

# 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.

«06» октября 2025 года

## Отчет №1322

**«Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества: жилого дома с к/н 23:11:0309171:76, расположенного по адресу: Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковский сельский округ, ст-ца Стародеревянковская, ул Почтовая, д.50 и земельного участка с к/н 23:11:0309164:22, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневской, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Почтовая, 50».**



Дата оценки – 26 сентября 2025 года

Дата составления отчета – 06 октября 2025 года

### ЗАКАЗЧИК:

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

### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ЧПО Фомкина И.Н.

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

Краснодар 2025 г.



# Частнопрактикующий оценщик

**Фомкина Ирина Николаевна**

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

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Сергей Алексеевич!

По Вашему заказу, в соответствии с Муниципальным контрактом №197 от 26 сентября 2025 года, Частнопрактикующий оценщик Фомкина И.Н. произвела оценку рыночной стоимости недвижимого имущества жилого дома с к/н 23:11:0309171:76 расположенного по адресу: Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковский сельский округ, ст-ца Стародеревянковская, ул Почтовая, д.50 и земельного участка с к/н 23:11:0309164:22, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневской, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Почтовая, 50.

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

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

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

**1 502 000 (Один миллион пятьсот две тысячи) рублей**

В том числе:

Наименование объектов	Рыночная стоимость, руб.
Жилой дом, площадь: общая 46,2 кв.м. Этажность 1. К/н 23:11:0309171:76	547 000
Земельный участок площадью 1618 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - Земельные участки под личным подсобным хозяйством, к/н 23:11:0309164:22	955 000
<b>Итого, с учетом округления:</b>	<b>1 502 000</b>

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) .....	6
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	7
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 .....	18
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 .....	18
	Информация о социально-экономическом развитии Краснодарского края .....	18
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. ....	21
7.4.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта. ....	25
7.5.	Выводы о ликвидности объекта оценки.....	27
7.6.	Анализ достаточности .....	28
7.7.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	28
8.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ .....	28
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....	31
9.1.	Используемая терминология оценки.....	31
9.2.	Общее описание процесса оценки.....	32
9.3.	Срок действия отчета об оценке.....	32
9.4.	Выбор методов и принципов оценки недвижимости.....	33
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	38
10.1.	Затратный подход .....	38
10.2.	Доходный подход .....	38
10.3.	Сравнительный подход.....	39
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 .....	73



# 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.

<b>Объект оценки</b>	<p>Жилой дом, площадь: общая 46,2 кв.м. Этажность 1. К/н 23:11:0309171:76, расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковский сельский округ, ст-ца Стародеревянковская, ул Почтовая, д.50</p> <p>Земельный участок площадью 1618 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - Земельные участки под личным подсобным хозяйством, к/н 23:11:0309164:22, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневской, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Почтовая, 50</p>
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	<p>Жилой дом, площадь: общая 46,2 кв.м. Этажность 1. К/н 23:11:0309171:76, расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковский сельский округ, ст-ца Стародеревянковская, ул Почтовая, д.50</p> <p>Земельный участок площадью 1618 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - Земельные участки под личным подсобным хозяйством, к/н 23:11:0309164:22, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневской, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Почтовая, 50</p>
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</b>	<p>При оценке были использованы следующие документы:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выписка из ЕГРН на жилой дом от 13.08.2025 г</li> <li>2. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 25.09.2025 г</li> <li>3. Технический паспорт на жилой дом индивидуального жилищного фонда от 12.05.1991 г</li> </ol>
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	<p>Согласно предоставленным документам, обременение – Не зарегистрировано</p> <p>Согласно Приложению 1 к договору на проведение оценки, оценка объекта проводится без учета данных обременений, как свободного от таковых.</p>
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта</b>	<p>Осмотр проведен в полном объеме</p>
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	<p>Документы предоставлены заказчиком в день осмотра объекта оценки</p>
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	<p>Право собственности принадлежит:</p> <p>Муниципальное образование Стародеревянковского сельского поселения Каневского муниципального района Краснодарского края</p>
<b>Цель оценки</b>	<p>Определение начальной цены продажи муниципального имущества</p>
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):</b>	<p>Помимо Заказчика неизвестны</p>
<b>Вид стоимости (предпосылки стоимости):</b>	<p>Рыночная стоимость.</p> <p>(1) Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке, без влияния факторов вынужденного осуществления сделки. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки; 2) Рыночная стоимость определяется при текущем назначении использования объекта оценки</p>
<b>Соблюдение требований законодательства России:</b>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 30 сентября 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>





<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применена для определения начальной цены продажи муниципального имущества
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	26 сентября 2025 г.
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	26 сентября 2025 г.
<b>Дата составления отчета</b>	06 октября 2025 г.
<b>Период (срок) проведения оценки</b>	С 26 сентября 2025 г. по 06 октября 2025 г.
<b>Типичный срок экспозиции</b>	2-5 мес.
<b>Сокращенный срок экспозиции, учитываемый при расчете ликвидационной стоимости</b>	1 мес.
<b>Сведения об обременениях и обязательствах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки</b>	Отсутствует.
<b>Учет затрат на альтернативное использование объекта оценки</b>	Альтернативное использование объекта оценки не предусмотрено.
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:</b>	Не привлекаются
<b>Форма составления отчета об оценке:</b>	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе (и (или) в форме электронного документа)
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:</b>	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
<b>Форма представления итоговой стоимости:</b>	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
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке:</b>	Не предусмотрены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:</b>	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 деятельности
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.	Стандарт обязателен к применению всеми субъектами оценочной деятельности
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.	Стандарт обязателен к применению всеми субъектами оценочной деятельности
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.	Стандарт обязателен к применению всеми субъектами оценочной деятельности
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.	Стандарт обязателен к применению всеми субъектами оценочной деятельности
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014 г.	Стандарт обязателен к применению всеми субъектами оценочной деятельности
	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО, 01-01-2022)	Решением Совета РОО от 07.11.2022 г., протокол №28-С	Стандарт обязателен к применению всеми членами РОО

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №129468-р.

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

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 07 ноября 2022 года (протокол №28-С) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 01-01-2022, которые введены в действие с 11 января 2023 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.sroroo.ru](http://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 Стародеревянковского сельского поселения Каневского района
Реквизиты	353720, Краснодарский край, Каневской р-он, ст. Стародеревянковская, ул. Красная, д. 132
Юридический адрес	ИНН 2334019660, КПП 233401001 ОГРН 1052319146351 УФК по Краснодарскому краю (Администрация Стародеревянковского сельского поселения Каневского района л/счет 03183012760) номер лицевого счета: 03183012760 номер казначейского счета: 03231643036204161800 номер единого казначейского счета: 40102810945370000010 наименование учреждения ЦБ РФ//наименование ТОФК: ЮЖНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Краснодарскому краю г. Краснодар ОКПО 04088339, ОКТМО 03620416, БИК ТОФК: 010349101 тел/факс 8 (86164)64260, 64257



	<a href="mailto:adsso@mail.ru">adsso@mail.ru</a> , <a href="mailto:zakupki_stder@mail.ru">zakupki_stder@mail.ru</a>
<b>Сведения об оценщиках</b>	
<b>Фамилия, Имя, Отчество</b>	Фомкина Ирина Николаевна
<b>Местонахождение (адрес регистрации)</b>	Г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Карякина, 25-36
<b>Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщика</b>	Член саморегулируемой организации оценщиков –Ассоциация «Русское общество оценщиков № 107078, г.Москва, 1-ый Басманный переулок, 2а, № в ЕГРСРОО - 0003 от 09.07.2007г., регистрационный № 004060, дата включения в реестр 18.03.2008г
<b>Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №653186, выданный Московским Государственным Университетом технологий и управления от 17.06.2005 г.
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Гражданская ответственность при осуществлении оценочной деятельности застрахована на сумму 5000000 (Пять миллионов) рублей в АО «АльфаСтрахование», период страхования с 18.01.2025 г. по 17.01.2026 г. страховой полис № 3642R/776/00014/25
<b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</b>	«Оценка недвижимости» от 07 июня 2024 года №038076-1
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	20 лет
<b>Квалификация</b>	Оценщик 1 категории
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:</b>	Настоящим оценщик подтверждает 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.
<b>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:</b>	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались
<b>Сведения о частнопрактикующем оценщике– Фомкиной И.Н.</b>	
<b>ИНН и дата регистрации</b>	<b>Частнопрактикующий оценщик Фомкина Ирина Николаевна</b> ИНН 143514263202 Уведомление о постановке физического лица в налоговый орган от 05.10.2020 года №129473911236, выданное Инспекцией ФНС №4 по г. Краснодару, на основании сведений Росреестра, содержащихся в сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков
<b>Паспортные данные</b>	<b>Паспорт</b> 0323 №677617, выдан ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 09.09.2023 код подразделения 230-055
<b>Адрес регистрации, телефон, электронная почта</b>	350000 г. Краснодар, ул. Карякина 25-36, Тел: +79189652464, i-fomkina@mail.ru



<b>Банковские реквизиты</b>	Р/с 40802810109500024522 в ООО "Банк Точка". БИК 044525104 ИНН 9721194461 КПП 997950001 К/С: 30101810745374525104 Получатель: Частнопрактикующий оценщик Фомкина Ирина Николаевна
<b>Исполнитель отчета</b>	<b>Фомкина Ирина Николаевна</b>





## 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 4.

Основание для проведения Оценщиком объекта оценки	Муниципальный контракт №197 от 26 сентября 2025 г., включая задание на оценку.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Жилой дом, площадь: общая 46,2 кв.м. Этажность 1. К/н 23:11:0309171:76, расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковский сельский округ, ст-ца Стародеревянковская, ул Почтовая, д.50 Земельный участок площадью 1618 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - Земельные участки под личным подсобным хозяйством, к/н 23:11:0309164:22, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневской, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Почтовая, 50
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся, обоснованный отказ
Сравнительный подход	<b>1 502 000руб. (Один миллион пятьсот две тысячи) рублей</b>
Доходный подход	Не применялся, обоснованный отказ
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость	<b>1 502 000руб. (Один миллион пятьсот две тысячи) рублей</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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%;</li> <li>оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> </ul>
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: Процент износа зданий и сооружений определяется Оценщиком на основании визуального осмотра, исходя из их фактического состояния, с использованием нижеприведенной таблицы:			
	<b>Физический износ (в %)</b>	<b>Состояние несменяемых конструкций зданий</b>	<b>Состояние внутренних конструктивных элементов</b>	<b>Состояние здания</b>
	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
Балансовая стоимость объекта оценки, принадлежащих юридическому лицу	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 брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.	Непригодное (аварийное)
	Источник - «Реконструкция зданий». Кутуков В.Н., М.: Высшая школа, 1981. Физический износ для объекта исследования принят на основании таблицы, как значение для соответствующего состояния 70%			

Таблица 6. Описание физических свойств жилого дома

Земельный участок	
Сведения об имущественных правах и обременениях	Право собственности, ограничения (обременения) – Не зарегистрировано
Кадастровый номер	23:11:0309164:22
Категория земель	Земли населенных пунктов Источник: Выписка из ЕГРН на земельный участок
Разрешенное использование/назначение	Земельные участки под личным подсобным хозяйством Источник: Выписка из ЕГРН на земельный участок
Площадь земельного участка	1618 кв.м.
Качество обустройства участка	Участок огорожен, благоустроен
Наличие ландшафтных работ	Отсутствуют
Наличие лесных деревьев	Отсутствуют
Коммуникации, в рабочем состоянии	Электричество – подключено
	Водоснабжение - центральное



	Канализация - септик
	Газоснабжение – отсутствует
Зарегистрированные постройки на участке Объекта оценки	Жилой дом, площадь: общая 46,2 кв.м. Этажность 1. К/н 23:11:0309171:76
Незарегистрированные постройки на участке Объекта оценки	Отсутствуют
Наличие/отсутствие охранных зон	Отсутствуют
Наличие/отсутствие ограничений использования	Отсутствуют
<b>Жилой дом</b>	
Сведения об имущественных правах и обременениях	Право собственности, ограничения (обременения) – Не зарегистрировано
Кадастровый номер	23:11:0309171:76
Тип постройки	Жилой дом
Год постройки	1990 Источник: Технический паспорт на жилой дом индивидуального жилищного фонда от 12.05.1991 г
Физический износ здания, %	70%
Количество этажей (уровней)	1 Источник: Технический паспорт на жилой дом индивидуального жилищного фонда от 12.05.1991 г
Общая площадь согласно правоустанавливающих/правоподтверждающих документов	46,2 Источник: Технический паспорт на жилой дом индивидуального жилищного фонда от 12.05.1991 г
Общая площадь с учетом летних помещений, кв. м	46,2 кв.м. Источник: Технический паспорт на жилой дом индивидуального жилищного фонда от 12.05.1991 г
Общая площадь без учета летних помещений, кв. м	46,2 кв.м. Источник: Технический паспорт на жилой дом индивидуального жилищного фонда от 12.05.1991 г
Жилая площадь, кв. м	26,6
Площадь подсобных помещений, кв. м	19,6
Число этажей надземной части	1 Источник: Технический паспорт на жилой дом индивидуального жилищного фонда от 12.05.1991 г
Цокольный этаж/подвал	-
Количество комнат	2 Источник: Технический паспорт на жилой дом индивидуального жилищного фонда от 12.05.1991 г
Количество санузлов	н/д Источник: Технический паспорт на жилой дом индивидуального жилищного фонда от 12.05.1991 г
Наличие веранды/terrassy	Отсутствует Источник: Технический паспорт на жилой дом индивидуального жилищного фонда от 12.05.1991 г
Наличие балкона/лоджии	Отсутствует Источник: Технический паспорт на жилой дом индивидуального жилищного фонда от 12.05.1991 г
Наличие чердака/мансарды	Отсутствует Источник: Технический паспорт на жилой дом индивидуального жилищного фонда от 12.05.1991 г
Высота потолка, м	3,0 Источник: Технический паспорт на жилой дом индивидуального жилищного фонда от 12.05.1991 г
Виды из окон	Во двор
Входная дверь	Деревянная
Межкомнатные двери	Деревянные
Оконные блоки	Деревянные
Наличие встроенного гаража	Нет
Наличие дополнительных улучшений в доме (камин, сауна, бассейн и т.д.)	Нет
Текущее использование	Для проживания



Состояние конструкций дома	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Требуется капитальный ремонт
Наличие телефона, интернета	Имеется возможность подключения
Возможность регистрации в доме	Имеется
Дополнительные незарегистрированные постройки	Отсутствует
<b>Конструктивные элементы</b>	
Фундаменты	Бетонный
Стены	Блочные Источник: Технический паспорт на жилой дом индивидуального жилищного фонда от 12.05.1991 г
Перекрытия	Деревянные
Кровля	Шиферная
<b>Инженерные системы</b>	
Электричество	Центральное
Газоснабжение	отсутствует
Водоснабжение	центральное
Канализация	септик
Отопление	Печное
Горячее водоснабжение	Отсутствует

Источник: данные Заказчика и визуальный осмотр

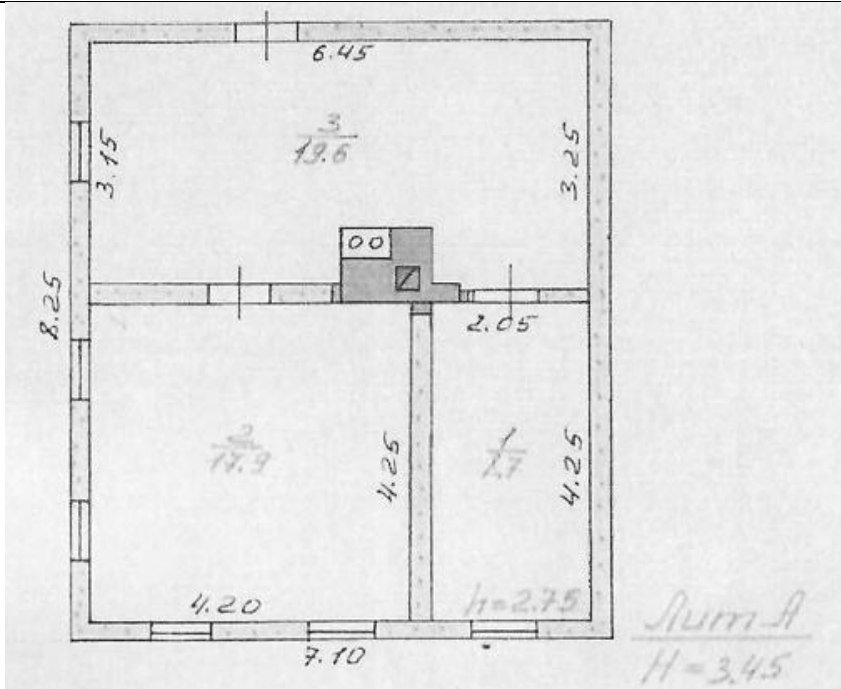
Описание планировки	
Соответствие планировки жилого дома поэтажному плану БТИ	Планировка соответствует
Поэтажный план (по документам БТИ)	

Рис.1. Поэтажный план жилого дома (1 этаж)

### Фотографии объекта оценки

Источники информации для описания объекта оценки: правовая и техническая документация, предоставленная на объект оценки, результаты осмотра/фотографирования.

Фото 1 2 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 Земельный участок



Фото 11 12 Внутренне состояние объекта оценки





Фото 13 14 Внутренне состояние объекта оценки



Фото 15 16 Внутренне состояние объекта оценки

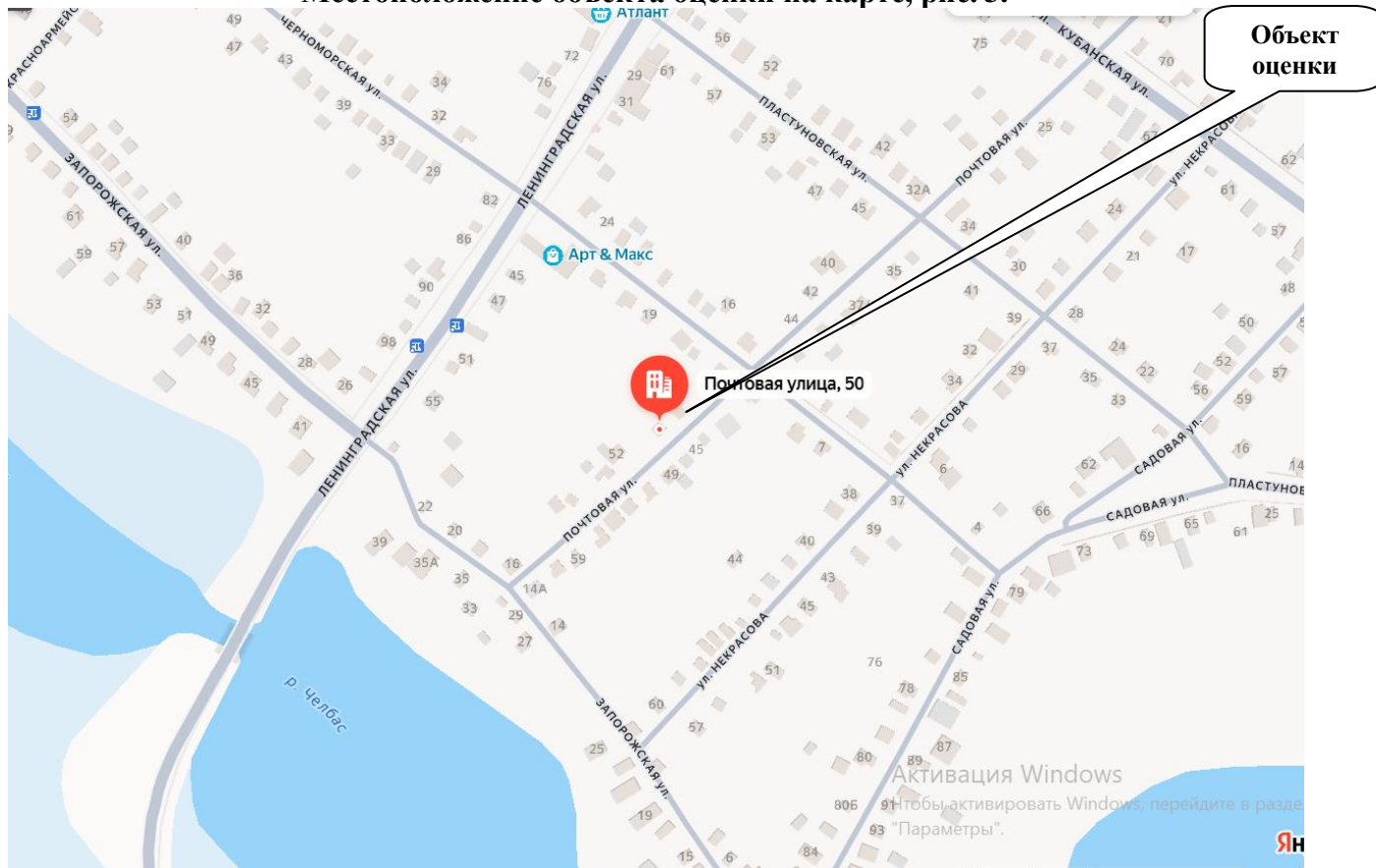


Фото 17 18 Внутренне состояние объекта оценки



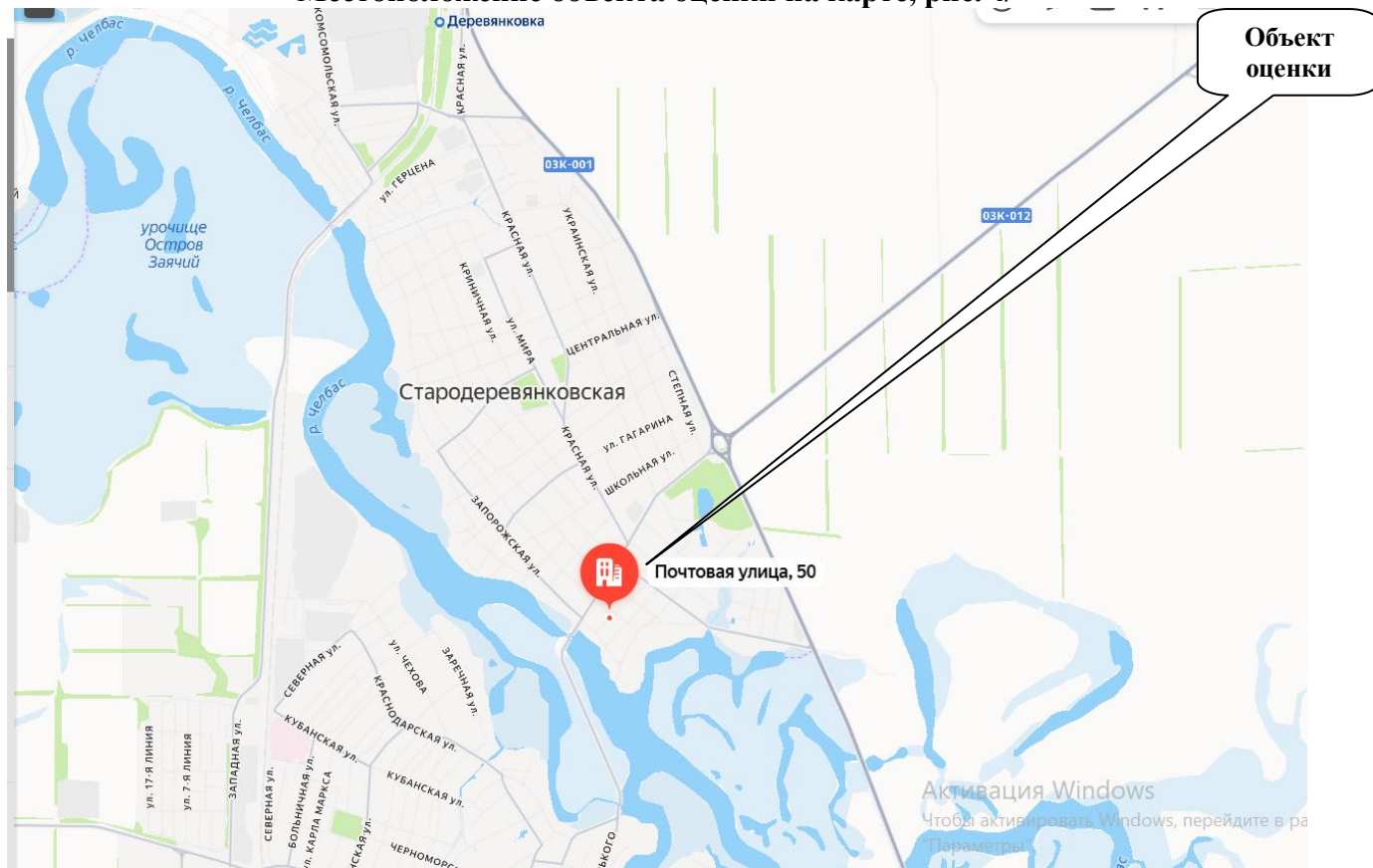
## АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки на карте, рис. 3.





#### Местоположение объекта оценки на карте, рис. 4/



#### Характеристика месторасположения объекта

Таблица 8.

Наименование	Характеристика
Месторасположение объектов оценки	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковский сельский округ, ст-ца Стародеревянковская, ул Почтовая, д.50. 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 Информация о социально-экономическом развитии Краснодарского края

Показатели	январь-июнь 2025 года		январь-июнь 2024 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
<i>Экономический рост <sup>1)</sup></i>				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	100,0 <sup>2)</sup>	X	103,0 <sup>2)</sup>
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	100,0	X	98,1
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	208,7	101,2	183,4	98,4
Объем строительных работ, млрд. руб.	212,3	83,3	227,8	116,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	3 286,7	106,1	3 099	89,2
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	1 835,2	99,0	1 829,2	117,0
в том числе по организациям оптовой торговли, млрд. рублей	1 583,7	97,7	1 596,0	119,9
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	1 430,1	99,1	1 272,8	102,8
Оборот общественного питания, млрд. руб.	75,6	102,4	60,1	99,1
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	565,8	101,8	489,5	103,7
<i>Инфляция</i>				
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	110,5	X	108,2
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	104,3	X	103,9
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	109,7	X	106,7
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	100,9	X	101,8
<i>Уровень жизни населения</i>				
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата <sup>3)</sup> , руб.	72 584	111,6	64 267	120,2
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	101,0	X	111,1
Задолженность по заработной плате, млн. рублей	0,0	-	0,0	-
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец периода), в % к рабочей силе	0,3	X	0,3	X

Индекс промышленного производства<sup>1)</sup> в июне 2025 г. по сравнению с июнем 2024 г. составил



106,2%, в январе-июне 2025 г. – 100,0%.

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

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июне 2025 г. по сравнению с июнем 2024 г. составил 108,4%, в январе-июне 2025 г. – 99,9%.

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

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

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

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

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

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

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

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

В январе-мае 2025 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности на 86,5% формировался организациями, основным видом деятельности которых является оптовая торговля, их оборот составил 1331,1 млрд рублей или 98,2% к январю-маю 2024 г. Оборот оптовой торговли организаций (без субъектов малого предпринимательства), основным видом деятельности которых является оптовая торговля, в январе-мае 2025 г. составил 838,8 млрд рублей и снизился по сравнению с январем-маем 2024 г. на 10,8%. По оценке, доля субъектов малого предпринимательства в обороте оптовой торговли всех видов деятельности в январе-мае 2025 г. составила 32,8%.

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

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

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

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

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

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

По данным выборочного статистического наблюдения во II квартале 2025 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынке жилья составили соответственно 101,6% и 91,5%.

На первичном рынке стоимость квартир среднего качества (типовых) повысилась на 4,1%, при этом цены на квартиры улучшенного качества снизились на 0,7%, элитные – на 0,6%. На вторичном рынке снижение цен зарегистрировано на квартиры улучшенного качества на 11,1%, среднего качества (типовые) – на 6,8%.

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





организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в июне 2025 г. по сравнению с маем 2025 г. составил 97,4%, в том числе на продукцию растениеводства – 97,2%, животноводства – 97,8%.

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

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

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

На конец мая 2025 г., по оперативным данным, суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 5929,1 млрд рублей, из нее просроченная – 18,3 млрд рублей, или 0,3% от общей суммы задолженности (на конец мая 2024 г. – 0,2%, на конец апреля 2025 г. – 0,4%).

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

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в мае 2025 г., по оперативным данным, составила 3431,1 млрд рублей, в том числе просроченная – 10,4 млрд рублей или 0,3% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам. Дебиторская задолженность в мае 2025 г., по оперативным данным, составила 2019,8 млрд рублей (темп роста к апрелю 2025 г. составил 100,7%), в том числе просроченная – 34,0 млрд рублей, или 1,7% от общего объема дебиторской задолженности (на конец мая 2024 г. – 1,3%, на конец апреля 2025 г. – 1,6%).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2025 г. составила 79229 рублей. По сравнению с маем 2024 г. она увеличилась на 15,6%. Среднемесячная начисленная заработная плата за январь-май 2025 г. составила 71888 рублей, увеличившись по сравнению с соответствующим периодом 2024 г. на 12,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за май 2025 г. по сравнению с маем 2024 г. увеличилась на 4,4%. За январь-май 2025 г. реальная заработная плата увеличилась на 2,0% по сравнению с январем-маем 2024 г.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). По состоянию на 30 июня 2025 г. просроченная задолженность по заработной плате по данным организаций отсутствовала.

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

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

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

Источник: <http://economy.krasnodar.ru/macroeconomics/analiz/monitoring/monitoring-of-socio-economic-development-of-krasnodar-region-report/>.

## 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, театральные-зрелищные, аптеки, творческие, просветительские, медицинские, гаражи, банки, спортивные, гостиницы, рестораны и т.д.



<b>Промышленна я недвижимость</b>	Промышленные предприятия, здания НИИ и т.д.
<b>Незастроенные земельные участ ки различного назначения</b>	Городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых и т.д.
<b>Недвижимость специальног о назначения</b>	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 район, Стародеревянковское с/пос, Стародеревянковская станица, ул. 50 лет Победы	500	300 000	600	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/suurban/298128378/">https://krasnodar.cian.ru/sale/suurban/298128378/</a>
2	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, Юбилейная ул.	700	470 000	671	<a href="https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_756077537_5?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_756077537_5?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
3	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская	1 800	1 100 000	611	<a href="https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_75329985_53?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_75329985_53?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
4	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, Запорожская ул.	1 200	680 000	567	<a href="https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_7339730061?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_7339730061?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
5	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, Черноморская ул., 90	1 000	750 000	750	<a href="https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3825602988?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3825602988?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
6	Краснодарский край,	1 400	1 000 000	714	<a href="https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_3825602988?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_3825602988?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>



№	Местоположение	Площадь участка, кв.м.	Цена предложения, объект в целом, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
	Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, Черноморская ул., 152				<a href="https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_7273667926?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFBYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA">kovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_7273667926?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFBYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA</a>
7	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, ул. Ленина, 107	1 500	1 000 000	667	<a href="https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7539825580?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFBYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA">https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7539825580?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFBYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA</a>
8	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, ул. 50 лет Победы	900	480 000	533	<a href="https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_3689152558?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFBYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA">https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_3689152558?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFBYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA</a>
9	Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковская станица, Степная ул., 31	2 000	1 200 000	600	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/261851744/">https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/261851744/</a>
10	Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское с/пос, Стародеревянковская станица, пер. Пушкина, 25	2 100	1 600 000	762	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/292769765/">https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/292769765/</a>
	Среднее значение			648	

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

Из представленных выше объектов видно, что цена находится в диапазоне от 533 до 762 рублей за кв. м.

Средняя цена предложения составляет 648 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, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, ул. Лермонтова	55,0	1 500 000	27 273	<a href="https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_55_m_na_uchastke_7_sot._1600892947?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_55_m_na_uchastke_7_sot._1600892947?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
2	Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское с/пос, Стародеревянковская станица, ул. Короткая, 31	43,5	1 950 000	44 828	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/surburban/319254738/">https://krasnodar.cian.ru/sale/surburban/319254738/</a>
3	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, ул. Ленина, 87	88,0	3 000 000	34 091	<a href="https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_88_m_na_uchastke_10_sot._4214159027?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI2aWthWkRHa29xVnZwZUswIjti9LFxPQT8AAAA">https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_88_m_na_uchastke_10_sot._4214159027?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI2aWthWkRHa29xVnZwZUswIjti9LFxPQT8AAAA</a>
4	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, Кубанская ул., 135	41,8	1 400 000	33 493	<a href="https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_418_m_na_uchastke_6_sot._4019796668?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwSURKZGI2N2M1dkQ2VlBIjti9FMjQXz8AAAA">https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_418_m_na_uchastke_6_sot._4019796668?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwSURKZGI2N2M1dkQ2VlBIjti9FMjQXz8AAAA</a>
5	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, ул. Чехова, 16	65,0	3 300 000	50 769	<a href="https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_65_m_na_uchastke_145_sot._2730315780?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI2aWthWkRHa29xVnZwZUswIjti9LFxPQT8AAAA">https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_65_m_na_uchastke_145_sot._2730315780?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI2aWthWkRHa29xVnZwZUswIjti9LFxPQT8AAAA</a>
6	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, Украинская ул., 77	121,1	3 450 000	28 489	<a href="https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_1211_m_na_uchastke_10_sot._4456916382?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI2aWthWkRHa29xVnZwZUswIjti9LFxPQT8AAAA">https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_1211_m_na_uchastke_10_sot._4456916382?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI2aWthWkRHa29xVnZwZUswIjti9LFxPQT8AAAA</a>
7	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станица	63,8	2 300 000	36 050	<a href="https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_638_m_na_uchastke_13_sot._3339715122?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI2aWthWkRHa29xVnZwZUswIjti9LFxPQT8AAAA">https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_638_m_na_uchastke_13_sot._3339715122?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI2aWthWkRHa29xVnZwZUswIjti9LFxPQT8AAAA</a>



№	Местоположение	Площадь помещения, кв.м.	Цена предложения, объект в целом, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
	Стародеревянкская, Заречная ул., 41				EzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI2aWthWkRHa29xVnZwZUswIj9LFxPQT8AAAA
8	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянкское сельское поселение, станица Стародеревянкская, Кубанская ул., 135	41,8	1 400 000	33 493	<a href="https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_418_m_na_uchastke_6_sot._4019796668?context=H4sIAAAIAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI2aWthWkRHa29xVnZwZUswIj9LFxPQT8AAAA">https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_418_m_na_uchastke_6_sot._4019796668?context=H4sIAAAIAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI2aWthWkRHa29xVnZwZUswIj9LFxPQT8AAAA</a>
9	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянкское сельское поселение, станица Стародеревянкская, посёлок Сахарного Завода	70,0	2 950 000	42 143	<a href="https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_17_sot._7594812439?context=H4sIAAAIAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI2aWthWkRHa29xVnZwZUswIj9LFxPQT8AAAA">https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_17_sot._7594812439?context=H4sIAAAIAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI2aWthWkRHa29xVnZwZUswIj9LFxPQT8AAAA</a>
10	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянкское сельское поселение, станица Стародеревянкская	73,0	2 900 000	39 726	<a href="https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_73_m_na_uchastke_6_sot._7516668365?context=H4sIAAAIAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI2aWthWkRHa29xVnZwZUswIj9LFxPQT8AAA">https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_73_m_na_uchastke_6_sot._7516668365?context=H4sIAAAIAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI2aWthWkRHa29xVnZwZUswIj9LFxPQT8AAA</a>
	<b>Среднее значение</b>			<b>37 035</b>	

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 27 273 до 50 769 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. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности многих предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

#### Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Вброс денег в экономику в связи с коронавирусной пандемией, государственное стимулирование ипотеки с целью поддержки экономики и строительной отрасли, рост номинальных зарплат и выплаты с целью поддержки населения в условиях потребительской инфляции, а также бурный рост цен стройматериалов в 2021 году повлекли ажиотажный, но экономически необоснованный рост цен на рынке недвижимости.

Период 2021 – 1 кв.2022 года отмечен высоким ростом цен жилой недвижимости:

новых квартир в среднем по РФ на 67%,

квартир вторичного рынка – на 54%,

индивидуальных домов – на 33%,

земельных участков для жилищного строительства – на 18%.

Но военные события на Украине подействовали на спрос отрезвляюще и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 год заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года. Снижаются и цены сделок.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее



жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

#### Выводы

Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.



Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

## 7.5. Выводы о ликвидности объекта оценки

### Анализ существующих факторов, влияющих на ликвидность объекта

Таблица 9.

Наименование	Характеристика
<b>Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка</b>	Соотношение спроса и предложения Активность рынка Емкость рынка Динамика развития рынка Эластичность спроса на данный вид имущества
<b>Местоположение</b>	Считается одним из основных факторов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.
<b>Состояние имущества</b>	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.
<b>Масштабность</b>	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.

#### 7.6. 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.

#### 7.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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 30 сентября 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

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

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

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок,



цена 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 30 сентября 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. Затратный подход

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

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

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

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

### 10.2. Доходный подход

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

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

Во-вторых, рынок аренды (коммерческого найма) домовладений в исследуемом районе является малоразвитым, или, как минимум, мало публичным. При исследовании рынка 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.

### 10.3. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

Данный подход включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты сравнения затем корректируются с



учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход при определении рыночной стоимости земельного участка  
Сравнительный подход к оценке земельных участков основан на определении их

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

При расчете рыночной стоимости земельного участка в рамках данного отчета





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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

При использовании сравнительного подхода необходимо:

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

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

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

При корректировке цен предложений объектов сравнения все корректировки делаются от



объекта сравнения к объекту оценки.

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный

участок;

- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

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

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

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

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

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

Цена за квартиру или комнату.

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

Единицы сравнения следует выбирать подходящие для проведения надлежащего анализа. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и главного предмета анализа. Офисные здания можно сравнивать, используя цену квадратного метра или квадратного фута площади, пригодной для аренды. При сравнении складских помещений можно использовать цену кубического метра или кубического фута. Жилища и/или земельные участки можно сравнивать, используя цену единицы жилища и/или земельного участка.<sup>1</sup> В качестве единицы сравнения объекта оценки выбрана цена за 1 кв.м. земельного участка.

<sup>2</sup>Печатную информацию о выбранных объектах сравнения см. в приложениях.

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

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



# Исходные данные об объектах сравнения

Таблица 12.

Объект оценки	Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
-	Источник информации	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/s_uburban/298128378/">https://krasnodar.cian.ru/sale/s_uburban/298128378/</a>	<a href="https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_7560775375?context=H4sIAAAIAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBvYXW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_7560775375?context=H4sIAAAIAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBvYXW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_7532998553?context=H4sIAAAIAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBvYXW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_7532998553?context=H4sIAAAIAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBvYXW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
продажа	Вид операции с земельным участком (продажа/предложение)	предложение	предложение	предложение
период проведения оценки	Дата подачи/ обновления предложения к продаже	июл.25	окт.25	сен.25
-	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	Разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневской, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Почтовая, 50	Месторасположение	Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское с/пос, Стародеревянковская станица, ул. 50 лет Победы	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, Юбилейная ул.	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская
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 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
1618	Общая площадь (масштаб) земельного участка, кв.м	500	700	1800

Объект оценки	Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
определяется	Стоимость предложения за земельный участок, рублей	300 000	470 000	1 100 000
определяется	Стоимость предложения за 1 кв.м. земельного участка, рублей	600	671	611

**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	600	671	611
продажа	Вид операции с земельным участком (продажа/предложение)	предложение	предложение	предложение
-	Корректировка, %	-6,0%	-6,0%	-6,0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	564	631	574
дата оценки	Актуальность объявления	актуально	актуально	актуально
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	564	631	574
Земли населенных пунктов	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	564	631	574
собственность	Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	564	631	574
земельные участки под личным подсобным хозяйством	Разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС
-	Корректировка, руб.	0,00	0,00	0,00
-	Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	564	631	574



Объект оценки	Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каневской, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Почтовая, 50	Месторасположение	Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское с/пос, Стародеревянковская станция, ул. 50 лет Победы	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станция Стародеревянковская, Юбилейная ул.	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станция Стародеревянковская
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	564	631	574
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	564	631	574
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	564	631	574
1618	Общая площадь (масштаб) земельного участка, кв.м	500	700	1 800
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	564	631	574
-	Сумма корректировок по модулю, %	0%	0%	0%
-	Уровень доверия варианта	100%	100%	100%
-	Весовые коэффициенты	0,333333	0,333333	0,333333



Объект оценки	Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
-	Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м общей площади ЗУ, рублей	590		
	Земельный участок площадью 1618 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - Земельные участки под личным подсобным хозяйством, к/н 23:11:0309164:22	955 000		

## Пояснения к произведенным корректировкам

### Скидка на торг

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,93	0,96	0,95
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,94
4	ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта сельскохозяйственной продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,89	0,82
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	0,91

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

### Корректировка на дату совершения сделки

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

### Корректировка на категорию земель.

Объект оценки и все аналоги имеют категорию – Земли 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

Объект оценки и все аналоги имеют 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

Площадь объекта оценки и всех аналогов < 5000 кв.м. Корректировка не требуется.



**Корректирующие коэффициенты на фактор  
масштаба для земельных участков, расположенных в  
городах с численностью населения менее 1 млн.человек.**

Таблица 43

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн.человек <sup>7</sup>											
Площадь, сот.	аналог										
	0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900- 1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,25	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00
	900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98

Таким образом, корректировки составили:

1618	Общая площадь (масштаб) земельного участка, кв.м	500	700	1 800
-	Корректировка, %	0%	0%	0%

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

**Земельный участок площадью 1618 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов  
- Земельные участки под личным подсобным хозяйством, к/н 23:11:0309164:22**

**955 000 (Девятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей**

В качестве единицы сравнения объекта оценки выбрана цена за Индивидуальный жилой дом.

На этапе сбора исходной информации, Оценщиком отобрано несколько предложений к продаже объектов, аналогичных объектам оценки и расположенных в сопоставимом районе. Описание объектов и расчет рыночной стоимости представлены в таблицах ниже.

<sup>7</sup>Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X





**Исходные данные для расчета рыночной стоимости объекта оценки**

Объект оценки	Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
дата оценки	Дата предложения/обновления	сен.25	окт.25	авг.25
-	Актуальность объявления	актуально	актуально	актуально
определяется	Цена предложения, руб.	1 500 000	1 950 000	3 000 000
-	Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/staroderevyanovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_55_m_na_uchastke_7_sot._1600892947?context=H4sIAAA_AAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/staroderevyanovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_55_m_na_uchastke_7_sot._1600892947?context=H4sIAAA_AAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/319254738/">https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/319254738/</a>	<a href="https://www.avito.ru/staroderevyanovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_88_m_na_uchastke_10_sot._4214159027?context=H4sIAAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtiOjE2OiI2aWthWkRHa29xVnZwZUsWJt9LFxPQT8AAAA">https://www.avito.ru/staroderevyanovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_88_m_na_uchastke_10_sot._4214159027?context=H4sIAAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtiOjE2OiI2aWthWkRHa29xVnZwZUsWJt9LFxPQT8AAAA</a>
собственность	Вид права	собственность	собственность	собственность
Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковский сельский округ, ст-ца Стародеревянковская, ул Почтовая, д.50	Район месторасположения	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, ул. Лермонтова	Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское с/пос, Стародеревянковская станица, ул. Короткая, 31	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, ул. Ленина, 87
46,20	Общая площадь дома, м <sup>2</sup> (масштаб собственности)	55	43,5	88
1 618,00	Площадь земельного участка на праве собственности, м <sup>2</sup>	700	1335	1000
Блочные	материал стен	Блочные	Блочные	Блочные
жилой дом	Тип здания/ помещения	жилой дом	жилой дом	жилой дом
удовлетворительное	Текущее состояние конструкций	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Требуется капитальный ремонт	Текущее состояние внутренней отделки	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Отсутствует	Наличие улучшений придомовой территории	хозпостройки	хозпостройки	хозпостройки
электроснабжение, водоснабжение	Состав инженерного обеспечения	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
без существенных улучшений	Дополнительные улучшения	без существенных улучшений	без существенных улучшений	без существенных улучшений
	Стоимость 1м <sup>2</sup> ЗУ на праве собственности, руб.(см. затр. подход)	590	590	590
-	Рублевая корректировка на	-413 000	-787 650	-590 000



Объект оценки	Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	величину земельного участка			
-	Скорректированная цена предложения	1 087 000	1 162 350	2 410 000
определяется	Цена предложения за 1м <sup>2</sup> , руб.	19 764	26 721	27 386

\*Стоимость 1 кв.м. земельного участка определена ранее.

Так как выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета рыночной стоимости необходимо произвести корректировки цен предложений объектов сравнения. При сравнении оцениваемых и сопоставимых объектов вводились корректировки только на различия между оцениваемыми объектами и объектами сравнения. Первая Корректировка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная Корректировка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все корректировки. Результаты сравнительного анализа цен предложений приведены в таблице ниже.

### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 15.

Объект оценки	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Определяется	Цена предложения за 1м2, руб.	19 764	26 721	27 386
Продажа	Фактор продажи/ предложения	Предложение	Предложение	Предложение
-	Скидка на торг	-16,8%	-16,8%	-16,8%
Определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	16 444	22 232	22 785
дата оценки	Дата предложения	сен.25	окт.25	авг.25
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
Определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	16 444	22 232	22 785
собственность	Вид права	собственность	собственность	собственность
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
-	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	16 444	22 232	22 785
Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковский сельский округ, ст-ца Стародеревянковская, ул Почтовая, д.50	Район месторасположения	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, ул. Лермонтова	Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское с/пос, Стародеревянковская станица, ул. Короткая, 31	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станица Стародеревянковская, ул. Ленина, 87
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
-	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	16 444	22 232	22 785



Блочные	материал стен	Блочные	Блочные	Блочные
-	Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
-	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	16 444	22 232	22 785
Отсутствует	Наличие улучшений придомовой территории	хозпостройки	хозпостройки	хозпостройки
-	Корректировка, %	-13,00%	-13,00%	-13,00%
-	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	14 306	19 342	19 823
жилой дом	Тип здания/ помещение	жилой дом	жилой дом	жилой дом
-	Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%
-	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	14 306	19 342	19 823
удовлетворительное	Текущее состояние конструкций	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
-	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	14 306	19 342	19 823
Требуется капитальный ремонт	Текущее состояние внутренней отделки	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
	Корректировка, руб.	0	-7 140	-7 140
	Корректировка, %	0,0%	-36,9%	-36,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	14 306	12 202	12 683
46,20	Общая площадь дома, м2 (масштаб собственности)	55	44	88
-	Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%
-	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	14 306	12 202	12 683
электроснабжение, водоснабжение	Состав инженерного обеспечения	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
-	Корректировка, %	-12%	-9%	-12%
-	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	12 589	11 104	11 161
без существенных улучшений	Дополнительные улучшения	без существенных улучшений	без существенных улучшений	без существенных улучшений
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
-	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	12 589	11 104	11 161
-	Сумма корректировок по	25%	59%	61%



	модулю			
-	Уровень доверия варианту	0,75000	0,41086	0,38981
-	Весовые коэффициенты	0,29510	0,35201	0,35289
-	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. общей площади, руб.	11 837		
-	Итого, стоимость недвижимого имущества без учета стоимости прав землепользования, рублей	547 000		
	Итого, стоимость земельного участка, рублей	955 000		
	Итого, стоимость домовладения с учетом стоимости земельного участка, рублей	1 502 000		





## Пояснения к произведенным корректировкам

### Скидка на торг

Корректировка на торг – это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, необходимо ввести указанную скидку (поправку) на торг (уторговывание). Корректировка принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости – Жилые дома. 2025/под ред. Лейфер Л.А.»

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	17,2%	11,6%	22,9%
2. Дома	16,8%	11,4%	22,2%
3. Таунхаусы	14,8%	10,7%	18,8%
4. Коттеджи	15,9%	11,6%	20,3%

Для целей данной оценки для аналогов применяем скидку с цены предложения в размере (-16,8%).

### Корректировка на дату совершения сделки

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

### Корректировка на вид передаваемого права

У объекта оценки и у аналогов №1-3 оформлено право собственности на дом, корректировки не применяем

### Корректировка на наличие улучшений на земельном участке.

Земельный участок объекта оценки при расчетах принимается, как условно свободный. Аналоги №1-3 имеютхозпостройки. Корректировка принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости – Жилые дома. 2025/под ред. Лейфер Л.А.» Корректировка составит -13%

Таблица 171. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дача, 2. Дом, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома на придомовой территории которого нет хозяйственных построек, к удельной цене такого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.)	0,87	0,82	0,92

### Корректировка на местоположение объекта оценки

Данная корректировка применяется в случае существенного различия в местоположении объекта оценки и аналогов. Ввиду того, что объект оценки и аналоги расположены в сопоставимых районах, корректировки не применяем.

### Корректировка на материал стен

Материал стен объекта оценки – блочные, корректировка не требуется



### Корректировка на тип здания

Объект оценки и все аналоги – Индивидуальный жилой дом, корректировки не применяем.

### Корректировка на состояние конструктивных элементов.

Объект оценки в удовлетворительном состоянии, все аналоги в удовлетворительном.

### Корректировка на состояние отделки

Данная корректировка рассчитывается исходя из различия в состоянии помещений объекта оценки и объектов-аналогов.

Таблица. Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

Уровень отделки	Компания «Де Люкс» – тел. +7 (495) 505-43-79 (www.stroy-sos.ru)	Компания «ГЕОКОС» – тел. +7 (495) 506-16-70 (www.geokos.ru)	Компания "Remf" - тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remf.ru)	Компания "Строй-Комфорт" - тел. +7 (495) 782-34-78 (www.s-komf.ru)	Компания "ТСГ ЭлитСтрой" - тел. +7 (495) 226-6226 (gostremont.ru)	Компания "Живой дом" - тел. +7 (495) 922-03-44 (www.buildhome.ru)	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материалов (www.eremont.ru, www.remf.ru), руб.	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт	10000				12000		11000	11200	22200
«Евроремонт»	7000	6750	7000	6500		8400	7100	8150	15250
Капитальный ремонт	5000	4500	4000	4500			4500	7300	11800
Косметический ремонт	3000	2750	2000			2700	2600	3500	6100

Таблица. Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200
Требуется капитальный ремонт	-1040	0	-6100	-7140	-12840	-16290	-23240
Под чистовую отделку	5060	6100	0	-1040	-6740	-10190	-17140
Требуется косметический ремонт	6100	7140	1040	0	-5700	-5840	-16100
Хорошее	11800	12840	6740	5700	0	-3450	-10400
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15250	16290	10190	5840	3450	0	-6950
Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0

Таблица. Характеристика уровня отделки

Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно



	с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванны, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 900, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартиры используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

Требуется капитальный ремонт	Текущее состояние внутренней отделки	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
	Корректировка, руб.	0	-7 140	-7 140
	Корректировка, %	0,0%	-36,9%	-36,0%

#### Корректировка на разницу в площади

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различный размер. Корректировки приняты согласно данным справочника Оценщика «Жилые дома» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 188. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки	<100	<100	100-200	200-400	400-800	≥800
	<100	1,00	1,09	1,15	1,22	1,26
	100-200	0,91	1,00	1,05	1,12	1,15
	200-400	0,87	0,95	1,00	1,06	1,09
	400-800	0,82	0,90	0,95	1,00	1,03
	≥800	0,79	0,87	0,92	0,97	1,00

46,20	Общая площадь дома, м2 (масштаб собственности)	81	90	92
-	Корректировка, %	-1,83%	-0,28%	0,03%

#### Корректировка на наличие коммуникаций и санитарно-бытовых условий

Аналоги №1,3 имеют центральное газоснабжение. Аналог №2 имеет автономное



газоснабжение. Корректировка составит -12% и -9%

2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		аналог	
		центральное	без газоснабжения
объект оценки	центральное	1,00	1,14
	без газоснабжения	0,88	1,00

1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		аналог	
		автономное	без газоснабжения
объект оценки	автономное	1,00	1,10
	без газоснабжения	0,91	1,00

#### Корректировка на наличие улучшений

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В результате изучения предложений, полностью меблированных/частично меблированных было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта в среднем на 3-5%. Корректировка не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость жилого дома, общей площадью 46,2 кв.м., кадастровый номер 23:11:0309171:76, определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:

***1 502 000 (Один миллион пятьсот две тысячи) рублей***

## **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. Вместе с тем улучшения, входящие в состав объекта оценки, имеют достаточно большой строительный объем, что необходимо учитывать при согласовании результатов расчетов, к тому же в рамках затратного подхода была определена стоимость прав на земельный участок. В рамках





данного отчета не использовался (мотивированный отказ).

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

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

В рамках данного отчета не использовался (мотивированный отказ).

### Согласование результатов оценки

Таблица 17.

№п/ п	Наименование	Подходы		
		Доходный	Затратный	Сравнительный
-	Рыночная стоимость имущества с учетом земельного участка, определенная в рамках подхода, рублей	0	0	1 502 000
-	Вес подхода	0,00	0,00	1,00
-	Согласованная рыночная стоимость имущества, рублей	1 502 000		
В том числе:				
№  п / п	Объект	Рыночная стоимость, с учетом округления, рублей		
Здания и строения				
1	Жилой дом, площадь: общая 46,2 кв.м. Этажность 1. К/н 23:11:0309171:76	547 000		
3	Земельный участок площадью 1618 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - Земельные участки под личным подсобным хозяйством, к/н 23:11:0309164:22	955 000		
-	Всего, недвижимое имущество, с учетом округления до тысяч руб.:	1 502 000		

\*(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:

**1 502 000 (Один миллион пятьсот две тысячи) 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):

***1 502 000 (Один миллион пятьсот две тысячи) рублей***

Ликвидационная стоимость:

***5 364 000 (Пять миллионов триста шестьдесят четыре тысячи) 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. №327), 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 30 сентября .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. №327).
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



**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**включен в реестр членов 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 «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В







Форма № 2-3-Учет  
Код по КНД 1122024

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

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@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Фомкиной Ирины Николаевны

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

о том, что Фомкина Ирина Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

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

Общий стаж: 17 лет

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

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

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

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

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

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 16.03.2018 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 марта 2018 г.

Дата составления выписки 16 марта 2018 г.



Исполнительный директор

(подпись)

С.Д. Заякин





Форма № 2-3-Учет  
Код по КНД 1122024

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

15.05.2018 № 454081262  
На №

УВЕДОМЛЕНИЕ  
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) **ФОМКИНА ИРИНА НИКОЛАЕВНА**

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

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

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

Вы поставлены на учет **14.05.2018**

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

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

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

с присвоением (применением) ИНН:

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

ОГРНИП:

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

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



Д. В. Саенко





# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038076-1

« 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Фомкиной Ирине Николаевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор

А.С. Бункин

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

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











РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 653186

Настоящий диплом выдан

*Фомкиной*  
*Ирине Николаевне*  
(фамилия, имя, отчество)

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

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

Государственная аттестационная комиссия решением от 17 июня 2005 г.

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

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

Председатель государственной  
аттестационной комиссии

Ректор (лицензор)

Город *Москва* 2005



МФБ Гемма, 1996.

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 186







26911092

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

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

**Страховщик**

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

**Страхователь**

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

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd68a0af.pdf>

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

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

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

**Период страхования**

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

**Страховая сумма**

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

**Лимит ответственности**

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

**Страховая премия**

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

**Франшиза**

Не установлена.

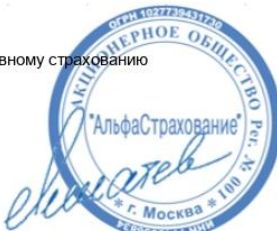
**Страховой случай**

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

**Территория страхования**

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

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



**Контактная и справочная информация**

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



Правила страхования оценщиков



## Условия страхования по Полису-оферте

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



### ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

В соответствии с п.2.1.1 Правил.



### ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ

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



### СТРАХОВОЙ РИСК:

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

при условии, что:

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

### СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.



### ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

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



### СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА

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

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

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

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

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



### ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

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



### ИСКЛЮЧЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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







## ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ)

### ОГОВОРКА О ЮРИСДИКЦИИ

Юрисдикция – Российская Федерация

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

### ОГОВОРКА О ПОСЛЕДСТВИЯХ НЕОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ

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

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

### ОГОВОРКА ОБ ОТСУТСТВИИ ИЗВЕСТНЫХ И ЗАЯВЛЕННЫХ СОБЫТИЙ

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

### ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛАХ СТРАХОВАНИЯ

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

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

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

### ОГОВОРКА ОБ ИСКЛЮЧЕНИИ КИБЕР-РИСКОВ

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

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

Данное исключение не распространяется на убытки, связанные с:

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

Определения  
1. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем или любой другой стороной.

2. Кибер-действие означает несанкционированное, злонамеренное или преступное действие, или серию связанных несанкционированных, злонамеренных или преступных действий, независимо от времени и места, либо угрозу или обман, связанные с доступом, обработкой, использованием или управлением любой Компьютерной Системой.

3. Кибер-атака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.

4. Кибер-инцидент означает:

- 4.1. любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой;
- 4.2. любую частичную или полную недоступность, или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.
- 4.3. перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком / консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы;
5. Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.

### ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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





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

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

- в части страховых случаев/убытков: [SOS@alfastrah.ru](mailto:SOS@alfastrah.ru); или через кнопку SOS на официальном сайте Страховщика [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru)

- по остальным вопросам: на электронную почту менеджера Страховщика;

Страхователю на электронную почту [i-fomkina@mail.ru](mailto:i-fomkina@mail.ru);

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

Менеджер договора со стороны Страховщика: Новикова-Романюк Наталья Александровна Тел. \_\_\_\_\_ электронная почта:

[NovikovaRomaniukNA@alfastrah.ru](mailto:NovikovaRomaniukNA@alfastrah.ru)

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"

Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию  
Аппатова Ирина Анатольевна





**Сразу сообщите о происшествии**

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



**Примите меры по уменьшению убытка**

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



**Направьте письменное уведомление Страховщику**

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



**Получите обратную связь от куратора**

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



**Оформите доступ в личный кабинет (по желанию)**

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



**Получите от Страховщика письменный запрос документов\***

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

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



**Заполните заявление на выплату, приложите документы и передайте их Страховщику**

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



**Получите страховую выплату**

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

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



## Приложение 2

### Копии информационно-аналитического материала

#### Аналог №1

↻

krasnodar.cian.ru

Купить участок 5сот. ул. 50 лет Победы, Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковск...


🔖


🗨 67%

Только на Циан




### Продается участок, 5 сот.


Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское с/пос, Стародеревянковская станица, ул. 50 лет Победы [На карте](#)


 [Пожаловаться](#)



📷 3 фото



 Площадь участка  
5 сот.

 Статус участка  
ИЖС

Продам земельный участок 5 соток - 500м².  
Категория: земли населённых пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства.  
Ст. Стародеревянковская.  
Ул. 50 лет Победы 88.  
Номер кадастровый по запросу.

300 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

[➤](#)


Цена за сотку \_\_\_\_\_ 60 000 ₽/сот.

**+7 988 385-87-15**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут


📬 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

 СОБСТВЕННИК  
ID 112946291

**ЖК «Зеленодар»**

Купите квартиру! Парковка и отделка — в подарок. + Сертификат 200 000 ₽ на мебель в Hoff. Успеите!



Стартует с 01.04 до 31.10.2025, подробности на сайте [zelenodar.cian.ru](#)

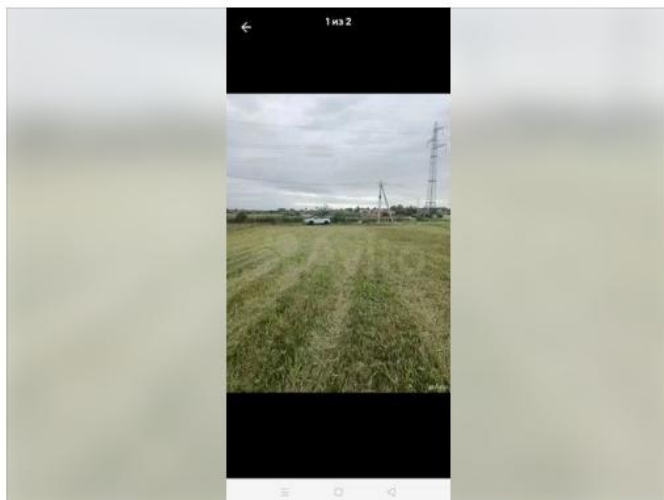
📍 \_\_\_\_\_ "Параметр"

<https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/298128378/>



[главная](#) > [недвижимость](#) > [земельные участки](#) > [купить](#) > [поселения \(ИЖС\)](#)

## Участок 7 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

### Об участке

Площадь: 7 сот.

### Расположение

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

[Скрыть карту](#) ^**470 000 ₽**~~500 000 ₽~~

67 143 ₽ за сотку

Реклама [sberbankins.ru](#)[Страхование имущества бизнеса](#)  
[Подробнее](#)**Показать телефон**

в xxx-xxx-xx-xx

**Написать сообщение**

### Спросите у продавца

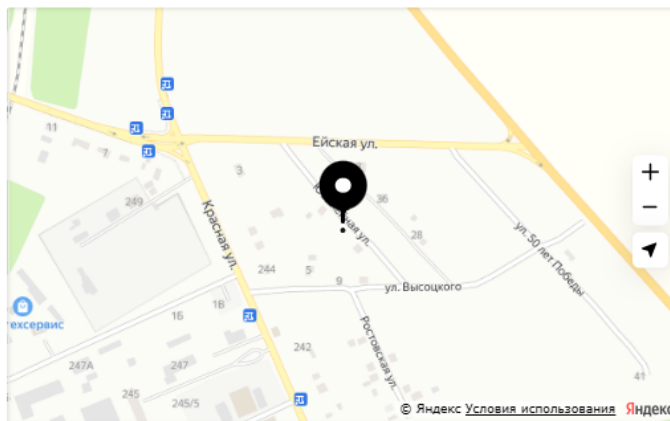
Здравствуйте! [➔](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

Частное лицо

[Документы проверены](#)[Эковклад: -1,28 тонн CO<sub>2</sub>](#)[Подписаться на продавца](#)

сельское поселение, станица Стародеревянковская,  
Юбилейная ул.

[Скрыть карту ^](#)

**470 000 ₺**

~~500 000 P~~

67 143 Р за сотку

Реклама [sberbankins.ru](http://sberbankins.ru)

## Страхование имущества бизнеса

Подробнее



Показать телефон

8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

## Ещё продаёте?

## Торг үместен?

### Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Эковклад: -1,28 тонн CO<sub>2</sub>

№ 7560775375 · 4 октября в 15:42 · 186 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## Описание

Продается земельный участок 7 сот. По факту в два раза больше. Свет на участке подключен, вода и газ рядом. Станица Стародеревянковская ул. Юбилейная 14

[https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_7\\_sot.\\_izhs\\_7560775375?context=H4sIAAAAAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_7560775375?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)





☆ 4,3 | www.avito.ru Участок 18 сот. (ИЖС) на продажу в Стародеревянковской | Продажа земельных...

Главная &gt; Недвижимость &gt; Земельные участки &gt; Купить &gt; Поселения (ИЖС)

## Участок 18 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

## Об участке

Площадь: 18 сот.

## Расположение

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

[Скрыть карту ^](#)

1 100 000 ₽

61 111 ₽ за сотку

В ипотеку от 20 495 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама sberbankins.ru

Страхование имущества бизнеса

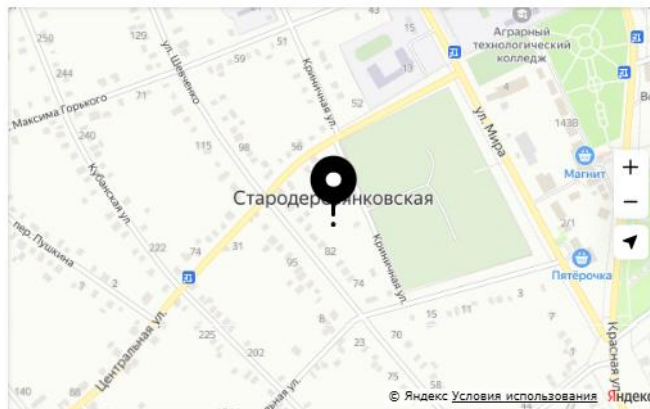
[Подробнее](#)[Показать телефон](#)  
8 958 xxx-xx-xx[Написать сообщение](#)[Рассчитать ипотеку](#)

## Спросите у продавца

[Здравствуйте!](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)Пользователь  
Частное лицо[Документы проверены](#)[Подписаться на продавца](#)

☆ 4,3 | www.avito.ru Участок 18 сот. (ИЖС) на продажу в Стародеревянковской | Продажа земельных...

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

[Скрыть карту ^](#)

1 100 000 ₽

61 111 ₽ за сотку

В ипотеку от 20 495 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама sberbankins.ru

Страхование имущества бизнеса

[Подробнее](#)[Показать телефон](#)  
8 958 xxx-xx-xx[Написать сообщение](#)[Рассчитать ипотеку](#)

## Спросите у продавца

[Здравствуйте!](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)

[https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_18\\_sot\\_izhs\\_7532998553?context=H4sIAAAAAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOjIJs2NhbfBjW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_7532998553?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIJs2NhbfBjW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)



## Дом 55 м² на участке 7 сот.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



## О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 55 м²

Площадь участка: 7 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: газоблоки

Санузел: в доме

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: септик

Парковка: гараж

Транспортная доступность: асфальтированная дорога

Инфраструктура: магазин, аптека,

1 500 000 ₽

27 273 ₽ за м²

📈 История цены

В ипотеку от 18 656 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама sberbankins.ru

Страхование имущества бизнеса

[Подробнее](#)

Показать телефон

8 934 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Григорий

Частное лицо

На Авито с 2015

[Документы проверены](#)

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Санузел: в доме  
Ремонт: требует ремонта  
Электричество: есть

Инфраструктура: магазин, аптека,  
детский сад, школа  
Способ продажи: возможна ипотека

1 500 000 ₽

27 273 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 18 656 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [sberbankins.ru](#)

Страхование имущества бизнеса  
[Подробнее](#)



## Расположение

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

[Скрыть карту](#)



Показать телефон  
8 934 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

## Описание

Продаю дом с хоз. постройками и гаражом на 7 сотках (ИЖС) плодородного  
чернозема! Просторный участок! Проведены газ, свет, вода. Крыша  
даухслойная (обшита металлом и накрыта шифером), не протекает.  
Так же на участке есть возможность строительства нового дома, место  
позволяет. В холодные месяцы дом отапливается! Дому требуется ремонт.

Все документы в порядке, межевание участка проведено. Арестов и  
ограничений на регистрационные действия нет!

Дом находится в тихом месте 100 м от асфальтированной дороги, рядом  
развитая инфраструктура: Ясли, детский сад, школа. В шаговой доступности  
имеются все необходимые магазины, остановка общественного транспорта,  
а так же три больших завода: "Кирпичный", "Сахарный завод" и  
"Мясоприцекомбинат". Рядом есть река.

Григорий

Частное лицо  
На Авито с 2015

[Документы проверены](#)

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



Все документы в порядке, межевание участка проведено. Арестов и ограничений на регистрационные действия нет!

Дом находится в тихом месте 100 м от асфальтированной дороги, рядом развитая инфраструктура: Ясли, детский сад, школа. В шаговой доступности имеются все необходимые магазины, остановка общественного транспорта, а так же три больших завода: "Кирпичный", "Сахарный завод" и "Мясоприцекомбинат". Рядом есть река.

Все вопросы по телефону. Возможен торг в разумных пределах!

**1 500 000 ₽**

27 273 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 18 656 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама sberbankims.ru

Страхование имущества бизнеса  
Подробнее



**Показать телефон**

в 934 XXX-XX-XX

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

## Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

1 500 000 ₽

450 000 ₽

30%

20 лет

500 тыс.₽

100 млн.₽

10%

90%

5

10

15

20

3 предложения от банков

Платёж от  
**18 656 ₽/мес.**

Ставка от  
20,99%

Доход от  
28 702 ₽

-0,5% для зарплатного клиента



Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 1600892947 · 19 сентября в 00:57 · 17353 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Григорий

Частное лицо

На Авито с 2015

[Документы проверены](#)



[https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_55\\_m\\_na\\_uchastke\\_7\\_sot.\\_1600892947?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_55_m_na_uchastke_7_sot._1600892947?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)





Обновлено: вчера, 10:25 120 просмотров, 1 за сегодня, 79 уникальных

Только на Циан

## Продается 1-этажный дом, 43,5 м²

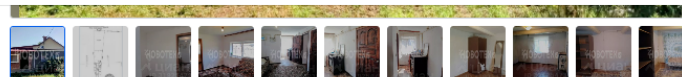
Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское с/пос, Стародеревянковская станица, ул. Короткая, 31 На карте

Поделиться

Общая площадь  
43,5 м²Участок  
13,35 сот.Материал дома  
БлочныйЭтажей в доме  
1Год постройки  
1969

Арт. 108916509 #лот108916509нт

о доме: В станице Стародеревянковской Каневского района продается небольшой домик, площадью

Общая площадь  
43,5 м²Участок  
13,35 сот.Материал дома  
БлочныйЭтажей в доме  
1Год постройки  
1969

Арт. 108916509 #лот108916509нт

о доме: В станице Стародеревянковской Каневского района продается небольшой домик, площадью 43,5 кв.м., состоящий из 2 изолированных комнат, ванны совмещенной с туалетом, небольшой кухни-гостиной. Планировка достаточно современная, напоминает студийную. Часть дома полностью отремонтирована, залит пол, заменены окна, сделана отделка стен, а в других комнатах пол еще пока дощатый, стены в косметическом ремонте. Отопление форсункой, что существенно экономит расходы по газу. Дом полностью пригоден для проживания! АРЕНДА не рассматривается!

участок: на 13,35 сотках расположились хозпостройки, летний душ, отдельно выделена часть двора и огорода, разделено между собой заборчиком. На участке есть фруктовые насаждения, виноград, яблоки, груши. Двор просторный, домик расположен гармонично, относительно всего участка, есть возможность и пристроить комнаты и сделать ландшафтный дизайнерский проект.

инфраструктура: улица асфальтирована, большая придомовая территория для парковки. 200 метров до продуктового магазина, и непосредственная близость к остановке. Районный центр в 3 км. Школа и детский сад в 1 км. Станица Стародеревянковская полностью развита, имеет все социально-значимые организации и торгово-сервисные предприятия.

Звоните или пишите во все удобные мессенджеры, чтобы получить информацию и записаться на осмотр. Документы полностью готовы к сделке, обременений нет, есть межевание!

Свернуть

Напишите автору

<https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/319254738/>

1 950 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 891 500 ₽

Ипотека

Цена за метр 44 828 ₽/м²

Ипотека ВОЗМОЖНА

+7 918 453-19-80

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
НОВОТЕХРИЕЛТОР  
Екатерина Штепа  
Суперагент

ЖК «Лестория»

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

Активация

Чтобы активировать

нара, при

1 950 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 891 500 ₽

Ипотека

Цена за метр 44 828 ₽/м²

Ипотека ВОЗМОЖНА

+7 918 453-19-80

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
НОВОТЕХРИЕЛТОР  
Екатерина Штепа  
Суперагент

ЖК «Лестория»



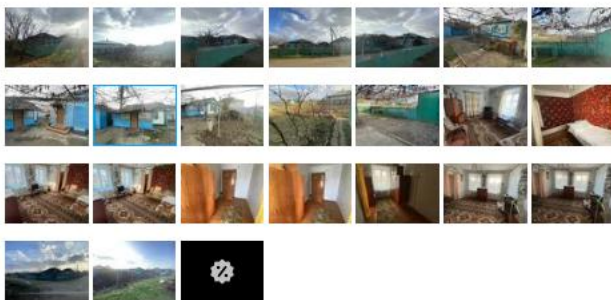


## Дом 88 м² на участке 10 сот.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



## О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 88 м²

Площадь участка: 10 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное  
жилищное строительство (ИЖС)

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Транспортная доступность:  
остановка общественного

3 000 000 ₽

34 091 ₽ за м²

📈 История цены

В ипотеку от 37 313 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама sberbankins.ru

Страхование имущества бизнеса

[Подробнее](#)

Показать телефон

в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

## Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

[Документы проверены](#)[Подписаться на продавца](#)

Площадь участка: 10 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: экспериментальные материалы

Ремонт: косметический

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Транспортная доступность: остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Способ продажи: возможна ипотека

3 000 000 ₽

34 091 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 37 313 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Реклама sberbankins.ru

Страхование имущества бизнеса

Подробнее



## Проверка в Росреестре

- ✓ 2 собственника или больше
- ✓ Последняя смена собственника 26 января 2023
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь или адрес

## Расположение

Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, станция Стародеревянковская, ул. Ленина, 87

Скрыть карту



## Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Подписаться на продавца

## Описание




☆ 4,3

🔒

www.avito.ru

Дом 88 м² на участке 10 сот. на продажу в Стародеревянской | Купить дом в...



3 000 000 ₽  
34 091 ₽ за м²  
📈 История цены

В ипотеку от 37 313 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [sberbankins.ru](#)  
Страхование имущества бизнеса  
Подробнее

📞 Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

💬 Написать сообщение

🧮 Рассчитать ипотеку

📄 Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
[Документы проверены](#)

Описание

Продается домовладениеЗвоните по всем вопросам  
Торг уместен

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

3 000 000 ₽

900 000 ₽ 30%

20 лет

500 тыс.₽ 100 млн.₽ 10% 90%

5 10 15 20

3 предложения от банков


Платёж от  
37 313 ₽/мес.

Ставка от  
20,99%

Доход от  
57 405 ₽

➔

-0,5% для зарплатного клиента



Смотреть предложения 📄

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 4214159027 · 26 сентября в 16:28 · 3046 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/staroderevyankovskaya/doma\_dachi\_kottedzhi/dom\_88\_m\_na\_uchastke\_10\_sot.\_4214159027?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI2aWthWkRHa29xVnZwZUswIj9LFxPQT8AAAA

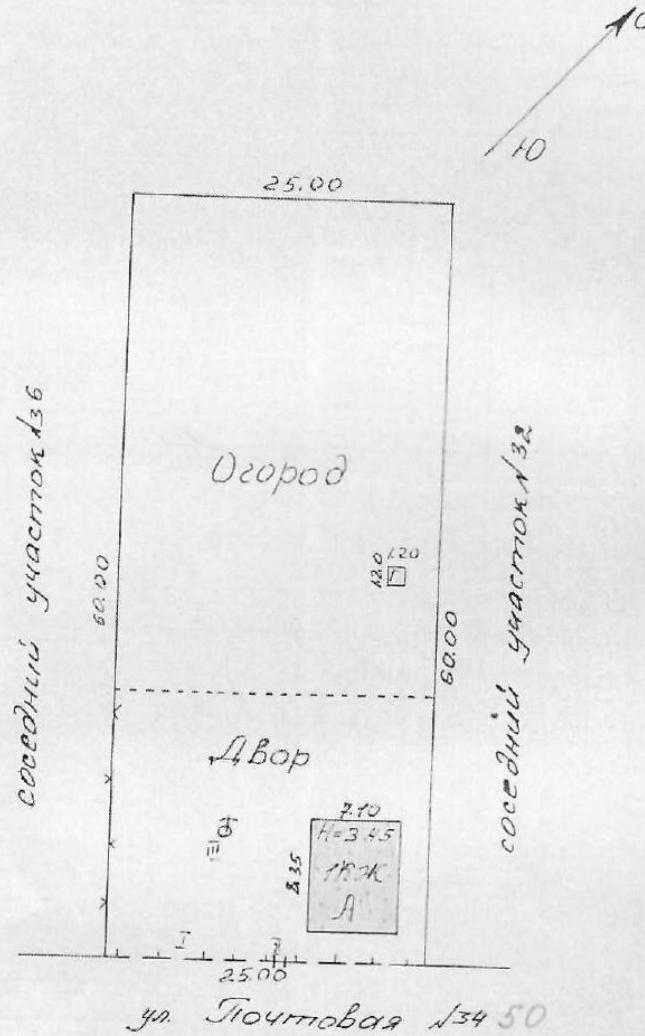


[illegible]



# ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

М 1 : 500



## Экспликация земельного участка

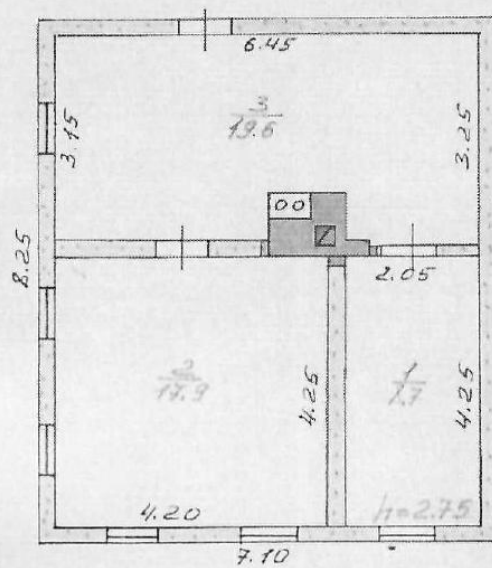
Всего		в том числе						Кол квот
по документам	фактически	застроен.	дворовое покрытие			Декор. сад	Огород	
			трот.	атмос.	грунт			
	1500	60			699		741	





# ПЛАН СТРОЕНИЯ

М 1 : 100



## ВИД ОТОПЛЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

Печное	Центральное		От АГВ	От индивидуальных отопит., установок (котлов) промышленного изготовления (или приспособленных) на тверд. топливе
	от ТЭЦ	от групповой (квартирной) и районной котельной		
1	2	3	4	5
46.2				

## Характеристика помещений

Кол-во квартир	Кол-во жилых комнат	Общая площадь	в т. ч.	
			жилая	вспомогат.
1	2	46.2	26.6	19.6



# ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИИ И СООРУЖЕНИИ

Наименование [квартира, дом, место для подвала, вход, приставка, с/рай, сооружение]	1	2	Описание конструктивных элементов				Благоустройство					Стоимость в рублях																		
			фундамент	стены	перекрытия	пол	крыша	водоснабжение	канализация	газоснабжение	площадь м <sup>2</sup>	объем м <sup>3</sup>	востан.	износ	действит.															
А. кв. 100	1990	бетон	бетон	кирпич	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон
Б. гараж	1990	бетон	бетон	кирпич	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон
В. баня	1990	бетон	бетон	кирпич	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон
Г. забор	1990	бетон	бетон	кирпич	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон
Д. каменная ограда	1990	бетон	бетон	кирпич	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон
Е. каменная ограда	1990	бетон	бетон	кирпич	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон

Получить **Акт** - (Муштафаса Ж.А.)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНЖЕНЕРНАЯ  
СЛУЖБА" (ОУПД)  
ОТДЕЛ ПО КАЧЕСТВУ

Подпись *Овчинников* (Мустафарова Ж.А.)

Листов

2 (198/1)

Проставлено, пронумеровано и скреплено печатью отдела ГБУ Краснодарского края «Крайтехницентпараллелизм-Красное БТИ» по Каневскому району




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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
13.08.2025г.			
Кадастровый номер:	23:11:0309171:76		
Номер кадастрового квартала:	23:11:0309171		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.12.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 20939; Кадастровый номер 23:11:0309171:0:374		
Адрес:	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковский сельский округ, ст-ца Стародеревянковская, ул Почтовая, д.50		
Площадь, м2:	46.2		
Назначение:	Жилой дом		
Наименование:	Жилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1969		
Год завершения строительства:	1990		
Кадастровая стоимость, руб:	704481.3		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:11:0309164:22		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
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: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEBF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия





Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
13.08.2025г.			
Кадастровый номер:		23:11:0309171:76	
Получатель выписки:		АДМИНИСТРАЦИЯ СТАРОДЕРЕВЯНКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАНЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Администрация Стародеревянковского сельского поселения Каневского муниципального района Краснодарского края, 2334019660	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E25798BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия





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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
13.08.2025г.			
Кадастровый номер:		23:11:0309171:76	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	муниципальное образование Стародеревянковского сельского поселения 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 23:11:0309171:76-23/230/2025-1 13.08.2025 11:42:48
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEBF50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
25.09.2025г.			
Кадастровый номер:	23:11:0309164:22		
Номер кадастрового квартала:	23:11:0309164		
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: край Краснодарский, р-н Каневской, с/п Стародеревянковское, ст-ца Стародеревянковская, ул. Почтовая, 50.		
Площадь:	1618 +/- 14		
Кадастровая стоимость, руб.:	382995		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	23:11:0309171:76		
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 15.08.2025 № 171, дата завершения кадастровых работ: 19.09.2025		
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия




Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
25.09.2025г.			
Кадастровый номер:	23:11:0309164:22		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 23:11-6.1326 от 23.09.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии со ст. 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами, вид/наименование: Зона подтопления территории ст. Каневская и ст. Стародеревянковская Каневского и Стародеревянковского сельских поселений Каневского района Краснодарского края при половодьях и паводках рек Челбас, Средняя и Сухая Челбаска 1% обеспеченности, тип: Иная зона с особыми условиями использования территории, индекс: Краснодарский край, район Каневской, Каневская станица, Стародеревянковская станица, дата решения: 24.09.2021, номер решения: 141-ИП, наименование ОГВ/ОМСУ: Кубанское бассейновое водное управление		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, 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 государственного земельного 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		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2379BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			



Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
25.09.2025г.			
Кадастровый номер:		23:11:0309164:22	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом 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	
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: Клещева Лидия Николаевна, 08.02.1948; реквизиты документа-основания: приказ от 26.10.2023 № 122 выдан: Управление имущественных отношений администрации муниципального образования Каневской район. 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 25.09.2025; реквизиты документа-основания: приказ об установлении зон затопления, подтопления от 24.09.2021 № 141-ПР выдан: Кубанское бассейновое водное управление. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.09.2025; реквизиты документа-основания: постановление «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 РФ.	

полное наименование должности	 <div> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ </div>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------


Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2379BEBF50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025






Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
25.09.2025г.			
Кадастровый номер:		23:11:0309164:22	
Получатель выписки:		АДМИНИСТРАЦИЯ СТАРОДЕРЕВЯНКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАНЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Администрация Стародеревянковского сельского поселения Каневского муниципального района Краснодарского края, 2334019660	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<div>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</div>			




Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8
		Всего листов выписки: 13	
25.09.2025г.			
Кадастровый номер:		23:11:0309164:22	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Стародеревянковского сельского поселения Каневского муниципального района Краснодарского края, ИНН: 2334019660, ОГРН: 1052319146351
	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 23:11:0309164:22-23/230/2025-1 13.08.2025 09:17:06
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	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2379BEBF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
25.09.2025г.			
Кадастровый номер:		23:11:0309164:22	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEBF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	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: 13
25.09.2025г.			
Кадастровый номер:		23:11:0309164:22	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:700		Условные обозначения:	
полное наименование должности		<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2379BEBF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	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: 13
25.09.2025г.			
Кадастровый номер:		23:11:0309164:22	

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	131°51.2'	25.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	133°50.2'	13.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	132°56.9'	27.86	данные отсутствуют	23:11:0309164:21	Российская Федерация, Краснодарский край, Каневский район, ст-ца Каневская, ул. Зеленая, дом №35
4	1.1.4	1.1.5	134°19.6'	5.41	данные отсутствуют	23:11:0309164:21	Российская Федерация, Краснодарский край, Каневский район, ст-ца Каневская, ул. Зеленая, дом №35
5	1.1.5	1.1.6	230°54.8'	24.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	314°38.8'	67.52	данные отсутствуют	23:11:0309164:7	Россия, Краснодарский край, Каневской район, ст-ца Стародеревянковская, ул. Почтовая, дом №52
7	1.1.7	1.1.8	36°10.8'	1.66	данные отсутствуют	23:11:0309164:7	Россия, Краснодарский край, Каневской район, ст-ца Стародеревянковская, ул. Почтовая, дом №52
8	1.1.8	1.1.1	38°8.5'	20.19	данные отсутствуют	23:11:0309164:27	адрес отсутствует

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2379BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



## 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: 13
25.09.2025г.			
Кадастровый номер: 23:11:0309164:22			

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	597852.76	1376804.28	-	0.1
2	597835.48	1376823.57	-	0.1
3	597826.08	1376833.36	-	0.1
4	597807.1	1376853.75	-	0.1
5	597803.32	1376857.62	-	0.1
6	597788.09	1376838.87	-	0.1
7	597835.54	1376790.83	-	0.1
8	597836.88	1376791.81	-	0.1
1	597852.76	1376804.28	-	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	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: 13
25.09.2025г.			
Кадастровый номер:		23:11:0309164:22	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23:11:0309164:22/1	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2379BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		



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: 13
25.09.2025г.			
Кадастровый номер:		23:11:0309164:22	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
23:11:0309164:22/1	19	23:11-6.1624	
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении зон затопления, подтопления от 24.09.2021 № 141-ПР выдан: Кубанское бассейновое водное управление; Содержание ограничения (обременения): В соответствии со ст. 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; Реестровый номер границы: 23:11-6.1326; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона подтопления территории ст. Каневская и ст. Стародеревянковская Каневского и Стародеревянковского сельских поселений Каневского района Краснодарского края при половодьях и паводках рек Челбас, Средняя и Сухая Челбаска 1% обеспеченности; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории; Индекс: Краснодарский край, район Каневской, Каневская станица, Стародеревянковская станица</p>	
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление «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 РФ; Содержание ограничения (обременения): Охранные зоны устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии 2 метров. В охранных зонах запрещается осуществлять любые</p>	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
<p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>			






Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
25.09.2025г.			
Кадастровый номер:		23:11:0309164:22	
	<p>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).; Реестровый номер границы: 23:11-6.1624; 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 К-9-350"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 46619; Индекс: Краснодарский край, Каневской район, Стародеревянковское с/п, ст. Стародеревянковская</p>		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2379BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия



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





Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 1		Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 13					
25.09.2025г.					
Кадастровый номер:		23:11:0309164:22			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 23:11:0309164:22/1					
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	597803.32	1376857.62	-	-	
2	597788.09	1376838.87	-	-	
3	597788.16	1376838.8	-	-	
4	597797.9	1376849.48	-	-	
5	597804.43	1376856.49	-	-	
1	597803.32	1376857.62	-	-	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия





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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 Фомкина Ирина Николаевна	 Не приложена при подписании	0293348A003DB3C3A3407B983714442EF3 с 18.08.2025 11:13 по 18.11.2026 11:13 GMT+03:00	07.10.2025 14:48 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 АДМИНИСТРАЦИЯ СТАРОДЕРЕВЯНКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАНЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ Голкало Сергей Алексеевич ГЛАВА АДМИНИСТРАЦИИ СТАРОДЕРЕВЯНКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАНЕВСКОГО РАЙОНА	 Не требуется для подписания	00EB5931B341FA1151B19E85E5314295DD с 11.04.2025 16:22 по 05.07.2026 16:22 GMT+03:00	07.10.2025 16:51 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа