по г. Краснодару, на основании сведений Росреестра, содержащихся в сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков
Паспортные данные	Паспорт 0323 №1377617, 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 0044525104 ИНН 9721194461 КПП 997950001 К/С: 30101810745374525104 Получатель: Фомкина Ирина Николаевна
Исполнитель отчета	Фомкина Ирина Николаевна

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 4.

Основание для проведения Оценщиком объекта оценки	Муниципальный контракт №137 от 23 июля 2026 г., включая задание на оценку.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Жилой дом, площадь: общая 24,3 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0. К/н 23:11:0302002:47, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Каневской, сельское поселение Стародеревянковское, хутор Борец Труда, улица Хлеборобная, дом 17 Земельный участок площадью 2711 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - земельные участки под личным подсобным хозяйством, к/н 23:11:0302001:9, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, х. Борец Труда, ул. Хлеборобная, д. 17.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся, обоснованный отказ
Сравнительный подход	461 000руб. (Четыреста шестьдесят одна тысяча) рублей
Доходный подход	Не применялся, обоснованный отказ
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость	461 000руб. (Четыреста шестьдесят одна тысяча) рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- 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

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

Описание объекта оценки

Таблица 5.

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 – Не зарегистрировано 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	Физический износ здания определен в рамках затратного подхода в размере 90%
Балансовая стоимость объекта оценки, принадлежащих юридическому лицу	Не предоставлена

Таблица 6. **Описание физических свойств жилого дома**

Земельный участок	
Сведения об имущественных правах и обременениях	Право собственности, ограничения (обременения) – Не зарегистрировано
Кадастровый номер	23:11:0302001:9
Категория земель	Земли населенных пунктов Источник: Выписка из ЕГРН на земельный участок от 21.07.2026г.
Разрешенное использование/назначение	Земельные участки под личным подсобным хозяйством Источник: Выписка из ЕГРН на земельный участок от 21.07.2026г.
Площадь земельного участка	2711 кв.м.
Качество обустройства участка	Участок огорожен, не благоустроен
Наличие ландшафтных работ	Отсутствуют
Наличие лесных деревьев	Отсутствуют
Коммуникации, в рабочем состоянии	Электричество – центральное
	Водоснабжение - скважина
	Канализация – яма канализационная
	Газоснабжение – отсутствует
Зарегистрированные постройки на участке Объекта оценки	Жилой дом, площадь: общая 24,3 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0. К/н 23:11:0302002:47
Незарегистрированные постройки на участке Объекта оценки	Хозпостройки
Наличие/отсутствие охранных зон	Отсутствуют
Наличие/отсутствие ограничений использования	Отсутствуют
Жилой дом	
Сведения об имущественных правах и обременениях	Право собственности, ограничения (обременения) – Не зарегистрировано
Кадастровый номер	23:11:0302002:47
Тип постройки	Жилой дом
Год постройки	1955 Источник: Технический паспорт от 01.09.90 г
Физический износ здания, %	95%
Количество этажей (уровней)	1 Источник: Технический паспорт от 01.09.90 г
Общая площадь согласно правоустанавливающих/правоподтверждающих документов	24,3 Источник: Технический паспорт от 01.09.90 г
Общая площадь с учетом летних помещений, кв. м	24,3 Источник: Технический паспорт от 01.09.90 г
Общая площадь без учета летних помещений, кв. м	24,3 Источник: Технический паспорт от 01.09.90 г
Число этажей надземной части	1 Источник: Технический паспорт от 01.09.90 г
Цокольный этаж/подвал	-
Количество комнат	2 Источник: Технический паспорт от 01.09.90 г
Количество санузлов	Отсутствует Источник: Технический паспорт от 01.09.90 г
Наличие веранды/terrassy	Отсутствует Источник: Технический паспорт от 01.09.90 г
Наличие балкона/лоджии	Отсутствует Источник: Технический паспорт от 01.09.90 г

Фото 1 2 Фасад участка, общий вид дома, земельный участок



Фото 3 4 Общий вид дома, земельный участок



Фото 5 6 Общий вид дома, земельный участок



Фото 7 8 Общий вид дома, земельный участок



Фото 9 10 Общий вид дома, земельный участок



Фото 11 12 Общий вид дома, земельный участок



Фото 13 14 Общий вид дома, земельный участок



Фото 15 16 Общий вид дома, земельный участок



Фото 17 18 Общий вид дома, земельный участок



Фото 19 20 Общий вид дома, земельный участок



Фото 21 22 Общий вид дома, земельный участок



Фото 23 24 Общий вид дома, земельный участок



Фото 25 26 Внутреннее состояние объекта оценки



Фото 27 28 Внутреннее состояние объекта оценки



Фото 29 30 Внутреннее состояние объекта оценки



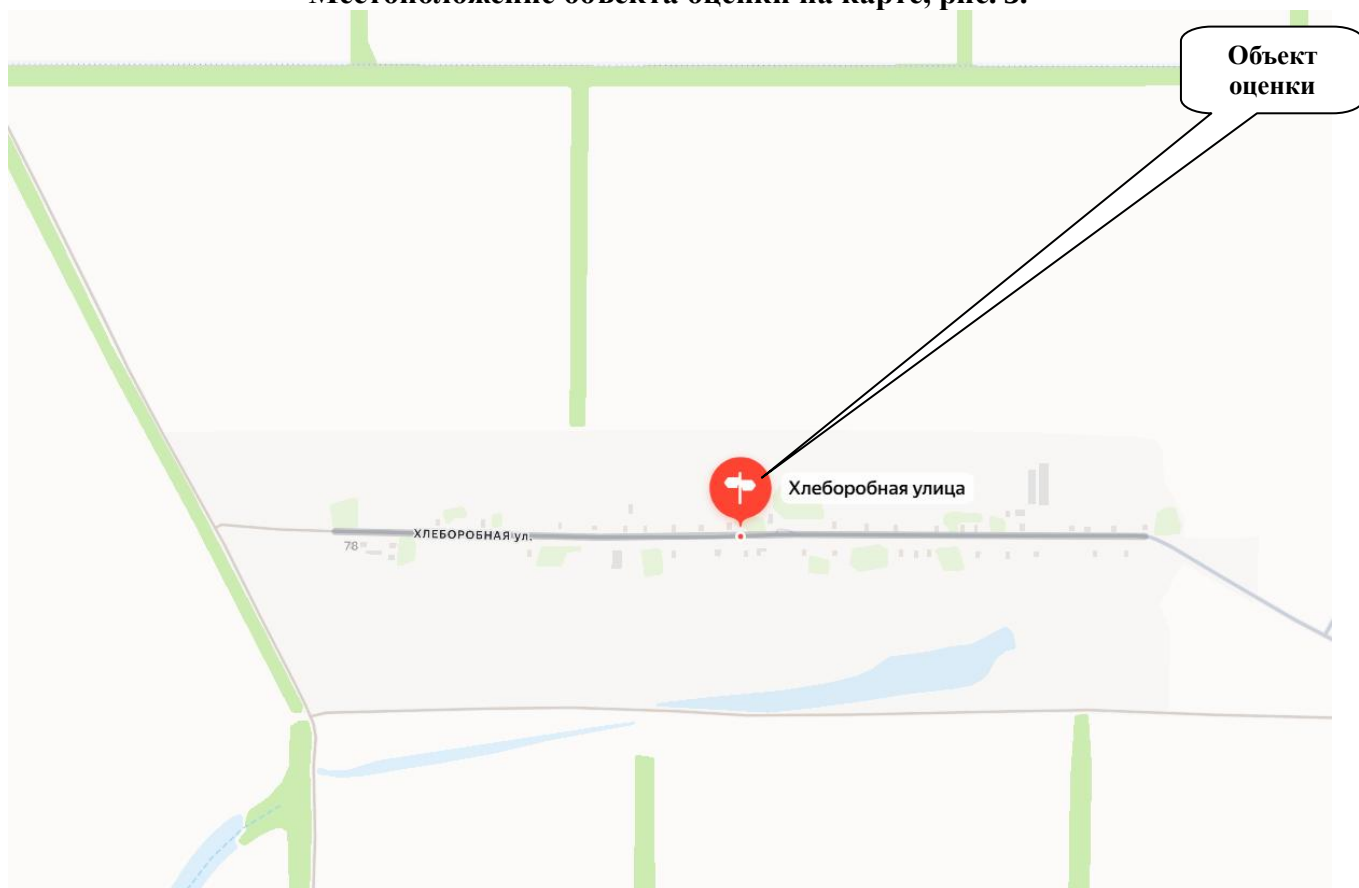
Фото 31 32 Внутреннее состояние объекта оценки



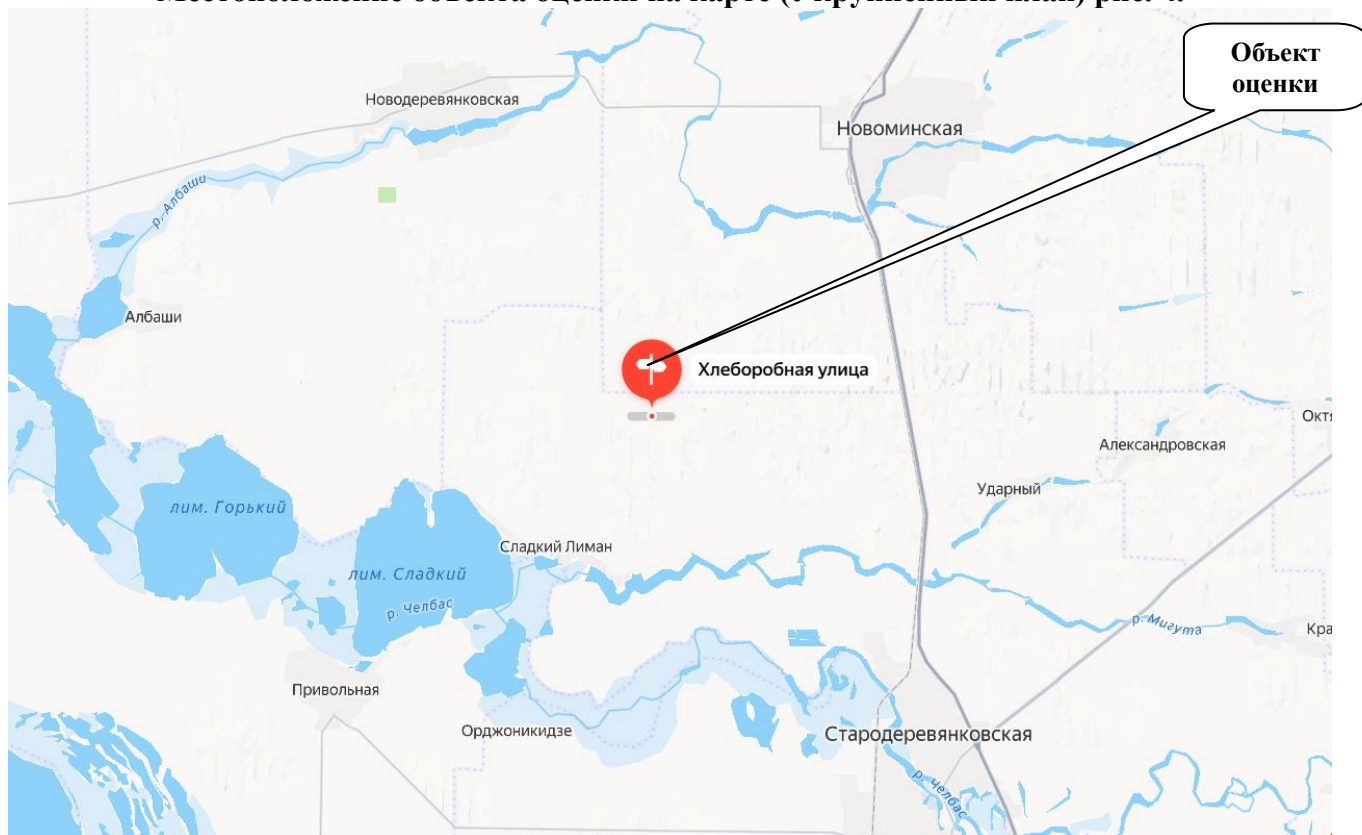
Фото 33 34 Внутреннее состояние объекта оценки



АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Местоположение объекта оценки на карте, рис. 3.



Местоположение объекта оценки на карте (Укрупненный план) рис. 4.



Наименование	Характеристика
Месторасположение объектов оценки	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Каневской, сельское поселение Стародеревянковское, хутор Борец Труда, улица Хлеборобная, дом 17. 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 хорошая, в пешей доступности расположены остановки общественного транспорта (маршрутные такси).
Окружение	Жилая застройка, коммерческие объекты
Транспортная доступность	Хорошая

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

7.1. 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

Информация о социально-экономическом развитии Краснодарского края за январь - март 2026 г.

В марте 2026 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с февралем 2026 г. составил 100,1%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 100,01%, «Обрабатывающие производства» – 100,2%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 100,1%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в марте 2026 г. по сравнению с февралем 2026 г. составил 100,1%, в том числе на продукцию растениеводства – 100,6, животноводства – 98,8%.

Растениеводство. Сельскохозяйственными организациями к 1 апреля 2026 г. посеяно яровых культур, без площади пересева погибших озимых и многолетних трав, на площади 372,1 тыс. га (94,9% к прошлогоднему уровню). Зерновые культуры (включая кукурузу на зерно) заняли 106,6 тыс. га (108,8% к соответствующему периоду 2025 г.), масличные культуры – 42,6 тыс. га (80,4%), сахарная свекла – 154,1 тыс. га (91,9%). Картофель посажен на 0,8 тыс. га (107,1%), овощные культуры размещены на 1,9 тыс. га (42,9%).

Животноводство. На 1 апреля 2026 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составило 322,6 тыс. голов (97,8% к соответствующей дате 2025 г.), из них коров – 114,5 тыс. голов (96,3%), свиней – 491,0 тыс. голов (101,1%), овец и коз – 9,8 тыс. голов (127,3%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-марте 2026 г. составил 67,6 млрд рублей, или 71,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе-марте 2026 г. организациями всех форм собственности и населением построено 8,1 тыс. квартир общей площадью 708,2 тыс. кв. метров, что составило 34,7% к январю-марту 2025 г. Из общего объема введенного жилья, в многоквартирных домах сданы в эксплуатацию 3,4 тыс. квартиры общей площадью 154,4 тыс. кв. метров, что составило 22,3% к январю-марту 2025 г. Общая площадь жилых помещений в

построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 553,8 тыс. кв. метров (из них 104,4 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 41,0% к январю-марту 2025 г.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январемарте 2026 г. составил 646,0 млрд рублей, что в товарной массе на 9,5% больше, чем в январемарте 2025 г. В январе-марте 2026 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 306,6 млрд рублей, что на 0,9% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-март предыдущего года.

В январе-марте 2026 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 908,1 млрд рублей, что в товарной массе на 9,1% больше, чем в январе-марте 2025 г.

За январь-март 2026 г. в Статистический регистр Краснодарстата включено 1356 зарегистрированных организаций, количество официально ликвидированных организаций составило 1494. Индекс потребительских цен на товары и услуги в марте 2026 г. по сравнению с февралём 2026 г. составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 101,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в марте 2026 г. составил 100,7%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в марте 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 1,6% и составила 8106,79 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 марте 2026 г. составила 27742,87 рубля в расчете на месяц. По сравнению с февралём 2026 г. его стоимость повысилась на 1,5%.

По данным выборочного статистического наблюдения в I квартале 2026 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынке жилья составили соответственно 99,99% и 98,4%. На первичном рынке стоимость квартир улучшенного качества повысилась на 0,7%, при этом цены на элитные квартиры снизились на 1,4%, среднего качества (типовые) – на 0,6%. На вторичном рынке повышение цен зарегистрировано на квартиры среднего качества (типовые) на 1,9%, при этом цены на квартиры улучшенного качества снизились на 6,1%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки (без железнодорожного транспорта) в среднем по всем видам транспорта в марте 2026 г. по сравнению с февралем 2026 г. составил 106,0%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2026 г. составила 79634 рубля. По сравнению с февралем 2025 г. она увеличилась на 10,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за февраль 2026 г. по сравнению с февралем 2025 г. увеличилась на 4,7%.

Численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства). В феврале 2026 г. в организациях работали 1058,2 тыс. человек штатных работников. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 39,4 тыс. человек.

7.2. 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.
Промышленна я недвижимость	Промышленные предприятия, здания НИИ и т.д.
Незастроенные земельные участ ки различного назначения	Городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых и т.д.
Недвижимость специальног о назначения	Объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.

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

7.3. 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, Кубанскостепное сельское поселение, пос. Кубанская Степь, ул. 40 лет Победы, 17Б	1 100	250 000	227	https://www.avito.ru/chelbasskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_7400243456?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Краснодарский край, Каневской р-н, Красногвардейское сельское поселение, пос. Красногвардеец, ул. Мира	2 700	550 000	204	https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_aleksandrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_7642532096?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Российская Федерация, Краснодарский край, Каневской район, хутор Албаши, улица Красная, 98 А	1 500	350 000	233	https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/305176961/?mlSearchSessionGuid=6e91d41fe13707716dad40fd94dad61f
4	Краснодарский край, Каневской р-н, хутор Ленинский, ул. Кондрущокого	2 500	800 000	320	https://www.avito.ru/privolnaya/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_1876465318?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJNN1RjbXFIYlN3U21YR0tGIj9sok7Dz8AAAA
5	Краснодарский край, Каневской р-н, Красногвардейское сельское поселение, станица Александровская, Садовая ул.	2 600	300 000	115	https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_aleksandrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot._izhs_923577140?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsa3ZyV2Fzd1UzYWlwYnpXJt9yNxyyz8AA
6	Краснодарский край, Каневской р-н, Каневское сельское поселение, хутор Бурсаки	3 530	750 000	212	https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_353_sot._izhs_7716649539?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvTW1vU05sVFFDUjJycHRpJt96-qAMT8AAAA
7	Краснодарский край, Каневской р-н, Красногвардейское сельское поселение, пос. Красногвардеец, ул. Мира	2 700	450 000	167	https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_aleksandrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_7642532096?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvTW1vU05sVFFDUjJycHRpJt96-qAMT8AAAA
8	Краснодарский край,	2 500	320 000	128	https://www.avito.ru/pereyaslovsk

№	Местоположение	Площадь участка, кв.м.	Цена предложения, объект в целом, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
	Брюховецкий р-н, Свободненское сельское поселение, с. Свободное, Свободная ул., 9				aya/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_4593412446?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiiYQ3gxRXlkOHFycDV6Q0tZlJt9E4oEUD8AAAA
9	Краснодарский край, Каневской р-н, Новодеревянковское сельское поселение, хутор Албаши, Заречная ул.	3 100	310 000	100	https://www.avito.ru/kopanskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot._izhs_7641859360?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
10	Краснодарский край, Каневской р-н, Придорожное сельское поселение, станица Придорожная	1 700	270 000	159	https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_3341714506?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiiIwdkhYWmJBWmNEM0tleGlTlJt9jcQa2z8AAAA
	Среднее значение			185	

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

Из представленных выше объектов видно, что цена находится в диапазоне от 100 до 320 рублей за кв. м.

Средняя цена предложения составляет 185 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.

АНАЛИЗ ЦЕН НА ДОМОВЛАДЕНИЯ

№	Местоположение	Площадь помещения, кв.м.	Цена предложения, объект в целом, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
1	Краснодарский край, Каневской р-н, Красногвардейское сельское поселение, пос. Красногвардеец, Первомайская ул., 1	80,3	1500000	18 680	https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_aleksandrovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_803_m_na_uchastke_127_sot._7476588907?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, хутор Сладкий Лиман	46,5	1000000	21 505	https://www.avito.ru/privolnaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_465_m_na_uchastke_15_sot._1190071398?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, хутор Сладкий Лиман	120	1250000	10 417	https://www.avito.ru/privolnaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_20_sot._7589068924?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Краснодарский край, Каневской р-н, Привольненское сельское поселение, станция Привольная, Прогонная ул., 4	68,9	1570000	22 787	https://www.avito.ru/privolnaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_689_m_na_uchastke_20_sot._7690262319?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
5	Краснодарский край, Каневской р-н, Красногвардейское сельское поселение, пос. Красногвардеец, Первомайская ул., 84А	84,4	1700000	20 142	https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_aleksandrovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_844_m_na_uchastke_186_sot._3793420709?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
6	Краснодарский край, Каневской р-н, Привольненское сельское поселение, станция Привольная, Широкая ул., 40	50	1100000	22 000	https://www.avito.ru/privolnaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_12_sot._7969929953?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
7	Краснодарский край, Каневской р-н, станция Привольная, ул. Калинина	63	1500000	23 810	https://www.avito.ru/privolnaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_63_m_na_uchastke_15_sot._1808519914?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
8	Краснодарский край, Каневской р-н, Челбасское сельское поселение, станция Челбасская, Выгонная ул., 6	82	1500000	18 293	https://www.avito.ru/chelbasskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_82_m_na_uchastke_37_sot._3275950112?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
9	Краснодарский край,	50	1200000	24 000	https://www.avito.ru/kopanskaya/d

№	Местоположение	Площадь помещения, кв.м.	Цена предложения, объект в целом, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
	Каневской р-н, Новодеревянковское сельское поселение, хутор Албаши				oma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_28_sot._7865139616?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiJxdWhhOXNVOGxIdEp3YnFyIjt9GQIQVD8AAAA
10	р-н Каневской, п Кубанская Степь	38,7	850000	21 964	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_dom_dacha_ploschadyu_387_kvm_ploschadyu_5_sotok_krasnodarskiy_kray_kanevskoy_rayon_poselok_kubanskaya_step_9288823497/
	Среднее значение			20 360	

К основным ценообразующим параметрам жилых домов исследуемом районе можно отнести – местоположение, техническое состояние здания.

По данным анализа на дату оценки, среднерыночный диапазон цен предложения купли-продажи домовладений в исследуемом районе с учетом земельного участка составляет от 10 417 до 24 000 руб./кв.м. немногочисленные предложения со стоимостью как выше, так и ниже диапазона, однако они не являются типичным. Данный диапазон указан с учетом стоимости земельного участка каждого из объектов, но без учета скидки на торг, а также частных корректировок.

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

Анализ рынка проводился в сегменте рынка индивидуальных жилых домов на земельном участке.

На стоимость объектов влияют совокупность нижеперечисленных основных ценообразующих факторов:

9. Удаленность от главной транспортной магистрали
10. Местоположение и развитость инфраструктуры. (Чем ближе к центру города, тем дороже)
11. Площадь (чем больше объект, тем дешевле);
12. Состав инженерных коммуникаций;
13. Социальные и демографические особенности;
14. Общая экономическая ситуация;
15. Правовое регулирование и действующие системы налогообложения;
16. Природные условия и окружающая среда

Проанализировав найденную информацию предложений к продаже жилых домов Оценщик пришел к выводу, что данные сегменты рынка слабо развиты. Большое отклонение цен объясняется неоднородностью выборки и существенными различиями в транспортной доступности и локальном расположении помещений в данном районе, наличием улучшений, а также физическим состоянием здания.

7.4. 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.

7.5. Анализ достаточности

1. Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен выше, а копии представленной документации, согласно п.13 раздела IV ФСО № III, приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке. Информация, предоставленная Заказчиком на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому нет оснований считать такую информацию недостоверной.

2. При анализе рынка объекта оценки оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины

стоимости объекта оценки.

3. Исходя из успешного применения выбранных оценщиком методов оценки и, опираясь на содержание раздела IV ФСО № III, оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

7.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

1. 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 неперменным условием физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

2. 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.

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

4. 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.

8. 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 предположении 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 обязывающего 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.

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

9.1. 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.

9.2. Общее описание процесса оценки

Процесс оценки включает в себя:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания

такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

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.

9.3. Срок действия отчета об оценке

Согласно статьи 12 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации». (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ)

9.4. 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.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

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

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

Затратный подход

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

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

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

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

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1. физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
2. функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
3. экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Доходный подход

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

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

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

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

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

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

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

2. определение денежного потока.

○ В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

○ В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

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

▪ прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

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

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

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

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

1. оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2. период, на который доступна информация для составления прогноза;

3. период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1. ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

2. ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

3. прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

1. срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
2. потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
3. заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
4. циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1. модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
2. метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
3. методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
4. метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1. вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
2. допущения оценки;
3. вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
4. факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Сравнительный подход

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

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

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

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

10.1. 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.

Применение сравнительного подхода к оцениваемому зданию признано нецелесообразным ввиду его ветхого состояния и высокого физического износа, поскольку на активном рынке отсутствуют объекты-аналоги с сопоставимым уровнем износа, а введение значительных корректировок на состояние приведет к недопустимой погрешности расчетов, в

связи с чем стоимость улучшений определена затратным подходом, позволяющим корректно учесть накопленный износ; при этом методы сравнительного подхода в полном объеме применены для расчета рыночной стоимости земельного участка, по которому имеется достаточное количество сопоставимых предложений, что обеспечивает достоверность итоговой величины стоимости объекта оценки.

10.2. 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. Однако встречается немало случаев, когда затратный подход является наиболее необходимым и надежным, например, при оценке новых объектов, а также зданий специального назначения, для решения задач налогообложения и страхования объекта и т.д.

Главный признак затратного подхода – это поэтапная оценка, то есть оцениваемый объект расчленяется на составные части, делается оценка каждой части, а затем стоимость всего объекта получают суммированием стоимостей его частей. Например, если оценивается комплекс, включающий только недвижимость, то в нем выделяют следующие компоненты: землю, здания, сооружения, коммуникации. При этом исходят из того, что у инвестора, в принципе, есть возможность не только купить данный объект, но и создать его из отдельно покупаемых элементов.

Основные этапы при применении затратного подхода к определению стоимости:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта и получение полной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) объекта;
- определение величины физического и функционального износов зданий;
- уменьшение стоимости улучшений на земельном участке на сумму физического и функционального износов;
- определение величины внешнего износа земельно-имущественного комплекса;
- увеличение рассчитанной стоимости оцениваемого объекта на стоимость земельного участка и уменьшение на сумму внешнего износа, приходящегося на весь объект оценки.

Приведение оценки справедливую стоимость земельного участка сравнительным методом в рамках затратного подхода обусловлено необходимостью корректного расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений (зданий, сооружений) на оцениваемом земельном участке. Затратный подход определяет стоимость объекта недвижимости как сумму стоимости земельного участка и стоимости построек за вычетом накопленного износа. Поскольку стоимость земли не создается затратами застройщика, а формируется рынком, для ее объективного определения в формулу затратного подхода подставляется рыночная стоимость условно свободного участка, установленная наиболее релевантным для земли методом — сравнительным (на основе анализа сделок с аналогичными незастроенными участками). Это позволяет исключить субъективность в оценке земельного компонента и обеспечивает достоверность итогового результата в рамках затратного подхода.

При определении прав на земельный участок как незастроенный учитывается стоимость строительства наружных инженерных сетей от потребителя (точек ввода/выпуска в здание, узлов учета) до точек подключения¹. Следовательно, определяется стоимость земельного участка с учетом коммуникаций

Выбор метода определения рыночной стоимости земельного участка

¹ С. А. Табакова, А. В. Дидковская. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020, стр. 31 Справочника.

Земля как природный ресурс, основа формирования среды проживания населения, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке. Объектом оценки при таком подходе является земельный участок без находящихся на нем и в его недрах объектов недвижимости.

Оценка земли подразделяется на массовую кадастровую оценку земельных участков и рыночную оценку единичного земельного участка.

Целью кадастровой оценки является одновременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований (областей, районов, городов, поселков т.п.) по оценочным зонам.

Целью рыночной оценки является определение рыночной стоимости единичного земельного участка на дату оценки независимыми оценщиками в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки.

Рыночная стоимость земельного участка основывается на семи принципах:

1. Принцип полезности
2. Принцип спроса и предложения
3. Принцип замещения
4. Принцип ожидания
5. Принцип внешнего влияния
6. Принцип изменения
7. Принцип наиболее эффективного использования

Как упоминалось ранее, оценка рыночной стоимости права собственности земельного участка основана на «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным Минимущества России от 06.03.02 г. №568-р.

В соответствии с данными документами оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Затратный подход при определении рыночной стоимости земельного участка

При оценке земельных участков затратный подход в чистом виде не применяется. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения, поэтому в настоящем отчете данные методы не применяются.

Доходный подход при определении рыночной стоимости земельного участка

Доходный подход к оценке земельных участков – это совокупность методов, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход. В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип спроса и предложения и принцип замещения. Доходный подход применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

В доходном подходе используются следующие методы:

- метод капитализации земельной ренты

Метод предполагает следующий алгоритм:

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

Условием применения метода капитализации земельной ренты является возможность получения земельной ренты, т.е. арендного дохода от оцениваемого участка.

- метод остатка

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости прав землепользования путем капитализации земельной ренты.

Условие применения метода остатка - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

- метод предполагаемого использования

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Условие применения метода предполагаемого использования - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

В настоящем отчете доходный подход к оценке земельного участка не применяется, так как оценщики столкнулись с отсутствием достаточного объема данных по реальным рыночным сделкам аренды земельных участков, в результате чего затруднительно рассчитать величину земельной ренты.

Применение техники остатка и прогноза доходов от предполагаемого использования требует субъективного подхода оценщиков к расчету отдельных параметров, что может исказить итоговые результаты оценки.

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. Земельные участки можно сравнивать, используя цену единицы земельного участка.

В качестве единицы сравнения объекта оценки выбрана цена за 1 кв.м. земельного участка.

Критерии отбора объектов аналогов: объекты отбирались по основным ценообразующим факторам таким как:

- Местоположение – в районе расположения объекта оценки либо соседние районы.
 - Сведения о нетипичности предполагаемой сделки и условиях финансирования в офертах не указаны, поэтому можно сделать вывод о том, что их нет;
 - Категория земли – земли населенных пунктов;
 - Вид разрешенного использования уточнялся по данным кадастровой карты Росреестра.
- В качестве аналогов были использованы те земельные участки, вид разрешенного использования которых предполагает строительство производственных объектов;
- Отсутствие обременений. В качестве аналогов принимались те объекты, по которым отсутствует информация о наличии обременений и на которых отсутствуют линии ЛЭП.
 - Наличие/отсутствие строений. В качестве аналогов принимались земельные участки, свободные от застроек;
 - Коммуникации. В качестве аналогов принимались земельные участки, имеющие информации о коммуникациях.

Исходные данные об объектах сравнения

Таблица 12.

Объект оценки	Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
0	Источник информации	https://www.avito.ru/chelbasskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_7400243456?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_aleksandrovsкая/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_7642532096?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://krasnodar.cian.ru/sale/surburban/305176961/?mlSearchSessionGuid=6e91d41fe13707716dad40fd94dad61f
продажа	Вид операции с земельным участком (продажа/предложение)	предложение	предложение	предложение
период проведения оценки	Дата подачи/ обновления предложения к продаже	июл.26	июл.26	июл.26
-	Актуальность объявления	актуально	актуально	актуально
Земли населенных пунктов	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
собственность	Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность
земельные участки под личным подсобным хозяйством	Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	Для отдельно стоящего усадебного жилого дома с участком, с возможностью содержания и разведения домашнего скота и птицы
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, х. Борец Труда, ул. Хлеборобная, д. 17.	Месторасположение	Краснодарский край, Каневской р-н, Кубанскостепное сельское поселение, пос. Кубанская Степь, ул. 40 лет Победы, 17Б	Краснодарский край, Каневской р-н, Красногвардейское сельское поселение, пос. Красногвардеец, ул. Мира	Российская Федерация, Краснодарский край, Каневской район, хутор Албаши, улица Красная, 98 А
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
все необходимые коммуникации на участке или рядом, есть возможность	Инженерные коммуникации	все необходимые коммуникации на участке или рядом, есть возможность	все необходимые коммуникации на участке или рядом, есть возможность	все необходимые коммуникации на участке или рядом, есть возможность

Объект оценки	Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
подключения		подключения	подключения	подключения
2711	Общая площадь (масштаб) земельного участка, кв.м	1 100	2 700	1 500
определяется	Стоимость предложения за земельный участок, рублей	250 000	550 000	350 000
определяется	Стоимость предложения за 1 кв.м. земельного участка, рублей	227	204	233

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Таблица 13.

Объект оценки	Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
определяется	Стоимость предложения за 1 кв.м. земельного участка, рублей	227	204	233
продажа	Вид операции с земельным участком (продажа/предложение)	предложение	предложение	предложение
-	Корректировка, %	-19,3%	-19,3%	-19,3%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	183	164	188
дата оценки	Актуальность объявления	актуально	актуально	актуально
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	183	164	188
Земли населенных пунктов	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	183	164	188
собственность	Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	183	164	188
земельные участки под личным подсобным хозяйством	Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	Для отдельно стоящего усадебного жилого дома с участком, с возможностью содержания и разведения домашнего скота и птицы

Объект оценки	Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
-	Корректировка, руб.	0,00	0,00	0,00
-	Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	183	164	188
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, х. Борец Труда, ул. Хлебоборная, д. 17.	Месторасположение	Краснодарский край, Каневской р-н, Кубанскостепное сельское поселение, пос. Кубанская Степь, ул. 40 лет Победы, 17Б	Краснодарский край, Каневской р-н, Красногвардейское сельское поселение, пос. Красногвардеец, ул. Мира	Российская Федерация, Краснодарский край, Каневской район, хутор Албаши, улица Красная, 98 А
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	183	164	188
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
-	Корректировка, руб.	0	0	0
-	Корректировка, %	0,00%	0,00%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	183	164	188
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
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	183	164	188
2711	Общая площадь (масштаб) земельного участка, кв.м	1 100	2 700	1 500
-	Корректировка, %	-20%	0%	-14%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	146	164	162
-	Сумма корректировок по модулю, %	20%	0%	14%

Объект оценки	Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
-	Уровень доверия варианта	80%	100%	86%
-	Весовые коэффициенты	0,300093	0,375620	0,324288
-	Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м общей площади ЗУ, рублей	158		
	Земельный участок площадью 2711 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - земельные участки под личным подсобным хозяйством, к/н 23:11:0302001:9	428 000		

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).

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,1%	14,1%	24,0%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	16,7%	12,3%	21,0%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,9%	15,2%	26,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	15,4%	11,6%	19,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,4%	15,9%	26,8%

Источник: Справочник оценщика недвижимости -2025. Земельные участки. Часть 2/под ред. Лейфер Л.А.

Для целей данной оценки для аналогов применяем скидку с цены предложения в размере (-19,3%).

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 населенных пунктов. 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

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S– общая площадь земельного участка, кв. м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

итоги расчетов **Статистик** на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,778	-0,14	$K s = (S_o/S_a)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,739	-0,17	$K s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,624	-0,19	$K s = (S_o/S_a)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,615	-0,25	$K s = (S_o/S_a)^{-0,25}$
			Формула расчета

2711	Общая площадь (масштаб) земельного участка, кв.м	1 100	2 700	1 500
-	Корректировка, %	-20%	0%	-14%

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

428 000 (Четыреста двадцать восемь тысяч) рублей

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный метод исследования может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку текущей стоимости объекта за вычетом износа.

Основные этапы процедуры исследования методом восстановительной стоимости (в рамках затратного подхода):

определение стоимости воспроизводства (стоимости замещения) здания;

определение стоимости земельного участка;

определение стоимости объекта исследования, как суммы стоимости воспроизводства (замещения) здания и стоимости земельного участка.

Сумма затрат на создание объекта может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие

параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементарным стоимостным показателям относятся элементарные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементарные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату исследования с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание объекта с использованием элементарных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание объекта следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание объекта. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа объекта.

Накопленный износ объекта может определяться в целом или в денежном выражении как совокупность физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

При определении стоимости объекта исследования затратным подходом были использованы Укрупненные показатели стоимости строительства на единицу площади (длины, объема) и индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень текущих цен. При определении стоимости объекта исследования затратным подходом методом сравнительной единицы, кроме использования сборника КО-Инвест, возможно использование других укрупненных показателей стоимости строительства.

Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) – данные нормативных документов, как правило, отраслевого назначения, предназначенные для определения стоимости строительства на стадии технико-экономических обоснований, разрабатываемые на здания и сооружения в целом или на виды работ на основании смет к рабочим чертежам типовых и индивидуальных проектов.

Информационной основой стоимостных показателей по данному подходу послужили:
- сборники Укрупненных Показателей Восстановительной Стоимости.

Расчет стоимости объекта производился по формуле:

$$\text{ПВС} = S * \text{Ккл} * \text{Ксм} * \text{Крег} * \text{И} * \text{Площ} * \text{ПП} * \text{НДС},$$

где:

S - строительная площадь (объем) объекта оценки;

И - коэффициент пересчета сметной стоимости строительства в цены на 1 квартал 2026г.

Ккл - поправочный коэффициент к климатическому району (Техническая часть сборников УПВС) = 0,94 (Техническая часть сборников УПВС.);

Ксм - корректирующий коэффициент сейсмичности = 1,05 (Техническая часть сборников УПВС.);

Из цен 1969 года для Краснодарского края для перевода стоимости 1 м3 оцениваемого объекта в цены 1984 года применен коэффициент К = 1,18, являющийся отраслевым индексом для торговли по Постановлению Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г. и КТЕР = 1,04 – территориальный коэффициент для Краснодарского края (Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 г.)

И – 99,59, из 1984 года в цены 1 квартала 2013 года был произведен с помощью индексов к сметной стоимости строительно-монтажных работ на 1 квартал 2013 года. (Письмо департамента строительства Краснодарского края от 07.03.2013 г. № 67-882/13-01-06 "О

индексах на 1 квартал 2013 года") составляет 99,59 - как общеотраслевой средневзвешенный индекс.

И – 2,33 – рассчитан как отношение индекса сметной стоимости СМР на 3 квартал 2026 г. и индекса изменения сметной стоимости СМР на 1 квартал 2013 г. Индекс на 3 квартал 2026 г. составляет 228,038, индекс на 1 квартал 2013 г. составляет 97,784 (Бюллетень «Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве». Таким образом, $228,038/97,784 = 2,33$

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в
среднем по Российской Федерации на 2025-2027 гг. (с учетом НДС)**

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и
для пересчета стоимости конкретных объектов.

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,657
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 17	115,856	1,297	86,546	0,870	Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 23	168,899	4,568	166,902	7,013
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 24	178,152	1,022	167,875	1,258
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861	Июнь 24	180,299	1,205	170,129	1,343
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 24	183,205	1,612	174,266	2,432
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430	Декабрь 24	189,313	3,334	180,986	3,856
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854	Март 25	195,569	3,304	181,232	0,136
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333	Июнь 25	200,608	2,577	186,025	2,644
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319	Сентябрь 25	205,796	2,586	190,944	2,644
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576	Декабрь 25	211,133	2,593	195,993	2,644
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054	Март 26	216,619	2,598	201,176	2,644
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393	Июнь 26	222,254	2,601	206,496	2,644
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635	Сентябрь 26	228,038	2,602	211,956	2,644
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415	Декабрь 26	233,971	2,602	217,561	2,644
					Март 27	240,053	2,599	223,314	2,644
					Июнь 27	246,284	2,596	229,219	2,644
					Сентябрь 27	252,664	2,591	235,281	2,644
					Декабрь 27	259,193	2,584	241,502	2,644

Расчет прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Прибыль предпринимателя (застройщика), согласно ниже приведенному источнику принята в размере 1,09 или 9%

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,03	0,18	0,09
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,15	0,08
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,03	0,10	0,05
4	Складские помещения и здания	0,04	0,16	0,07
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,14	0,07
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,02	0,15	0,07

- Источник информации: «Данные Ассоциации СтатРиелт»

Наименование объекта	ЕИ	Кол-во ЕИ	Сед,р уб.	Степень готовнос ти, %	Сед, руб. с учетом степени готовност и	№ сборник а/табл.	К196 9- 1984	Ктер69-84	К1984- 1кв. 2013 г.	К1кв. 2013-3 кв.202 4	К _{кл}	К _{ксейсм}	К _{кап}	ПП	Стоимост ь замещени я, руб. с НДС
Жилой дом, площадь: общая 24,3 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0. К/н 23:11:0302002:47	куб. м	83	26,00	100,00%	26,00	Сб. 26, Том II, Отдел I, таб.1	1,18	1,04	99,59	2,33	0,94	1,05	1,00	1,090	661 707
Итого															661 707

Оценка накопленного износа.

Затратный метод предполагает определение износов трех видов: физического, функционального, внешней среды (моральный), которые в стоимостной форме будут вычтены из стоимости.

Общие положения. Накопленный износ.

Накопленный износ мы определяем как "уменьшение стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций".

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- * физический износ, устранимый и неустраимый;
- * функциональный износ, устранимый и неустраимый;
- * внешний или моральный износ.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и неустраимым.

Устранимый физический износ. Его обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики объекта (косметический ремонт, восстановление участков протекающей кровли, ремонт инженерного оборудования и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

Устранимый физический износ в денежном выражении нами определен как "стоимость ремонта-затраты по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному".

Неустраимый физический износ. Износ соответствует позициям, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

Для оцениваемого недвижимого имущества (здания и сооружения) физический износ может быть рассчитан несколькими методами:

-Метод эффективного возраста - расчет величины физического износа как отношения вероятного остающегося срока службы к величине нормативного срока службы.

-Метод экспертного состояния - расчет величины физического износа путем обобщения мнения экспертов. Физический износ здания определяется по формуле²:

$$F_{\phi} = \frac{\left[\sum_{i=1}^n F_i \times L_i \right]}{100} ;$$

где:

F_ф – физический износ здания, %;

F_i – физический износ i-го конструктивного элемента, %;

L_i – коэффициент, соответствующий доле стоимости строительства i-го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n – количество конструктивных элементов в здании.

При определении стоимости строительства по сборникам УПСС, УПВС величина L_i выбирается из соответствующей таблицы.

Величина F_i определяется согласно ВСН 53-86 на основании визуального осмотра объекта Оценщиком

- Метод снижения доходности - расчет величины физического износа как разницы между чистой прибылью, получаемой от работы нового аналогичного объекта оценки.

В данном случае Оценщиком были использованы метод эффективного возраста и метод экспертного состояния.

Расчет физического износа оцениваемого недвижимого имущества, определенный на основании нижеприведенной таблицы укрупненных показателей физического износа.

² Оценка недвижимости. Под редакцией А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2003 год.

Таблица 1.

Физический износ (в %)	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Состояние здания
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	Хорошее
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины, на ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.	Удовлетворительное
41-60	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола, (паркета, плиток)	Не вполне удовлетворительное
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах. Массовое повреждение и отсутствие покрытие пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.	Неудовлетворительное
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.	Непригодное (аварийное)
Источник - «Реконструкция зданий». Кутуков В.Н., М.: Высшая школа, 1981.			

Функциональный износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым аналогичным объектом, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. То есть функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Функциональный износ у оцениваемого здания не выявлен.

Внешний (моральный) износ. Обусловлено местоположением объекта и сопровождается снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменяется и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.

Для решения задач настоящей оценки износ внешнего воздействия определяется как «обесценивание объектов недвижимости вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка».

Внешний износ у оцениваемого здания не выявлен.

Расчет общего износа производится по формуле:

$$S = 1 - (1-F) \cdot (1-V) \cdot (1-E),$$

где: F, V, E – величины соответственно физического, внешнего и функционального износа в долях.

Расчет остаточной стоимости объекта с учетом износа производится по формуле:

$$COCT = ПВС \cdot (1 - S),$$

где: COCT - остаточная стоимость объекта с учетом износа;

ПВС - стоимость нового строительства;

S - величина совокупного износа, в долях.:

Рыночная стоимость объектов складывается из стоимости земельного участка и находящихся на нем улучшений, и составляет:

Таблица 2. Расчет накопленного износа

	Наименование объектов	Полная стоимость замещения на дату оценки, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.	Стоимость замещения с учетом НДС, руб.
1	Жилой дом, площадь: общая 24,3 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0. К/н 23:11:0302002:47	662 000	95,00%	0	0	95,00%	628 900	33 000
	Итого							33 000

Справедливая стоимость объекта в рамках затратного подхода складывается из стоимости земельного участка и находящихся на нем улучшений, и составляет:

Таблица 3.

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Жилой дом, площадь: общая 24,3 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0. К/н 23:11:0302002:47	33 000
2	Земельный участок площадью 2711 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - земельные участки под личным подсобным хозяйством, к/н 23:11:0302001:9	428 000
3	Итого, руб.	461 000

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов, полученная затратным подходом, на дату оценки, составит:

461 000 (Четыреста шестьдесят одна тысяча) рублей

10.3 Доходный подход

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.

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 жилой недвижимости 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 индивидуальных жилых домов аналогичного класса в районе расположения объекта оценки.

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

11. 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. С учетом вышеизложенного, оценщик присваивает весовой коэффициент затратному подходу 1,0 (100%).

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. В рамках данного отчета не использовался (мотивированный отказ).

2) 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	461 000	0
-	Вес подхода	0,00	1,0	0,00
-	Согласованная рыночная стоимость имущества, рублей	461 000		
	В том числе:			

№ п / п	Объект	Рыночная стоимость, с учетом округления, рублей
Здания и строения		
1	Жилой дом, площадь: общая 24,3 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0. К/н 23:11:0302002:47	33 000
3	Земельный участок площадью 2711 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - земельные участки под личным подсобным хозяйством, к/н 23:11:0302001:9	428 000
-	Всего, недвижимое имущество, с учетом округления до тысяч руб.:	461 000

*(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 б)

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:

461 000 (Четыреста шестьдесят одна тысяча) рублей

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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):

461 000 (Четыреста шестьдесят одна тысяча) рублей

13. 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, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №21327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 01-01-2022);
- 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.

Оценщик 1 категории

И.Н. Фомкина

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

2. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ с последними изменениями от 07.05.2009г.
4. Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №9) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №21327).
7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 г. №721);

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.: ОО «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.

Приложения к отчету
Приложение 1

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ



**АССОЦИАЦИЯ
«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 РОО:

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 «ИТ-ГРАФ», г. Москва, 2011 г., версия 0.1



МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ
СЛУЖБЫ №4 ПО Г. КРАСНОДАРУ
(ИФНС России №4 по г. Краснодару)
ул. Красных Партизан, 122, г. Краснодар, 350049
Телефон: 861-214-12-02, Телефакс: (861) 214-12-09
www.nalog.ru

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

05.10.2020 № 573911236

На № _____

**УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) ФОМКИНА ИРИНА НИКОЛАЕВНА

проживающий(ая) по адресу 350072, РОССИЯ, КРАСНОДАР Г., им. Карякина ул., 25, 36

на основании сведений Росреестра

содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от 02.10.2020

Вы поставлены на учет 29.06.2020

в Инспекции ФНС России №4 по гор. Краснодару

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

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН:

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

Заместитель начальника Инспекции
Федеральной налоговой службы №4 по г.
Краснодару



О. А. Монако



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 полного наименования 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

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@n23.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 I разряда отдела ведения реестров
и обработки данных Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 16 по
Краснодарскому краю



Д. В. Саенко



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер

505



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Якутск
Якутский
государственный
университет
ишён М. Х. Динсоева

ДИПЛОМ

АВС 0375523

Решение

Государственной аттестационной комиссии

14 июня 2000 года
Фомкиной Ирене
Жиковаевке

ПРИСУЖАЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

экономист

по специальности
"Финансовая экономика"



Подпись
И. Н. Фомкина

Мин. Якутия 1998

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 186



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 653186

Настоящий диплом выдан

Фомкиной
Ирине Николаевне

в том, что он(а) с 10 ноября 2004г. по 17 июня 2005г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Московском*
государственном университете
технологий и управления
по программе "Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 14 июня 2005г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) *Фомкиной*

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



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ирина Николаевна
Ректор (подпись)

Город *Москва* 10.06.2005



33732852

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 3642R/776/00146/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «19» января 2026 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: 40701810901850000368 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/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.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 «19» января 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «18» января 2027 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 «19» января 2026 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

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 «ОЦЕНОЧ» Москва, 2021 г. № 73/АБ/022

Приложение 2
Копии информационно-аналитического материала
Аналог №1

☆ 4,1

www.avito.ru

Участок 11 сот. (ИЖС) на продажу в Челбасской | Продажа земельных участков в Чел.

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

Участок 11 сот. (ИЖС)

250 000 ₽

22 727 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить



Показать телефон

в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Эскиз

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Краснодарский край, Каневской р-н, Кубанскостепное сельское поселение, пос. Кубанская Степь, ул. 40 лет Победы, 175

Скрыть карту



Частнопрактикующий оценщик Фомкина И.Н.
ИНН 143514263202

69

www.avito.ru

Участок 11 сот. (ИЖС) на продажу в Челбасской | Продажа земельных участков в Чел...

250 000 ₽

22 727 ₽ за сотку

Показать телефон

в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Описание

Продается участок, правильной квадратной формы. Через участок от него застроенная улица. Наш участок 5 по счету на улице (т.е. по середине) не на краю, не в балке. Улица заселена. Коммуникации все рядом (по меже). Выведен в натуру, колышки стоят. Прекрасный тихий, но достаточно развитый поселок. В поселке возведена мега ферма.

Школа, садик, магазины, рдк, мед. пункт - все для полноценного проживания в поселке есть. Река для рыбалки имеется. В центре возведена красивая, большая детская площадка. Документы на руках, готовы к сделке. ул. 40 лет победы, 25, пишите сюда, на звонок не всегда могу ответить.

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Эковклад

Подписаться на продавца

№ 7400243456 · 6 июля в 16:12 ·
272 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться на объявление

https://www.avito.ru/chelbasskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_7400243456?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Участок 27 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить



Об участке

Площадь: 27 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Краснодарский край, Каневской р-н, Красногвардейское сельское поселение, пос. Красногвардеец, ул. Мира

[Скрыть карту ^](#)

550 000 ₽

20 370 ₽ за сотку
В ипотеку от 17 788 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Эковклад

[Подписаться на продавца](#)

Расположение

Краснодарский край, Каневской р-н, Красногвардейское сельское поселение, пос. Красногвардеец, ул. Мира

[Скрыть карту ^](#)

Описание

голый участок нужно зачистить. реальному покупателю хорошая скидка

550 000 ₽

20 370 ₽ за сотку
В ипотеку от 17 788 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь

https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_aleksandrovskaia/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_7642532096?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Недвижимость в Краснодаре > Продажа > Продажа земельных участков в Краснодарском крае > Каневской район > Новодеревянковское с/пос > Албаши хут.

Обновлено: 27 июл, 12:28 111 просмотров, нет за сегодня

Только на Циан

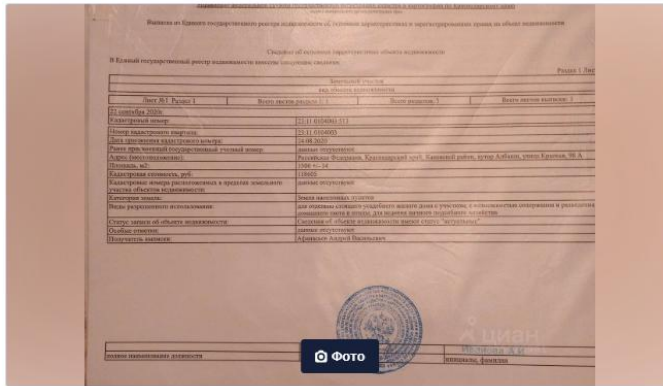
Продается участок, 15 сот.

Краснодарский край, Каневской район, Новодеревянковское с/пос, Албаши хутор, ул. Красная На карте







Площадь участка
15 сот.Статус участка
ИЖС

Продаётся земельный участок, в собственности 15 соток, на участке сад, растут плодовые деревья, в конце участка находится река Албаши. Участок с выходом к реке. На участке можно строить, улица асфальтирована, все коммуникации по меже вода, газ, свет.

350 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 339 500 ₽



Цена за сотку

23 333 ₽/сот.

Показать телефон

Написать

Собственник
ID 103450013

Предоставил паспорт

ЖК «Лестория»

Настоящий бизнес-класс в Сочи. Видовые террасы на крышах домов, аквазона 473 м², 5 минут до моря



Ипотека на Циане

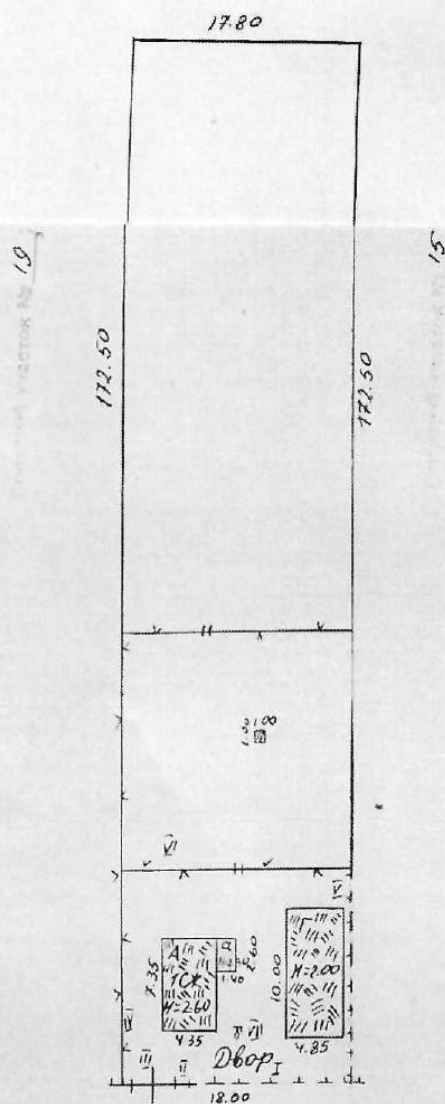
Один запуск в 9 банков

<https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/305176961/?mlSearchSessionGuid=6e91d41fe13707716dad40fd94dad61f>

КОПИЯ ВЕРНА
17.11.2007

П Л А Н
 усадебного участка
 по ул. Хлебобродная № 17

Масштаб 1:500

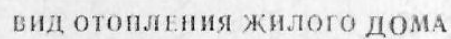


Улица Хлебобродная № 17

Экспликация земельного участка

Всего		в том числе				
по документам	фактически	застроэн.	дворовое покрытие			Декор. сад
			трот.	отмос.	грунт	
	3088	85			560	2443

M 1 : 100



Печное	Центральное	От АГВ	От индивидуальных отопит. установок (котлов) промышленного изготовления (или приспособлен- ных) на тверд. топливе
от ТЭЦ	от групповой (квартир- ной) и районной ко- тельной		
1	2	3	4
243			

Характеристика помещений				
Поме- щение	Кол-во жилых комнат	Общая площадь	в т. ч.	
			жилая	вспомогат.
2	243	243		

ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ. И СООРУЖЕНИЙ

[illegible]

Прошлого, пронумеровано и скреплено
печатно отсюда 1-й Краснодарского края
«Краснодарский край - Красное ВТ» по
Краснодарскому району
2 (два)
Директор: Мамед-Мустафаев Ж.А. Листов

Каневская типография ТПО, VI, 1990 г. Заказ № 11-01

Отопление
печное — центр.

Сведения о 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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
21.07.2026г.			
Кадастровый номер:	23:11:0302001:9		
Номер кадастрового квартала:	23:11:0302001		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.10.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, х. Борец Труда, ул. Хлеборобная, д. 17.		
Площадь, м²:	2711 +/- 18		
Кадастровая стоимость, руб.:	150768		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	23:11:0302002:47		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	земельные участки под личным подсобным хозяйством		
Сведения о кадастровом инженере:	Колобаев Валерий Анатольевич, № 8930, в А СРО "Кадастровые инженеры", СНИЛС 00745038123, договор на выполнение кадастровых работ от 04.05.2026 № 104, дата завершения кадастровых работ: 16.07.2026		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39DDFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
21.07.2026г.			
Кадастровый номер:		23:11:0302001:9	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, границах публичного сервитута:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения федерального государственного земельного контроля (надзора):		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39DDFA052F9A 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 № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
21.07.2026г.			
Кадастровый номер:		23:11:0302001:9	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения о вещных правах на объект недвижимости, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид права: собственность (частная собственность); Правообладатель: Гапоненко Анна Ивановна; реквизиты документа-основания: инвентаризационная опись от 23.10.2005 № Б/Н. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.07.2026; реквизиты документа-основания: о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.	
Получатель выписки:		АДМИНИСТРАЦИЯ СТАРОДЕРЕВЯНКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАНЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Администрация Стародеревянского сельского поселения Каневского муниципального района Краснодарского края, 2334019660	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
 Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39DDFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
		Всего разделов: 8	
		Всего листов выписки: 12	
21.07.2026г.			
Кадастровый номер:		23:11:0302001:9	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Стародеревянковское сельского поселение Каневского муниципального района Краснодарского края
	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 23:11:0302001:9-23/230/2026-1 27.04.2026 09:17:14
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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: 0091AAF5A599507BC7E6D39DDFA052F9A 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: 8	Всего листов выписки: 12
21.07.2026г.			
Кадастровый номер:		23:11:0302001:9	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D0DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
21.07.2026г.			
Кадастровый номер:		23:11:0302001:9	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAG5A599507BC7E6D39DDFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
21.07.2026г.			
Кадастровый номер: 23:11:0302001:9			

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	1°14.3'	41.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	0°55.7'	125.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	89°33.4'	15.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	180°30.8'	133.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	179°41.6'	33.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.1	270°5.9'	17.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39DDFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

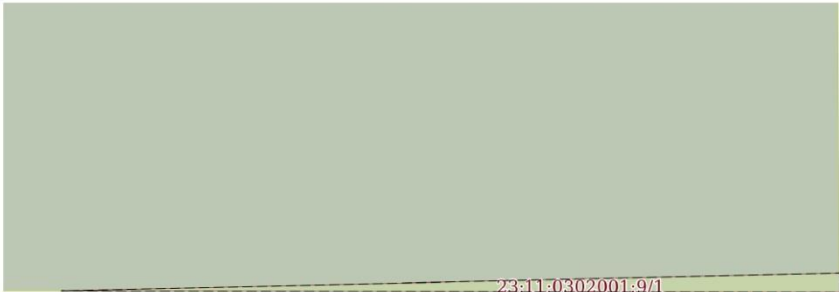
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
21.07.2026г.			
Кадастровый номер:		23:11:0302001:9	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-23, зона 1 (23)				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	610557.14	1366503.7	-	0.1
2	610598.74	1366504.6	-	0.1
3	610724.51	1366506.64	-	0.1
4	610724.63	1366522.15	-	0.1
5	610590.78	1366520.95	-	0.1
6	610557.11	1366521.13	-	0.1
1	610557.14	1366503.7	-	0.1

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
21.07.2026г.			
Кадастровый номер:		23:11:0302001:9	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23:11:0302001:9/1	
			
Масштаб 1:60	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAG5A599507BC7E6D39DDFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
21.07.2026г.			
Кадастровый номер: 23:11:0302001:9			
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
23:11:0302001:9/1	1	23:11-6.1558	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).;	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39DDFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
21.07.2026г.			
Кадастровый номер:		23:11:0302001:9	
		Реестровый номер границы: 23:11-6.1558; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона воздушной линии электропередачи "ВЛ-0.4 кв на ж/б КБ-3-238"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 46952; Индекс: Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское с/п. х. Борец Труда	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН 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 объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
21.07.2026г.			
Кадастровый номер:		23:11:0302001:9	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23:11:0302001:9/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	610557.11	1366521.13	-	-
2	610557.13	1366511.6	-	-
3	610557.35	1366521.13	-	-
1	610557.11	1366521.13	-	-

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39DDFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.05.2026, поступившего на рассмотрение 04.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
04.05.2026г. № КУВИ-001/2026-60826071			
Кадастровый номер:	23:11:0302002:47		
Номер кадастрового квартала:	23:11:0302002		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.12.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 24380; Кадастровый номер 23:11:0302002:0:5		
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Каневской, сельское поселение Стародеревянковское, хутор Борец Труда, улица Хлеборобная, дом 17		
Площадь:	24.3		
Назначение:	Жилой дом		
Наименование:	Жилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1969		
Год завершения строительства:	1955		
Кадастровая стоимость, руб.:	224956.02		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:11:0302001:9		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
04.05.2026г. № КУВИ-001/2026-60826071			
Кадастровый номер:		23:11:0302002:47	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 01.09.1990	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Гопкало Сергей Алексеевич, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ СТАРОДЕРЕВЯНКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАНЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443	
		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
		РОСКАДАСТР	
		Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
04.05.2026г. № КУВИ-001/2026-60826071			
Кадастровый номер:		23:11:0302002:47	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Стародеревяновское сельское поселение Каневского муниципального района Краснодарского края
	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 23:11:0302002:47-23/230/2026-1 27.04.2026 09:03:40
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия