

**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**

«23» марта 2026 года

«Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества: жилого дома с к/н 23:11:0307003:80, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, х Трудовая Армения, ул Полевая, д. 7 и земельного участка с к/н 23:11:0307003:7, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Каневской, сельское поселение Стародеревянковское, хутор Трудовая Армения, улица Полевая, земельный участок 7».



Дата составления отчета – 23 марта 2026 года

**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**

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

Краснодар 2026 г.

Частнопрактикующий оценщик

Фомкина Ирина Николаевна

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Сергей Алексеевич!

По Вашему заказу, в соответствии с Муниципальным контрактом №67 от 17 марта 2026 года, Частнопрактикующий оценщик Фомкина И.Н. произвела оценку рыночной стоимости недвижимого имущества жилого дома с к/н 23:11:0307003:80 расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, х Трудовая Армения, ул Полевая, д. 7 и земельного участка с к/н 23:11:0307003:7, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Каневской, сельское поселение Стародеревянковское, хутор Трудовая Армения, улица Полевая, земельный участок 7.

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

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

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

952 000 (Девятьсот пятьдесят две тысячи) рублей

В том числе:

Наименование объектов	Рыночная стоимость, руб.
Жилой дом, площадь: общая 62,9 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0. К/н 23:11:0307003:80	644 000
Земельный участок площадью 1486 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства, к/н 23:11:0307003:7	308 000
Итого, с учетом округления:	952 000

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

Благодарим за возможность оказать Вам услугу. С уважением,

Оценщик 1 категории

Фомкина И.Н.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
3.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	7
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
5.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
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	20
7.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	24
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.	25
7.4.	Выводы о ликвидности объекта оценки	29
7.5.	Анализ достаточности	29
7.6.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	30
8.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	30
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	33
9.1.	Используемая терминология оценки	33
9.2.	Общее описание процесса оценки	33
9.3.	Срок действия отчета об оценке	34
9.4.	Выбор методов и принципов оценки недвижимости	34
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	41
10.1.	Сравнительный подход	41
10.2.	Затратный подход	58
10.3.	Доходный подход	64
11.	ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	65
12.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	67
13.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	68
14.	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	69
	Приложения к отчету	70
	Приложение 1	70
	Приложение 2	78



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.

Объект оценки	<p>Жилой дом, площадь: общая 62,9 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0. К/н 23:11:0307003:80, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, х Трудовая Армения, ул Полевая, д. 7</p> <p>Земельный участок площадью 1486 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства, к/н 23:11:0307003:7, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Каневской, сельское поселение Стародеревянковское, хутор Трудовая Армения, улица Полевая, земельный участок 7</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>Жилой дом, площадь: общая 62,9 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0. К/н 23:11:0307003:80, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, х Трудовая Армения, ул Полевая, д. 7</p> <p>Земельный участок площадью 1486 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства, к/н 23:11:0307003:7, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Каневской, сельское поселение Стародеревянковское, хутор Трудовая Армения, улица Полевая, земельный участок 7</p>
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	<p>При оценке были использованы следующие документы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 06.03.2026г. 2. Выписка из ЕГРН на жилой дом от 11.02.2026г 3. Технический паспорт домовладения от 18.07.2003 г 4. Информационное письмо исх. №90 от 13.02.2026 г 5. Технические условия №6 на водоснабжение от 12.02.2026 г 6. Информационное письмо от 18.2.2026 г №33-16-10-57/126
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<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>
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	<p>Осмотр проведен в полном объеме</p>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	<p>Документы предоставлены заказчиком в день подписания Муниципального контракта</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<p>Право собственности принадлежит:</p> <p>Стародеревянковское сельского поселения Каневского района Краснодарского края, ИНН: 2334019660, ОГРН: 1052319146351</p>
Цель оценки	<p>Определение рыночной стоимости муниципального имущества</p>
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	<p>Помимо Заказчика неизвестны</p>
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	<p>Рыночная стоимость.</p> <p>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>
Соблюдение требований законодательства России:	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>



Предполагаемое использование результатов оценки	Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применен только для определения начальной цены продажи муниципального имущества
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	17 марта 2026 г.
Дата осмотра объекта оценки	17 марта 2026 г.
Дата составления отчета	23 марта 2026 г.
Период (срок) проведения оценки	С 17 марта 2026 г. по 23 марта 2026 г.
Типичный срок экспозиции	2-5 мес.
Сокращенный срок экспозиции, учитываемый при расчете ликвидационной стоимости	1 мес.
Сведения об обременениях и обязательствах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	Отсутствует.
Учет затрат на альтернативное использование объекта оценки	Альтернативное использование объекта оценки не предусмотрено.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Таблица 2.

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



ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.	деятельности
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.	Стандарт обязателен к применению всеми субъектами оценочной
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.	Стандарт обязателен к применению всеми субъектами оценочной деятельности
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.	Стандарт обязателен к применению всеми субъектами оценочной деятельности
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014 г.	Стандарт обязателен к применению всеми субъектами оценочной деятельности
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»	Приказ МЭРТ РФ от 01.06.2015 г. №21327	Стандарт обязателен к применению всеми субъектами оценочной деятельности
	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО, 01-01-2022)	Решением Совета РОО от 07.11.2022 г., протокол №28-С	Стандарт обязателен к применению всеми членами РОО

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №2138-р.

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

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



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

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



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3.

Сведения о Заказчике	
Наименование организации	Администрация Стародеревянского сельского поселения Каневского района
Юридический адрес	353720, Краснодарский край, Каневской р-он, ст. Стародеревянковская, ул. Красная, д. 132
Реквизиты	ИНН 2334019660, КПП 233401001 ОГРН 1052319146351 УФК по Краснодарскому краю (Администрация Стародеревянского сельского поселения Каневского района л/счет 03183012760) номер лицевого счета: 03183012760 номер казначейского счета: 03231643036204161800 номер единого казначейского счета: 40102810945370000010 наименование учреждения ЦБ РФ//наименование ТОФК: ЮЖНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Краснодарскому краю г. Краснодар ОКПО 04088339, ОКТМО 03620416, БИК ТОФК: 010349101 тел/факс 8 (86164)64260, 64257 adsso@mail.ru , zakupki_stder@mail.ru
Сведения об оценщиках	
Фамилия, Имя, Отчество	Фомкина Ирина Николаевна
Местонахождение (адрес регистрации)	Г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Карякина, 25-36
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщика	Член саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков № 107078, г.Москва, 1-ый Басманный переулок, 2а, № в ЕГРСПРОО - 0003 от 09.07.2007г., регистрационный № 004060, дата включения в реестр 18.03.2008г
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №653186, выданный Московским Государственным Университетом технологий и управления от 17.06.2005 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность при осуществлении оценочной деятельности застрахована на сумму 5000000 (Пять миллионов) рублей в АО «АльфаСтрахование», период страхования с 19.01.2026 г. по 18.01.2027 г. страховой полис № 3642R/776/00146/26
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка недвижимости» от 07 июня 2024 года №038076-1
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет
Квалификация	Оценщик 1 категории
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.



Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались
Сведения о частнопрактикующем оценщике – Фомкиной И.Н.	
ИНН и дата регистрации	Частнопрактикующий оценщик Фомкина Ирина Николаевна ИНН 143514263202 Уведомление о постановке физического лица в налоговом органе от 05.10.2020 года №573911236, выданное Инспекцией ФНС №4 по г. Краснодару, на основании сведений Росреестра, содержащихся в сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков
Паспортные данные	Паспорт 0323 №677617 , выдан ГУ МВД России по Краснодарскому краю от 09.09.2023 код подразделения 230-055
Адрес регистрации, телефон, электронная почта	350000 г. Краснодар, ул. Карякина 25-36, Тел: +79189652464, i-fomkina@mail.ru
Банковские реквизиты	Р/с 40802810109500024522 в ООО "Банк Точка" БИК 0044525104 ИНН 9721194461 КПП 997950001 К/С: 30101810745374525104 Получатель: Фомкина Ирина Николаевна
Исполнитель отчета	Фомкина Ирина Николаевна



5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 4.

Основание для проведения Оценщиком объекта оценки	Муниципальный контракт №67 от 17 марта 2026 г., включая задание на оценку.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Жилой дом, площадь: общая 62,9 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0. К/н 23:11:0307003:80, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, х Трудовая Армения, ул Полевая, д. 7 Земельный участок площадью 1486 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства, к/н 23:11:0307003:7, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Каневской, сельское поселение Стародеревянковское, хутор Трудовая Армения, улица Полевая, земельный участок 7
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся, обоснованный отказ
Сравнительный подход	952 000руб. (Девятьсот пятьдесят две тысячи) рублей
Доходный подход	Не применялся, обоснованный отказ
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость	952 000руб. (Девятьсот пятьдесят две тысячи) рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%; оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
в.т.ч. сервитуты	Не установлены в предоставленных документах, иных сведений не предоставлено

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

Описание объекта оценки

Таблица 5.

Объект оценки	См. таб.1,3 отчета
Месторасположение объектов оценки	См. таб.1,3 отчета
Имущественные права на объект оценки	См. таб.1,3 отчета
Субъект (ы) права	См. таб.1 отчета
Сведения об обременениях и ограничениях объекта оценки	Согласно предоставленным документам, обременение – Не зарегистрировано Согласно Приложению 1 к договору на проведение оценки, оценка объекта проводится без учета данных обременений, как свободного от таковых.
в.т.ч. сервитуты	Не установлены в предоставленных документах, иных сведений не предоставлено
Износ, устаревания объекта оценки	Физический износ здания определен в рамках затратного подхода в размере



	62%
Балансовая стоимость объекта оценки, принадлежащих юридическому лицу	Отсутствует, т.к. оцениваемое имущество принадлежит физическому лицу.

Таблица 6. Описание физических свойств жилого дома

Земельный участок	
Сведения об имущественных правах и обременениях	Право собственности, ограничения (обременения) – Не зарегистрировано
Кадастровый номер	23:11:0307003:7
Категория земель	Земли населенных пунктов Источник: Выписка из ЕГРН на земельный участок от 06.03.2026г.
Разрешенное использование/назначение	Для ведения личного подсобного хозяйства Источник: Выписка из ЕГРН на земельный участок от 06.03.2026г.
Площадь земельного участка	1486 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 – яма канализационная
	Газоснабжение – отсутствует, имеется возможность подключения
Зарегистрированные постройки на участке Объекта оценки	Жилой дом, площадь: общая 62,9 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0. К/н 23:11:0307003:80
Незарегистрированные постройки на участке Объекта оценки	Хозпостройки
Наличие/отсутствие охранных зон	Отсутствуют
Наличие/отсутствие ограничений использования	Отсутствуют
Жилой дом	
Сведения об имущественных правах и обременениях	Право собственности, ограничения (обременения) – Не зарегистрировано
Кадастровый номер	23:11:0307003:80
Тип постройки	Жилой дом
Год постройки	1974 Источник: Технический паспорт домовладения от 18.07.2003 г
Физический износ здания, %	62%
Количество этажей (уровней)	1 Источник: Технический паспорт домовладения от 18.07.2003 г
Общая площадь согласно правоустанавливающих/правоподтверждающих документов	62,9 Источник: Технический паспорт домовладения от 18.07.2003 г
Общая площадь с учетом летних помещений, кв. м	62,9 Источник: Технический паспорт домовладения от 18.07.2003 г
Общая площадь без учета летних помещений, кв. м	62,9 Источник: Технический паспорт домовладения от 18.07.2003 г
Жилая площадь, кв. м	39,7
Площадь кухни, кв.м	11,2
Площадь подсобных помещений, кв. м	23,2
Число этажей надземной части	1 Источник: Технический паспорт домовладения от 18.07.2003 г
Цокольный этаж/подвал	-
Количество комнат	4 Источник: Технический паспорт домовладения от 18.07.2003

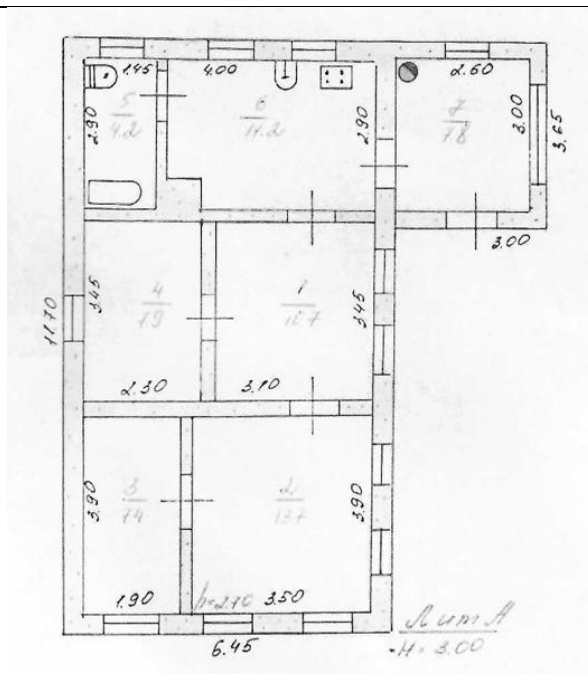


	г
Количество санузлов	1 Источник: Технический паспорт домовладения от 18.07.2003 г
Наличие веранды/террасы	Отсутствует Источник: Технический паспорт домовладения от 18.07.2003 г
Наличие балкона/лоджии	Отсутствует Источник: Технический паспорт домовладения от 18.07.2003 г
Наличие чердака/мансарды	Отсутствует Источник: Технический паспорт домовладения от 18.07.2003 г
Высота потолка, м	2,7 Источник: Технический паспорт домовладения от 18.07.2003 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	Неудовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Требуется капитальный ремонт
Наличие телефона, интернета	Имеется возможность подключения
Возможность регистрации в доме	Имеется
Дополнительные незарегистрированные постройки	отсутствуют
Конструктивные элементы	
Фундаменты	Бетонный с заглублением о 1м
Стены	Блочные Источник: Выписка из ЕГРН
Перекрытия	Деревянное утепленное
Кровля	Шифер по деревянной обрешетке
Инженерные системы	
Электричество	Центральное
Газоснабжение	Отсутствует
Водоснабжение	Центральное
Канализация	Яма канализационная
Отопление	Отсутствует
Горячее водоснабжение	Отсутствует

Источник: данные Заказчика и визуальный осмотр

Описание планировки	
Соответствие планировки жилого дома поэтажному плану БТИ	Соответствует





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

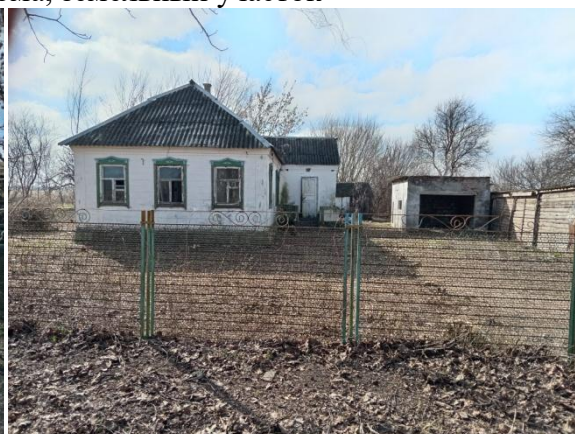


Фото 5 6 Общий вид дома, земельный участок



Фото 7 8 Общий вид дома, земельный участок



Фото 9 10 Внутреннее состояние объекта оценки



Фото 11 12 Внутреннее состояние объекта оценки



Фото 13 14 Внутреннее состояние объекта оценки



Фото 15 16 Внутреннее состояние объекта оценки



Фото 17 18 Внутреннее состояние объекта оценки



Фото 19 20 Внутреннее состояние объекта оценки



Фото 21 22 Внутреннее состояние объекта оценки



Фото 23 24 Внутреннее состояние объекта оценки

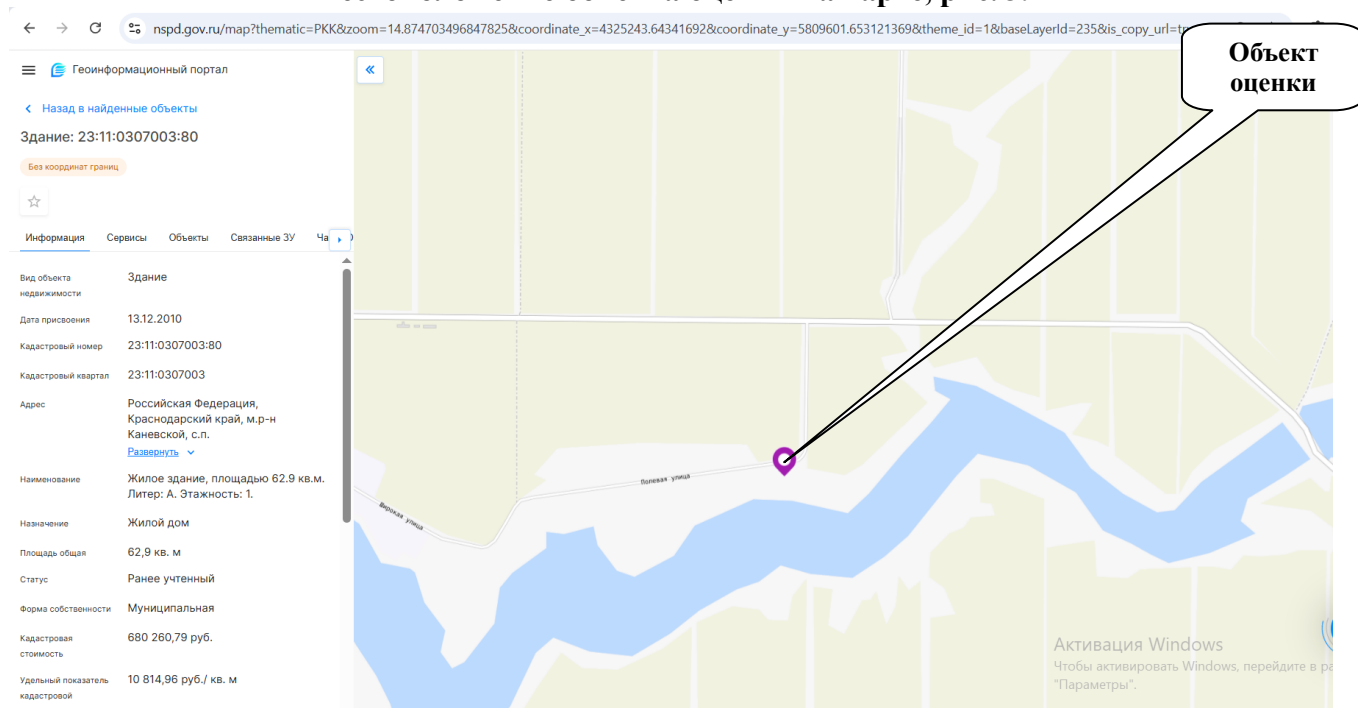


Фото 25 26 Внутреннее состояние объекта оценки

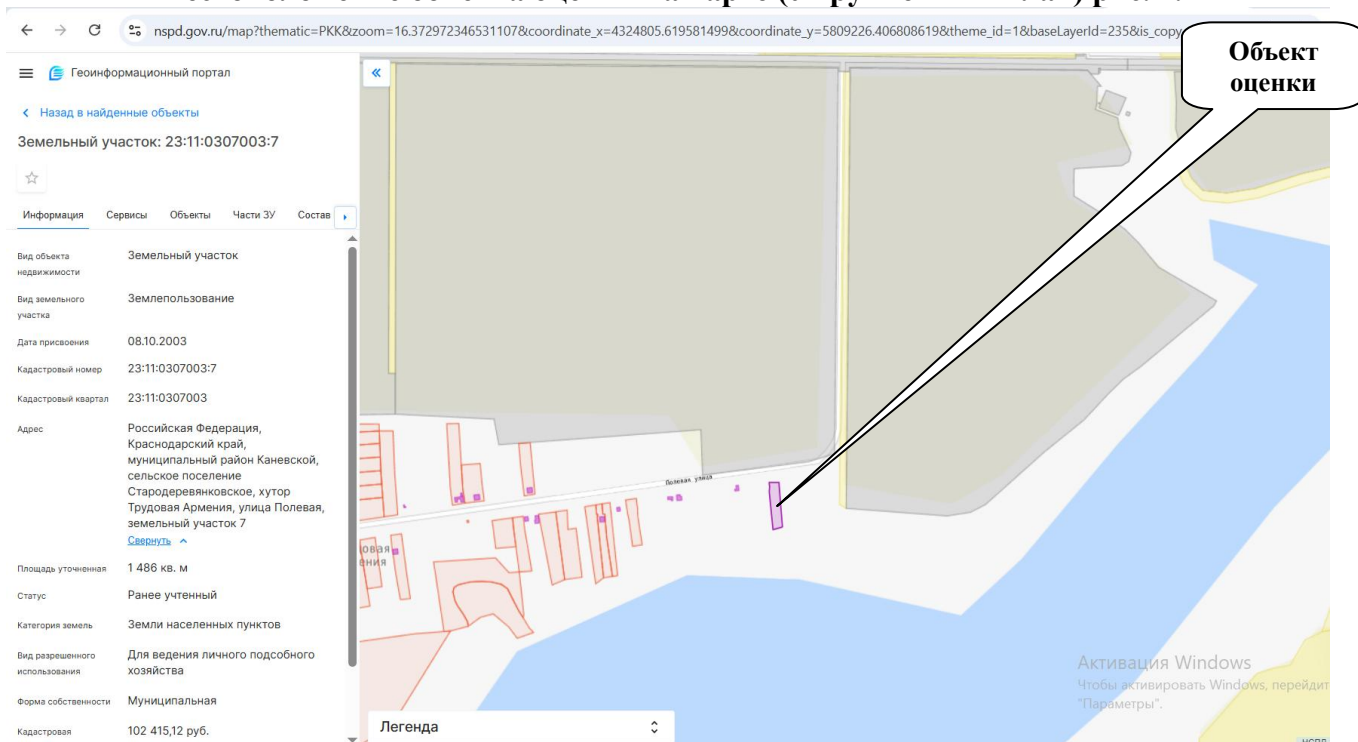


АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки на карте, рис. 3.



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



Характеристика месторасположения объекта

Таблица 8.

Наименование	Характеристика
Месторасположение объектов оценки	Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, х Трудовая Армения, ул Полевая, д. 7. 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

Показатели	январь-декабрь 2025 года		январь-декабрь 2024 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
<i>Экономический рост</i> ¹⁾				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	101,0 ²⁾	X	103,1 ²⁾
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	99,4	X	99,6
Объем продукции сельского хозяйства, млрд руб.	642,1	92,9	637,0	93,5
Объем строительных работ, млрд руб.	402,2	69,9	529,7	109,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	6 236,5	93,3	6 682,0	87,5
Оборот оптовой торговли, млрд руб.	3 926,0	101,9	3 903,3	115,6
в том числе по организациям оптовой торговли, млрд рублей	3 394,0	100,4	3 424,9	118,9
Оборот розничной торговли, млрд руб.	3 119,7	103,4	2 812,9	102,7
Оборот общественного питания, млрд руб.	173,7	101,8	152,3	108,1
Объем платных услуг населению, млрд руб.	1 208,2	103,0	1 077,7	105,4
<i>Инфляция</i>				
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	108,9	X	108,6
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	105,5	X	109,5
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	107,5	X	107,1
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	102,0	X	108,6
<i>Уровень жизни населения</i>				
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата ³⁾ , руб.	74 019	112,2	65 995	119,4
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года ³⁾	X	102,8	X	110,0
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец периода), в % к рабочей силе	0,3	X	0,2	X

Индекс промышленного производства¹⁾ в ноябре 2025 г. по сравнению с ноябрем 2024 г. составил 96,5%, в январе-ноябре 2025 г. – 99,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в ноябре 2025 г. по сравнению с ноябрем 2024 г. составил 83,6%, в январе-ноябре 2025 г. – 87,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в ноябре 2025 г. по сравнению с ноябрем 2024 г. составил 96,8%, в январе-ноябре 2025 г. – 100,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией,



газом и паром; кондиционирование воздуха» в ноябре 2025 г. по сравнению с ноябрем 2024 г. составил 94,8%, в январе-ноябре 2025 г. – 102,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в ноябре 2025 г. по сравнению с ноябрем 2024 г. составил 100,3%, в январе-ноябре 2025 г. – 93,6%.

Растениеводство. В 2025 г., по предварительным данным, в хозяйствах всех категорий края (сельхозорганизации, фермеры, население) намолочено 11576,9 тыс. тонн зерна и 756,6 тыс. тонн семян подсолнечника в весе после доработки, накопано 6773,8 тыс. тонн сахарной свеклы, 380,6 тыс. тонн картофеля, собрано 711,1 тыс. тонн овощей. В 2025 г. зерна намолочено на 14,3% меньше уровня предыдущего года, семян подсолнечника получено меньше на 18,8%, сахарной свеклы – меньше на 7,9%. Сбор картофеля и овощей вырос на 3,0% и 1,6% соответственно.

Как и в предыдущие годы, основная доля зерна (67,7%), сахарной свеклы (81,8%) и подсолнечника (53,7%) выращена в сельхозорганизациях; картофеля (64,5%) – в хозяйствах населения. В крестьянских (фермерских) хозяйствах собрано 31,7% от общего сбора зерна, семян подсолнечника – 46,0%, сахарной свеклы – 18,2%, овощей – 24,7%.

Под урожай будущего года озимые на зерно в сельхозорганизациях на 1 декабря 2025 г. посеяны на 1175,3 тыс. га, что на 3,7% меньше, чем в предыдущем году. Зябь вспахана на площади 880,8 тыс. га (92,8% к соответствующему периоду 2024 г.)

Животноводство. На конец ноября 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составило 329,7 тыс. голов (98,4% к соответствующей дате 2024 г.), из них коров - 119,1 тыс. голов (100,8%); свиней – 521,7 тыс. голов (119,1%); овец и коз - 7,1 тыс. голов (110,0%); птицы – 12235,3 тыс. голов (83,7%).

За январь-ноябрь 2025 г. в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, от одной коровы надоедено 9616 килограммов молока (100,3% к январю-ноябрю 2024 г.), яйценоскость кур-несушек составила 282 яйца (101,4% к соответствующему периоду 2024 г.).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-ноябре 2025 г. составил 416,6 млрд рублей, или 81,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства с численностью свыше 15 человек, в январе-ноябре 2025 г. выполнено работ собственными силами на 149,4 млрд рублей, что составило 81,5% к январю-ноябрю 2024 г. (в том числе выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям на сумму 842,7 млн рублей, или 135,5% к январю-ноябрю 2024 г.).

На конец ноября 2025 г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства с численностью свыше 15 человек, заключено договоров строительного подряда (контрактов) на сумму 58,8 млрд рублей, что обеспечит 113 дней работы.

Жилищное строительство. В январе-ноябре 2025 г. организациями всех форм собственности и населением построено 69,7 тыс. квартир общей площадью 5483,0 тыс. кв. метров, что составило 92,9% к январю-ноябрю 2024 г. Из общего объема введенного жилья, в многоквартирных домах сданы в эксплуатацию 41,8 тыс. квартир общей площадью 2012,8 тыс. кв. метров, что составило 91,9 % к январю-ноябрю 2024 г. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 3470,2 тыс. кв. метров (из них 698,3 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 93,5% к январю-ноябрю 2024 г.

Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) за январь-ноябрь 2025 г. составил 62,8 млн тонн, грузооборот – 6956,4 млн т-км.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-ноябре 2025 г. составил 2885,3 млрд рублей, что в товарной массе на 3,2% больше, чем в январе-ноябре 2024 г.



В январе-ноябре 2025 г. оборот розничной торговли на 92,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка), доля продажи товаров на рынках и ярмарках составила 7,7% (в январе-ноябре 2024 г. – 93,1% и 6,9% соответственно).

В структуре оборота розничной торговли в январе-ноябре 2025 г. удельный вес продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,6% (в январе-ноябре 2024 г. – 49,8%), непродовольственных товаров – 52,4% (50,2%).

Оборот розничной торговли организаций (без субъектов малого предпринимательства), основным видом деятельности которых является розничная торговля, в январе-ноябре 2025 г. составил 1181,1 млрд рублей, или в сопоставимых ценах 100,7% к январю-ноябрю 2024 г.

Оборот общественного питания¹⁾ хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-ноябре 2025 г. по сравнению с январем-ноябрём 2024 г. в сопоставимых ценах увеличился на 2,3% и составил 159,5 млрд рублей.

Оборот общественного питания организаций (без субъектов малого предпринимательства), основным видом деятельности которых является общественное питание, в январе-ноябре 2025 г. составил 28726,6 млн рублей или 107,1% в сопоставимых ценах к январю-ноябрю 2024 г.

В январе-ноябре 2025 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 1109,5 млрд рублей, что на 3,0% больше (в сопоставимых ценах), чем за январь-ноябрь предыдущего года.

В структуре платных услуг, оказанных населению, доминируют пять видов услуг, на долю которых приходилось 65,5% от общего объёма: бытовые, транспортные, услуги гостиниц и аналогичные услуги по предоставлению временного жилья, коммунальные и медицинские услуги.

Из общего объёма бытовых услуг, оказанных населению в январе-ноябре 2025 г., 72,5% приходилось на техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования, ремонт и строительство жилья и других построек, парикмахерские и косметические услуги, а также изготовление и ремонт мебели.

В январе-ноябре 2025 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 3558,0 млрд рублей, что в товарной массе на 1,1% больше, чем в январе-ноябре 2024 г.

В январе-ноябре 2025 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности на 86,4% формировался организациями, основным видом деятельности которых является оптовая торговля, их оборот составил 3074,1 млрд рублей или в сопоставимых ценах 99,6% к январю-ноябрю 2024 г.

Оборот оптовой торговли организаций (без субъектов малого предпринимательства), основным видом деятельности которых является оптовая торговля, в январе-ноябре 2025 г. составил 1960,3 млрд рублей и по сравнению с январем-ноябрём 2024 г. в сопоставимой оценке уменьшился на 3,8%. По оценке, доля субъектов малого предпринимательства в обороте оптовой торговли всех видов деятельности в январе-ноябре 2025 г. составила 31,6%.

В январе-сентябре 2025 г. на малых предприятиях (без микропредприятий) число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, внешними совместителями и работавшими по договорам гражданско-правового характера составило 169,9 тысяч человек.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в ноябре 2025 г. по сравнению с октябрём 2025 г. составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаяющий краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в ноябре 2025 г. составил 100,2%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в ноябре 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 0,8% и составила 7621,77 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 ноябре 2025 г. составила 26303,74 рубля в расчете на месяц. По сравнению с октябрём



2025 г. его стоимость повысилась на 0,6%.

В ноябре 2025 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с октябрём 2025 г. составил 99,7%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 100,01%, «Обрабатывающие производства» – 99,7%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 99,4%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в ноябре 2025 г. по сравнению с октябрём 2025 г. составил 100,1%, в том числе на продукцию растениеводства – 99,6%, животноводства – 101,2%.

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

Индекс тарифов на грузовые перевозки (без железнодорожного транспорта) в среднем по всем видам транспорта в ноябре 2025 г. по сравнению с октябрём 2025 г. составил 98,4%.

За январь-октябрь 2025 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций в действующих ценах составил 578,6 млрд рублей (1454 организации получили прибыль в размере 715,1 млрд рублей, 590 организаций имели убыток на сумму 136,5 млрд рублей).

На конец октября 2025 г., по оперативным данным, суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 6648,9 млрд рублей, из нее просроченная – 11,9 млрд рублей, или 0,2% от общей суммы задолженности (на конец октября 2024 г. – 0,2%, на конец сентября 2025 г. – 0,2%).

Кредиторская задолженность в октябре 2025 г., по оперативным данным, составила 2626,3 млрд рублей (темп роста к сентябрю 2025 г. составил 103,8%), из нее просроченная – 10,6 млрд рублей, или 0,4% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец октября 2024 г. – 0,5%, на конец сентября 2025 г. – 0,4%)

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в октябре 2025 г., по оперативным данным, составила 4022,5 млрд рублей, в том числе просроченная – 1,3 млрд рублей или 0,03% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам.

Дебиторская задолженность в октябре 2025 г., по оперативным данным, составила 2214,5 млрд рублей (темп роста к сентябрю 2025 г. составил 104,1%), в том числе просроченная – 32,9 млрд рублей, или 1,5% от общего объема дебиторской задолженности (на конец октября 2024 г. – 1,4%, на конец сентября 2025 г. – 1,6%).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2025 г. составила 76143 рубля. По сравнению с октябрём 2024 г. она увеличилась на 12,0%. Среднемесячная начисленная заработная плата за январь-октябрь 2025 г. составила 73898 рублей, увеличившись по сравнению с соответствующим периодом 2024 г. на 12,2%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за октябрь 2025 г. по сравнению с октябрём 2024 г. увеличилась на 4,0%. За январь-октябрь 2025 г. реальная заработная плата увеличилась на 2,5% по сравнению с январем-октябрем 2024 г.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате на конец ноября 2025 г. составила 542,0 млн рублей.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за III квартал 2025 г. составила 2969,3 тыс. человек, из них 2909,8 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 59,5 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 октябре 2025 г. в организациях работали 1040,8 тыс. человек штатных работников. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих



организациях привлекалось еще 38,8 тыс. человек.

Безработица (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). В ноябре 2025 г. признано безработными 2,1 тыс. граждан (на 11,0% больше, чем в ноябре 2024 г.), снято с учета 1,9 тыс. безработных (на 7,5% больше, чем в ноябре 2024 г.). Численность трудоустроенных безработных в ноябре 2025 г. уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем на 35,3%, с ноябрем 2024 г. – увеличилась на 15,8% и составила 1,2 тыс. человек.

На конец ноября 2025 г. уровень регистрируемой безработицы составил 0,3% от численности рабочей силы (на конец ноября 2024 г. – 0,2%). Потребность организаций в работниках (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). На конец ноября 2025 г. заявленная организациями потребность в работниках составила 58,7 тыс. человек, что на 28,2% меньше, чем на конец ноября 2024 г. В среднем на одного незанятого, состоящего на учете, приходилось 5,14 вакансии

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

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



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

УРОВЕНЬ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

№	Местоположение	Площадь участка, кв.м.	Цена предложения, объект в целом, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
1	Краснодарский край, Каневской р-н, Кубанскостепное сельское поселение, пос. Кубанская Степь, ул. 40 лет Победы, 17Б	1 100	250 000	227	https://www.avito.ru/chelbasskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_7400243456?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Краснодарский край, Каневской р-н, Красногвардейское сельское поселение, пос. Красногвардеец, ул. Мира	2 700	500 000	185	https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_aleksandrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_7757035962?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5MW4xanAxQ3IwS082ZDRGIj97ffngD8AAA
3	Российская Федерация, Краснодарский край, Каневской район, хутор Албаши, улица Красная, 98 А	1 500	350 000	233	https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/305176961/?mlSearchSessionGuid=6e91d41fe13707716dad40fd94dad61f
4	Краснодарский край, Каневской р-н, хутор Ленинский, ул. Кондрущего	2 500	800 000	320	https://www.avito.ru/privolnaya/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_1876465318?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJNN1RJbXFIYIN3U21YR0tGIj9sok7Dz8AAAA
5	Краснодарский край, Каневской р-н, Красногвардейское сельское поселение, станица Александровская, Садовая ул.	2 600	300 000	115	https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_aleksandrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot._izhs_923577140?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsa3ZyV2Fzd1UzYWlwYnpxIj9yNxyyz8AAA
6	Краснодарский край, Каневской р-н, Каневское сельское поселение, хутор Бурсаки	3 530	750 000	212	https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_353_sot._izhs_7716649539?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvTW1vU05sVFFDUjJycHRpIj96-qAMT8AAAA
7	Краснодарский край, Каневской р-н, Красногвардейское сельское поселение, пос. Красногвардеец, ул. Мира	2 700	450 000	167	https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_aleksandrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_7642532096?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvTW1vU05sVFFDUjJycHRpIj96-qAMT8AAAA



АНАЛИЗ ЦЕН НА ДОМОВЛАДЕНИЯ

№	Местоположение	Площадь помещени я, кв.м.	Цена предложения, объект в целом, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
1	Краснодарский край, Каневской р-н, Красногвардейское сельское поселение, пос. Красногвардеец, Первомайская ул., 1	80,3	1500000	18 680	https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_aleksandrovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_803_m_na_uchastke_127_sot._7476588907?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, хутор Сладкий Лиман	46,5	1000000	21 505	https://www.avito.ru/privolnaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_465_m_na_uchastke_15_sot._1190071398?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, хутор Сладкий Лиман	120	1250000	10 417	https://www.avito.ru/privolnaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_20_sot._7589068924?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Краснодарский край, Каневской р-н, Привольненское сельское поселение, станция Привольная, Прогонная ул., 4	68,9	1570000	22 787	https://www.avito.ru/privolnaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_689_m_na_uchastke_20_sot._7690262319?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
5	Краснодарский край, Каневской р-н, Красногвардейское сельское поселение, пос. Красногвардеец, Первомайская ул., 84А	84,4	1700000	20 142	https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_aleksandrovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_844_m_na_uchastke_186_sot._3793420709?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
6	Краснодарский край, Каневской р-н, Привольненское сельское поселение, станция Привольная, Широкая ул., 40	50	1100000	22 000	https://www.avito.ru/privolnaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_12_sot._7969929953?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
7	Краснодарский край, Каневской р-н, станция Привольная, ул. Калинина	63	1500000	23 810	https://www.avito.ru/privolnaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_63_m_na_uchastke_15_sot._1808519914?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
8	Краснодарский край, Каневской р-н, Челбасское сельское поселение, станция Челбасская, Выгонная ул., 6	82	1500000	18 293	https://www.avito.ru/chelbasskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_82_m_na_uchastke_37_sot._3275950112?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
9	Краснодарский край,	50	1200000	24 000	https://www.avito.ru/kopanskaya/d



№	Местоположение	Площадь помещения, кв.м.	Цена предложения, объект в целом, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
	Каневской р-н, Новодеревянковское сельское поселение, хутор Албаши				oma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_28_sot._7865139616?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxdWhhOXNVOGxIdEp3YnFyIj9GQIQVD8AAAA
10	р-н Каневской, п Кубанская Степь	38,7	850000	21 964	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_dom_dacha_ploschadyu_387_kvm_ploschadyu_5_sotok_krasnodarskiy_kray_kanevskoy_rayon_poselok_kubanskaya_step_9288823497/
	Среднее значение			20 360	

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

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

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

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

На стоимость объектов влияют совокупность нижеперечисленных основных ценообразующих факторов:

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

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



7.4. Выводы о ликвидности объекта оценки

Анализ существующих факторов, влияющих на ликвидность объекта

Таблица 9.

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

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

Таблица 10.

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

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

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

7.5. Анализ достаточности

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

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



стоимости объекта оценки.

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

7.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

8. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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



Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на



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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и



технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

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

9.1. Используемая терминология оценки

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

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

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

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

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

9.2. Общее описание процесса оценки

Процесс оценки включает в себя:

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



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

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

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

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

1. Правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц.
2. Информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки.
3. Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Действия оценщика:

1. Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.
 2. Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.
 3. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.
- Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.
4. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.
 5. Оценщик определяет ликвидационную стоимость объекта оценки.

9.3. Срок действия отчета об оценке

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

9.4. Выбор методов и принципов оценки недвижимости

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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.



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

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

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

Затратный подход

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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



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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

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

Доходный подход

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

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



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

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

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

2. определение денежного потока.

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

○ В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

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

▪ прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

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

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

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

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

При выборе прогнозного периода учитываются:

1. оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

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

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

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

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

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



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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

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

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

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

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

Сравнительный подход

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

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



В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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



10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

10.1. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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 18.07.2023;
- 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:

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

Печатную информацию о выбранных объектах сравнения см. в приложениях.



Исходные данные об объектах сравнения

Таблица 12.

Объект оценки	Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
0	Источник информации	https://www.avito.ru/chelbasskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_7400243456?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_aleksandrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_7757035962?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJ5MW4xanAxQ3IwS082ZDRGIj97ffngD8AA	https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/305176961/?mlSearchSessionGuid=6e91d41fe13707716dad40fd94dad61f
продажа	Вид операции с земельным участком (продажа/предложение)	предложение	предложение	предложение
период проведения оценки	Дата подачи/ обновления предложения к продаже	мар.26	мар.26	мар.26
-	Актуальность объявления	актуально	актуально	актуально
Земли населенных пунктов	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
собственность	Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность
Для ведения личного подсобного хозяйства	Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	Земельные участки под личным подсобным хозяйством	Для отдельно стоящего усадебного жилого дома с участком, с возможностью содержания и разведения домашнего скота и птицы
Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Каневской, сельское поселение Стародеревянковское, хутор Трудовая Армения, улица Полевая, земельный участок 7	Месторасположение	Краснодарский край, Каневской р-н, Кубанскостепное сельское поселение, пос. Кубанская Степь, ул. 40 лет Победы, 17Б	Краснодарский край, Каневской р-н, Красногвардейское сельское поселение, пос. Красногвардеец, ул. Мира	Российская Федерация, Краснодарский край, Каневской район, хутор Албаши, улица Красная, 98 А
капитальных строений, влияющих на стоимость нет	Наличие улучшений	капитальных строений, влияющих на стоимость нет	капитальных строений, влияющих на стоимость нет	капитальных строений, влияющих на стоимость нет
все необходимые коммуникации на участке или рядом, есть возможность 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
1486	Общая площадь (масштаб) земельного участка, кв.м	1 100	2 700	1 500
определяется	Стоимость предложения за земельный участок, рублей	250 000	500 000	350 000
определяется	Стоимость предложения за 1 кв.м. земельного участка, рублей	227	185	233

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Таблица 13.

Объект оценки	Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
определяется	Стоимость предложения за 1 кв.м. земельного участка, рублей	227	185	233
продажа	Вид операции с земельным участком (продажа/предложение)	предложение	предложение	предложение
-	Корректировка, %	-6,0%	-6,0%	-6,0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	214	174	219
дата оценки	Актуальность объявления	актуально	актуально	актуально
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	214	174	219
Земли населенных пунктов	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	214	174	219
собственность	Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	214	174	219
Для ведения личного подсобного хозяйства	Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	Земельные участки под личным подсобным хозяйством	Для отдельно стоящего усадебного жилого дома с участком, с возможностью содержания и разведения домашнего скота и птицы
-	Корректировка, руб.	0,00	0,00	0,00
-	Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	214	174	219
Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Каневской, сельское поселение Стародеревянковское, хутор	Месторасположение	Краснодарский край, Каневской р-н, Кубанскостепное сельское поселение, пос. Кубанская Степь, ул. 40 лет Победы, 17Б	Краснодарский край, Каневской р-н, Красногвардейское сельское поселение, пос. Красногвардеец, ул. Мира	Российская Федерация, Краснодарский край, Каневской район, хутор Албаши, улица Красная, 98 А

Объект оценки	Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Трудовая Армения, улица Полевая, земельный участок 7				
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	214	174	219
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	214	174	219
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	214	174	219
1486	Общая площадь (масштаб) земельного участка, кв.м	1 100	2 700	1 500
-	Корректировка, %	-7%	16%	0%
определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	198	202	220
-	Сумма корректировок по модулю, %	7%	16%	0%
-	Уровень доверия варианта	93%	84%	100%
-	Весовые коэффициенты	0,335562	0,303519	0,360919
-	Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м общей площади ЗУ, рублей	207		
	Земельный участок площадью 1486 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства, к/н 23:11:0307003:7	308 000		

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).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
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	0,88	0,97	0,94
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	0,91	0,96	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,96	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,72	0,90	0,86
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,87	0,81
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	0,77	0,95	0,90

Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

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

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

Корректировка на местоположение участка

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

Корректировка на наличие улучшений на земельном участке.

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

Корректировки на наличие коммуникаций

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

Масштаб собственности



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

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

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

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

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

1486	Общая площадь (масштаб) земельного участка, кв.м	1 100	2 700	1 500
-	Корректировка, %	-7%	16%	0%

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

308 000 (Триста восемь 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.



Исходные данные для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 14.

Объект оценки	Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
дата оценки	Дата предложения/обновления	мар.26	мар.26	мар.26
-	Актуальность объявления	актуально	актуально	актуально
определяется	Цена предложения, руб.	1 900 000	1 000 000	1 500 000
-	Источник информации	https://dom.mirkvartir.ru/332331769/	https://dom.mirkvartir.ru/223267471/	https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_aleksandrovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_803m_na_uchastke_127_sot_7476588907?context=H4sIAAAAAAABAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOiA7fQseF2QfAAAA
собственность	Вид права	собственность	собственность	собственность
Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, х Трудовая Армения, ул Полевая, д. 7	Район месторасположения	Краснодарский край, Каневской р-н, Кубанскостепное сельское поселение, пос. Кубанская Степь, Почтовая ул.	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, хутор Сладкий Лиман	Краснодарский край, Каневской р-н, Красногвардейское сельское поселение, пос. Красногвардеец, Первомайская ул., 1
62,90	Общая площадь дома, м ² (масштаб собственности)	119	46,5	80,3
1 486,00	Площадь земельного участка на праве собственности, м ²	900	1500	1270
блочные	материал стен	блочные	блочные	блочные
жилой дом	Тип здания/ помещение	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Неудовлетворительное	Текущее состояние конструкций	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Требуется капитальный ремонт	Текущее состояние внутренней отделки	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт
земельный участок не благоустроен	Наличие улучшений придомовой территории	земельный участок не благоустроен	земельный участок не благоустроен	земельный участок не благоустроен



Объект оценки	Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
электричество, водоснабжение, канализация	Состав инженерного обеспечения	электричество, водоснабжение, канализация	электричество, водоснабжение, канализация	электричество, водоснабжение, канализация
отсутствуют	хозпостройки	отсутствуют	отсутствуют	имеются
без существенных улучшений	Дополнительные улучшения	без существенных улучшений	без существенных улучшений	без существенных улучшений
1 486,0	Стоимость 1м ² ЗУ на праве собственности, руб.(см. затр. подход)	207	207	207
-	Рублевая корректировка на величину земельного участка	-186 300	-310 500	-262 890
-	Скорректированная цена предложения	1 713 700	689 500	1 237 110
определяется	Цена предложения за 1м ² , руб.	14 401	14 828	15 406

*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.	14 401	14 828	15 406
Продажа	Фактор продажи/ предложения	Предложение	Предложение	Предложение
-	Скидка на торг	-22,2%	-22,2%	-22,2%
Определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	11 204	11 536	11 986
дата оценки	Дата предложения	мар.26	мар.26	мар.26
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
Определяется	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	11 204	11 536	11 986
собственность	Вид права	собственность	собственность	собственность
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
-	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	11 204	11 536	11 986
Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, х Трудовая Армения, ул Полевая, д. 7	Район месторасположения	Краснодарский край, Каневской р-н, Кубанскостепное сельское поселение, пос. Кубанская Степь, Почтовая ул.	Краснодарский край, Каневской р-н, Стародеревянковское сельское поселение, хутор Сладкий Лиман	Краснодарский край, Каневской р-н, Красногвардейское сельское поселение, пос. Красногвардеец, Первомайская ул., 1
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
-	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	11 204	11 536	11 986
блочные	материал стен	блочные	блочные	блочные
-	Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%
-	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	11 204	11 536	11 986
земельный участок не благоустроен	Наличие улучшений придомовой территории	земельный участок не благоустроен	земельный участок не благоустроен	земельный участок не благоустроен



Объект оценки	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
-	Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%
-	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	11 204	11 536	11 986
жилой дом	Тип здания/ помещение	жилой дом	жилой дом	жилой дом
-	Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%
-	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	11 204	11 536	11 986
Неудовлетворительное	Текущее состояние конструкций	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
-	Корректировка, %	-12%	0%	0%
-	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	9 860	11 536	11 986
Требуется капитальный ремонт	Текущее состояние внутренней отделки	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт
	Корректировка, руб.	0	0	0
	Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	9 860	11 536	11 986
62,90	Общая площадь дома, м2 (масштаб собственности)	119	47	80
-	Корректировка, %	4,56%	-2,39%	1,97%
-	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	10 310	11 261	12 222
электричество, водоснабжение, канализация	Состав инженерного обеспечения	электричество, водоснабжение, канализация	электричество, водоснабжение, канализация	электричество, водоснабжение, канализация
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
-	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	10 310	11 261	12 222
отсутствуют	хозпостройки	отсутствуют	отсутствуют	имеются
	Корректировка, %	0%	0%	-12%



Объект оценки	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	10 310	11 261	10 755
без существенных улучшений	Дополнительные улучшения	без существенных улучшений	без существенных улучшений	без существенных улучшений
-	Корректировка, %	0%	0%	0%
-	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	10 310	11 261	10 755
-	Сумма корректировок по модулю	17%	2%	2%
-	Уровень доверия варианту	0,83436	0,97612	0,98027
-	Весовые коэффициенты	0,29897	0,34977	0,35126
-	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. общей площади, руб.	10 799		
-	Итого, стоимость недвижимого имущества без учета стоимости прав землепользования, рублей	679 000		
	Итого, стоимость земельного участка, рублей	308 000		
	Итого, стоимость домовладения с учетом стоимости земельного участка, рублей	987 000		



Пояснения к произведенным корректировкам

Скидка на торг

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

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	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%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости -2025. Жилые дома/под ред. Лейфер Л.А.»

Для целей данной оценки для аналогов применяем скидку с цены предложения в размере (-22,2%)

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 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, как и у аналогов №1-3. Корректировка не требуется.

Корректировка на тип здания

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

Корректировка на состояние конструктивных элементов.

Конструктивные элементы объекта оценки – в неудовлетворительном состоянии, как и у аналогов №2,3. Аналог №1 в удовлетворительном состоянии. Корректировка составит 0,88 или -12%

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог		
объект оценки	хорошее	хорошее	удовл.	неудовл.
	удовл.	0,82	1,00	1,13
	неудовл.	0,73	0,88	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости -2025. Жилые дома/под ред. Лейфер Л.А.»

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 «Гемко» – тел. +7 (495) 506-16-70 (www.gemco.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	-9150	-16100
Хорошее	11800	12840	6740	5700	0	-3450	-10400
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15250	16290	10190	9150	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.), потребуются 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;

56



	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 90°, 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 капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт
	Корректировка, руб.	0	0	0
	Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%

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.

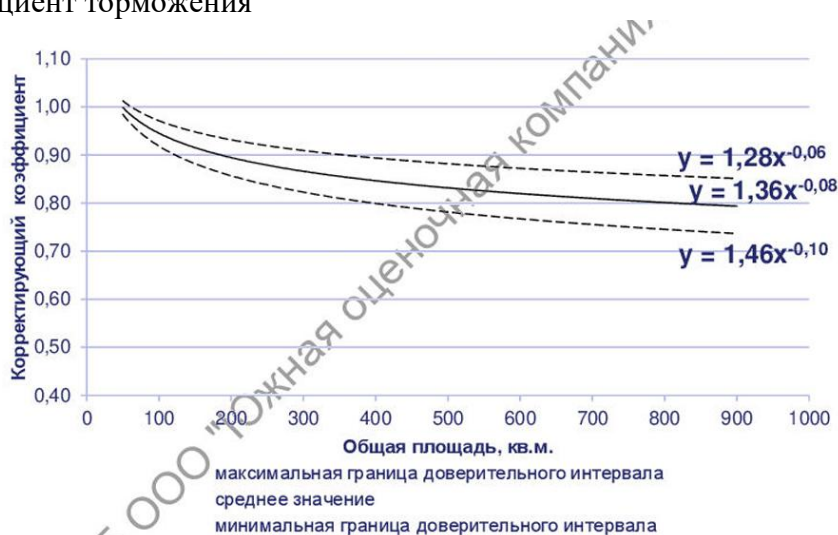
Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^k,$$

Где $S_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки, кв.м.

$S_{\text{оа}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения



Коэффициент торможения принят на основании выше приведенного источника в размере -0,08.

62,90	Общая площадь дома, м2 (масштаб собственности)	119	47	80
-	Корректировка, %	5,23%	-2,39%	1,97%

Корректировка на наличие коммуникаций и санитарно-бытовых условий

Состав инженерных коммуникаций у объекта оценки и аналогов сопоставим



корректировка не требуется.

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 62,9 кв.м., кадастровый номер 23:11:0307003:80, определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:

987 000 (Девятьсот восемьдесят семь тысяч) рублей

10.2. Затратный подход

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

Затратный подход показывает оценку текущей стоимости объекта за вычетом износа.

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

определение стоимости воспроизводства (стоимости замещения) здания;

определение стоимости земельного участка;

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

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

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

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

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

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

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

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

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

При определении стоимости объекта исследования затратным подходом был



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

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

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

Расчет стоимости объекта производился по формуле:

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

где:

S – строительная площадь (объем) объекта оценки;

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

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

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

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

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

И – 1,81 – рассчитан как отношение индекса сметной стоимости СМР на 1 квартал 2026 г. и индекса изменения сметной стоимости СМР на 1 квартал 2013 г. Индекс на 1 квартал 2026 г. составляет 176,681, индекс на 1 квартал 2013 г. составляет 97,784 (Бюллетень «Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве». Таким образом, $176,681/97,784 = 1,81$



месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 23	161,024	1,283	150,088	3,860
Июнь 23	153,477	-4,687	137,109	-8,648
Сентябрь 23	155,454	1,288	139,613	1,826
Декабрь 23	157,456	1,288	142,163	1,826
Март 24	159,485	1,288	144,760	1,826
Июнь 24	161,539	1,288	147,404	1,826
Сентябрь 24	163,620	1,288	150,096	1,826
Декабрь 24	165,728	1,288	152,837	1,826
Март 25	167,863	1,288	155,629	1,826
Июнь 25	170,025	1,288	158,472	1,826
Сентябрь 25	172,216	1,288	161,366	1,826
Декабрь 25	174,434	1,288	164,313	1,826
Март 26	176,681	1,288	167,314	1,826

Расчет прибыли предпринимателя.

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

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

- Источник информации: «Данные Ассоциации СтатРиелт»



Наименование объекта	ЕИ	Кол-во ЕИ	Сед,р уб.	Степень готовнос ти, %	Сед, руб. с учетом степени готовност и	№ сборник а/табл.	К196 9- 1984	Ктер69-84	К1984- 1кв. 2013 г.	К1кв. 2013-3 кв.202 4	К _{кл}	К _{ксейсм}	К _{кап}	ПП	Стоимост ь замещени я, руб. с НДС
Жилой дом, площадь: общая 62,9 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0. К/н 23:11:0307003:80	куб. м	259	26,00	100,00%	26,00	Сб. 26, Том II, Отдел I, таб.1	1,18	1,04	99,59	1,81	0,94	1,05	1,00	1,090	1 600 000
Итого															1 600 000



Оценка накопленного износа.

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

Общие положения. Накопленный износ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-Метод экспертного состояния - расчет величины физического износа путем обобщения мнения экспертов. Физический износ здания определяется по формуле 1:

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

где:

F_{ϕ} – физический износ здания, %;

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

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

n – количество конструктивных элементов в здании.

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

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

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

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

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

¹ Оценка недвижимости. Под редакцией А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2003 год.



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

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

Функциональный износ у оцениваемого здания не выявлен.

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

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

Внешний износ у оцениваемого здания не выявлен.

Расчет общего износа производится по формуле:

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

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

Расчет остаточной стоимости объекта с учетом износа производится по формуле:

$$COCT = ПВС \cdot (1 - S),$$

где: COCT - остаточная стоимость объекта с учетом износа;

ПВС - стоимость нового строительства;



S - величина совокупного износа, в долях.:

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

Таблица 2. Расчет накопленного износа

	Наименование объектов	Полная стоимость замещения на дату оценки, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.	Стоимость замещения с учетом НДС, руб.
1	Жилой дом, площадь: общая 62,9 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0. К/н 23:11:0307003:80	1 600 000	62,00%	0	0	62,00%	992 000	608 000
	Итого							608 000

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

Таблица 3.

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Жилой дом, площадь: общая 62,9 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0. К/н 23:11:0307003:80	608 000
2	Земельный участок площадью 1486 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства, к/н 23:11:0307003:7	308 000
3	Итого, руб.	916 000

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

916 000 (Девятьсот шестнадцать тысяч) рублей

10.3 Доходный подход

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

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

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

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



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

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

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

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

При присвоении баллов также учитывались следующие рассуждения и утверждения:

1) Затратный подход предполагает оценку объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании или замещения на конкретную дату (дату оценки). При этом необходимо учитывать износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Затратный подход не в полной степени отражает реалии рынка недвижимости. С учетом вышеизложенного, оценщик присваивает весовой коэффициент затратному подходу 0,5 (50%).

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 0,5 (50%).

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	916 000	987 000
-	Вес подхода	0,00	0,50	0,50
-	Согласованная рыночная стоимость имущества, рублей	952 000		
	В том числе:			



№ п / п	Объект	Рыночная стоимость, с учетом округления, рублей
Здания и строения		
1	Жилой дом, площадь: общая 62,9 кв.м. Этажность: 1, в том числе подземных 0. К/н 23:11:0307003:80	644 000
3	Земельный участок площадью 1486 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства, к/н 23:11:0307003:7	308 000
-	Всего, недвижимое имущество, с учетом округления до тысяч руб.:	952 000

*(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:

952 000 (Девятьсот пятьдесят 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):

952 000 (Девятьсот пятьдесят две 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. №21327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 01-01-2022);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

Оценщик 1 категории

И.Н. Фомкина



14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности. – М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2003.- 488с.
2. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/ Е.Н. Иванова, под ред д-ра экон. Наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007.
3. Назаренко В.И., Шмелев Г.И. Земельные отношения и рынок земли. М.: Памятники исторической мысли, 2005.- 292с.
4. Оценка недвижимости. Под ред. А.Г.Грязновой. М.А.Федотовой. М., "Финансы и статистика", 2002г.
5. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
7. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров, под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: КНОРУС, 2008.



Приложения к отчету
Приложение 1

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ



**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

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

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  **Ю.В. Козырь**



0001285 *

ООО «ИТ-ПРАЙВ», г. Москва, 2021 г., страница 8





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

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

05.10.2020 № 573911236

На № _____

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

Уважаемый(ая) ФОМКИНА ИРИНА НИКОЛАЕВНА

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

на основании сведений Росреестра

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

Вы поставлены на учет 29.06.2020

в Инспекции ФНС России №4 по гор. Краснодару

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

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

с присвоением (применением) ИНН:

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

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



О. А. Монако





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Фомкиной Ирины Николаевны

(Ф.И.О. заявителя или полногочленной организации)

о том, что **Фомкина Ирина Николаевна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

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

Общий стаж: 17 лет

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

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

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

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 марта 2018 г.

Дата составления выписки 16 марта 2018 г.



Исполнительный директор

С.Д. Заякин





Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

МИНФИНС 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, Telefax:
E-mail: i237500@n23.nalog.ru

15.05.2018 № 454081262
На № _____

УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) **ФОМКИНА ИРИНА НИКОЛАЕВНА**

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

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

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

Вы поставлены на учет **14.05.2018**
в Инспекции ФНС России № 4 по гор. Краснодару

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

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

с присвоением (применением) ИНН:

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

ОГРНИП:

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

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



Д. В. Саенко







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 653186

Настоящий диплом выдан

Ирине Николаевне
Фомкиной

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

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

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



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ирина Николаевна
Фомкина

Город Москва 18.06.2005

МФ: Гомма. 1296.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 186





33732852

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

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «19» января 2026 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901850000368 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

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

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

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

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

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

Период страхования

С «19» января 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «18» января 2027 г. (Период страхования)

Страховая сумма

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

Лимит ответственности

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

Страховая премия

3 600,00 (Три тысячи шестьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «19» января 2026 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

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

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



Контактная и справочная информация

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



Правила страхования оценщиков



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038076-1

« 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Фомкиной Ирине Николаевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор

А.С. Бункин

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

АО «ОПЕРАЦИЯ» Москва, 2021 г. № 73.04.002



Приложение 2
Копии информационно-аналитического материала
Аналог №1

☆ 4,3 | www.avito.ru Участок 11 сот. (ИЖС) на продажу в Челбасской | Продажа земельных участков в Челбасс...

Участок 11 сот. (ИЖС)

250 000 ₽

22 727 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное | ≡ Сравнить | 📌 Добавить заметку



8 967 304-53-95

Написать сообщение

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Юлия Щербак
Частное лицо
На Авито с 2024 года



Эковклад: ~50 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Краснодарский край, Каневской р-н, Кубанскостепное
сельское поселение, пос. Кубанская Степь, ул. 40 лет
Победы, 17Б

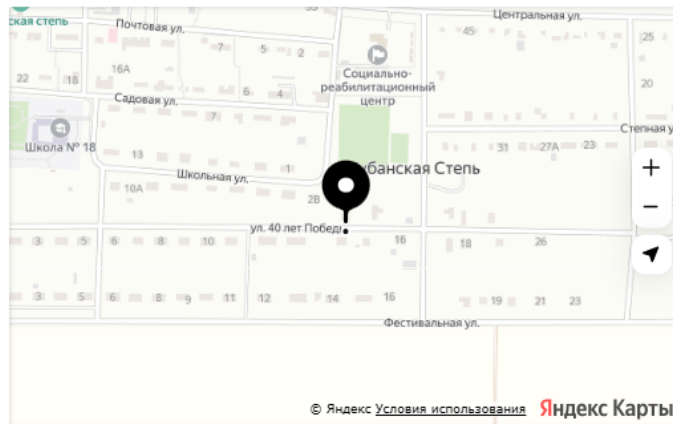
Скрыть карту ^



Расположение

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

[Скрыть карту ^](#)



250 000 ₽

22 727 ₽ за сотку

8 967 304-53-95

[Написать сообщение](#)

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Юлия Щербак

Частное лицо

На Авито с 2024 года

Эковклад: -50 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

Описание

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

Школа, садик, магазины, рдк, мед. пункт - все для полноценного проживания в поселке есть. Река для рыбалки имеется. В центре возведена красивая, большая детская площадка. Документы на руках, готовы к сделке. ул. 40 лет победы, 25, звоните договоримся. (или пишите) .

№ 7400243456 · 6 марта в 14:00 · 226 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/chelbasskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_7400243456?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



Участок 27 сот. (ИЖС)

[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)


Об участке

Площадь: 27 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

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

[Скрыть карту ^](#)

500 000 ₽

18 519 ₽ за сотку

В ипотеку от 17 538 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)


8 958 407-94-72

[Написать сообщение](#)
[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)
[Сегодня можно посмотреть?](#)
[Завтра можно посмотреть?](#)

Яна

Частное лицо

На Авито с 2020 года



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)


Расположение

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

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Продаётся земельный участок! Так как там не проживала, заросло. Если надумаете приобретать участок приведём в порядок! За огородом была раньше копань, разводили рыбу! ТОРГ!

500 000 ₽

18 519 ₽ за сотку

В ипотеку от 17 538 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 958 407-94-72

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Яна

Частное лицо



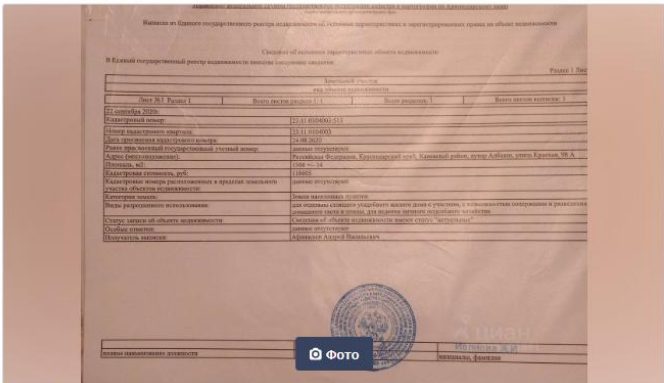
https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_aleksandrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_7757035962?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5MW4xanAxQ3IwS082ZDRGIjt97ffngD8AAAA



krasnodar.cian.ru Продаю участок 15сот. ул. Красная, Краснодарский край, Каневской район, Новодеревянковск...

Продается участок, 15 сот.

Краснодарский край, Каневской район, Новодеревянковское с/пос, Албаши хутор, ул. Красная [На карте](#)



Фото

Площадь участка
15 сот.

Статус участка
ИЖС

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

350 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 339 500 Р

Цена за сотку 23 333 Р/сот.

+7 918 972-35-05


Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

СОБСТВЕННИК
ID 103450013
 Предоставил паспорт

ЖК «URAL»

Квартиры в монолитном доме с собственной инфраструктурой от 6,4 млн Р



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



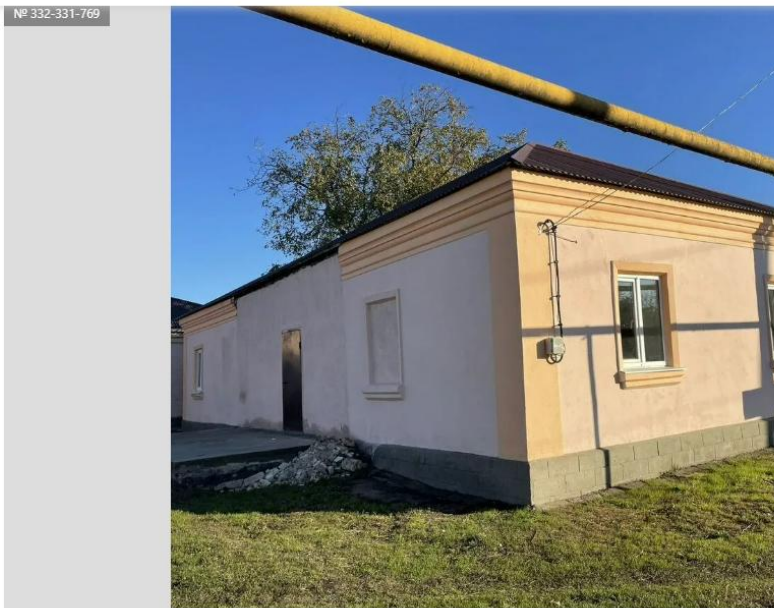
дом, 119 м², 9 соток

1 900 000 ₽ 15 967 ₽/м²

размещено 27.10.24 в 17:22, обновлено вчера в 21:27 11

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

№ 332-331-769

**Агент**
Частное лицо
917086 объявленийАктиваци
Чтобы актив
"Параметры"

дом, 119 м², 9 соток

1 900 000 ₽ 15 967 ₽/м²

размещено 27.10.24 в 17:22, обновлено вчера в 21:27 11

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

119 м²

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

9 соток

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

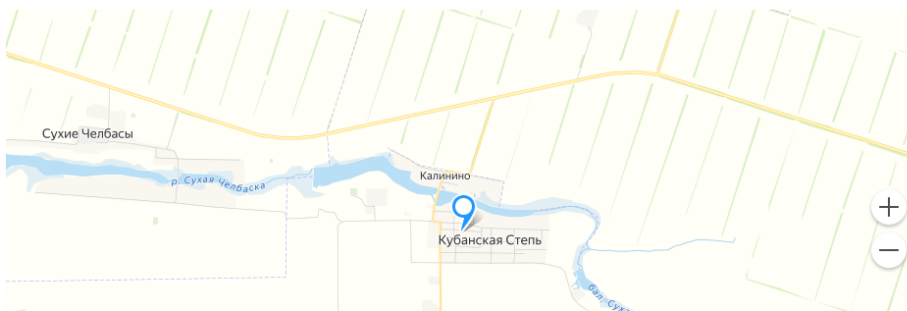
1 900 000 ₽

СТОИМОСТЬ

Краснодарский край, Каневской р-н, п. Кубанская Степь, Почтовая ул.

Дом находится в центре поселка, в шаговой доступности школа, садик, магазины, амбулатория, большая детская площадка. В доме подключен только свет. Новая крыша и пластиковые окна. В 15-20 км есть крупные станции со всеми супермаркетами. Так же в поселке есть крупный животноводческий комплекс для трудоустройства. Торг р

Связаться с продавцом

**Агент**
Частное лицо
917086 объявленийАктивация
Чтобы активир
"Параметры".<https://dom.mirkvartir.ru/332331769/>

dom.mirkvartir.ru

Продажа дома 46.5 м² в хуторе Сладкий Лиман - МИР КВАРТИР, объявление 223267471

...

80 %

С

Краснодарский край

Каневской р-н

х. Сладкий Лиман

Выберите [улицу](#)

дом, 46.5 м², 15 соток

размещено 27.05.19 в 00:00, обновлено 01.04.26 в 14:27

30

1 000 000 ₹

21 506 ₹/м²

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

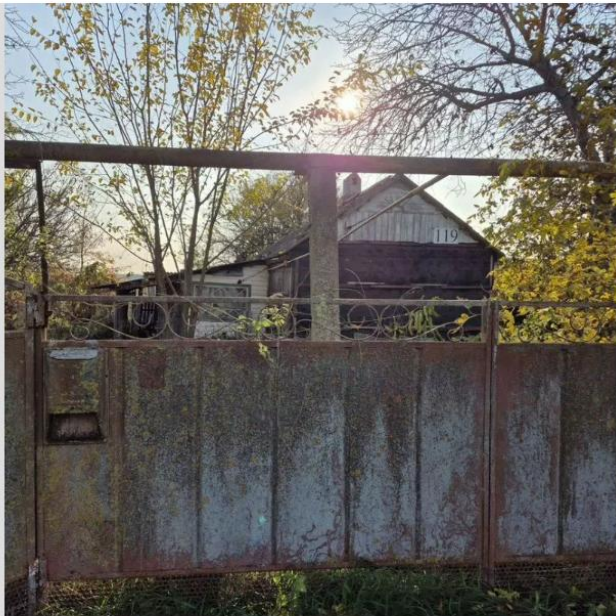
Продавец:







Агент

Частное лицо

916830 объявлений

№ 223-267-471



Активал

Чтобы акту

dom.mirkvartir.ru

Продажа дома 46.5 м² в хуторе Сладкий Лиман - МИР КВАРТИР, объявление 223267471

...

80 %

Спр

дом, 46.5 м², 15 соток

размещено 27.05.19 в 00:00, обновлено 01.04.26 в 14:27

30

1 000 000 ₹

21 506 ₹/м²

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

46.5 м²
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

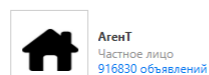
15 соток
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

1 000 000 ₹
СТОИМОСТЬ

Краснодарский край, Каневской р-н, х. Сладкий Лиман

Продается дом. Саман кирпич. Каневской район х. Сладкий Лиман, ул. Широкая 119. Огород выходит в плавни. Отличная рыбалка, охота. Можно использовать под дачу. охотничий домик. Дом находится в центре хутора. Место бывшая усадьба помещика. Газ, вода, электричество в доме. Плавни в конце огорода фото. В 150 метрах река Мегуты, через дамбу течет в лиман через плавни, фото. Дом обшит рубероидом, чтобы не разрушался. Так как нет возможности следить и ухаживать. Дом, и в доме нужен ремонт. р

Связаться с продавцом

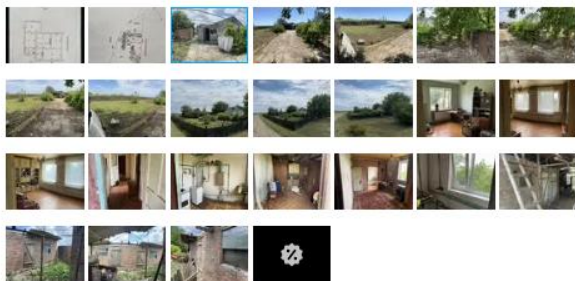


<https://dom.mirkvartir.ru/223267471/>



Дом 80,3 м² на участке 12,7 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



Особенности

- Газ в доме
- Газовое отопление
- Центр. водоснабжение
- 2005 г.
- Асфальт. дорога
- Терраса
- Остановка рядом
- Быстрая продажа

1 500 000 ₽

18 680 ₽ за м²

В ипотеку от 17 426 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон

8 800 100-100-100

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Татьяна

Частное лицо

На Авито с 2014 года

Эковклад: -80 кг CO₂

16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 80,3 м²

Площадь участка: 12,7 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2005

Материал стен: пеноблоки

Терраса или веранда: есть

Санузел: на улице

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Парковка: гараж

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, детский сад, школа

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние до центра города: 10 км

1 500 000 Р

18 680 Р за м²

В ипотеку от 17 426 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 xxx-xxx-xx-xx

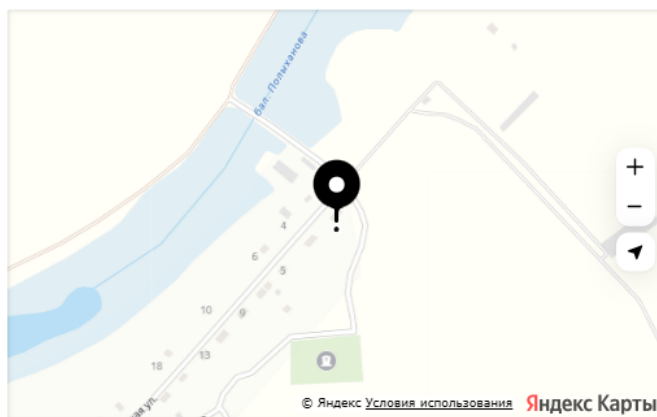
Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Расположение

Краснодарский край, Каневской р-н, Красногвардейское сельское поселение, пос. Красногвардеец, Первомайская ул., 1

[Скрыть карту ^](#)



Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Татьяна

Частное лицо

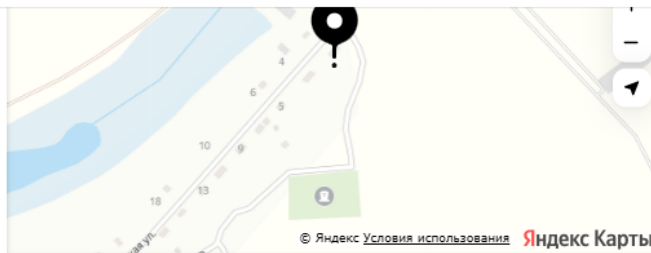
На Авито с 2014 года

Эковклад: -80 кг CO₂

16 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)



**1 500 000 Р**

18 680 Р за м²

В ипотеку от 17 426 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)**Показать телефон**
в xxx-xxx-xx-xx**Написать сообщение**
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Описание

Срочно продается дом в поселке Красногвардеец, Каневской район, Краснодарский край. Имеется гараж и хоз постройки для большого разведения хозяйства (кирпичные постройки). Большой двор, огород. В доме требуется ремонт. Реальному покупателю торг уместен

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

1 500 000 Р

Первоначальный взнос

450 000 Р

Срок кредита

30%

20 лет

500 тыс.Р

100 млн.Р

20%

5

10

15

20

2 предложения от банков

Платёж от
17 426 Р/мес.Ставка от
19,5%Доход от
26 809 Р

-0,5% для зарплатного клиента



Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Татьяна

Частное лицо

На Авито с 2014 года

Эковклад: -80 кг CO₂

16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 7476588907 · 31 марта в 09:05 · 1194 просмотра (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_aleksandrovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_803_m_na_uchastke_127_sot._7476588907?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh0b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



Приложение 3

Управление федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
06.03.2026г.			
Кадастровый номер:	23:11:0307003:7		
Номер кадастрового квартала:	23:11:0307003		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.10.2003		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23:27/01:124:1069:07:A1		
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Каневской, сельское поселение Стародеревянковское, хутор Трудовая Армения, улица Полевая, земельный участок 7		
Площадь:	1486 +/- 13		
Кадастровая стоимость, руб.:	102415.12		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	23:11:0307003:80		
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:	Для ведения личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом инженере:	Колобаев Валерий Анатольевич, № 8930, в А СРО "Кадастровые инженеры", СНИЛС 00745038123, договор на выполнение кадастровых работ от 12.02.2026 № 37, дата завершения кадастровых работ: 27.02.2026		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

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




Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
06.03.2026г.			
Кадастровый номер:		23:11:0307003:7	
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 зеленым 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		
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		

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



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
06.03.2026г.			
Кадастровый номер:		23:11:0307003:7	
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:		<p>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 06.03.2026г; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос, местоположений береговых линий (границ водных объектов) балки Гальчина, балки Сухая, балки Польшанова и реки Мигута на территории Каневского и Ленинградского районов Краснодарского края" от 18.09.2017 № 1200 выдан: Министерство природных ресурсов Краснодарского края; постановление "Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов" от 10.01.2009 № 17 выдан: Правительство РФ; постановление "Об утверждении Правил определения местоположения береговой линии (границы водного объекта), случаев и периодичности ее определения и о внесении изменений в Правила установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов" от 29.04.2017 № 377 выдан: Правительство РФ; водный кодекс от 03.06.2006 № 74-ФЗ, ст.65 выдан: Государственная дума РФ; постановление "Об установлении ширины водоохранных зон и ширины прибрежных защитных полос рек и ручьев, расположенных на территории Краснодарского края" от 15.07.2009 № 1492-П выдан: Законодательное Собрание Краснодарского края; контракт на выполнение подрядных работ для государственных нужд от 15.06.2017 № 26 выдан: Министерство природных ресурсов Краснодарского края; доверенность от 19.09.2017 № 202-29975/17-05.2 выдан: Министерство природных ресурсов Краснодарского края.</p>	
Получатель выписки:		<p>АДМИНИСТРАЦИЯ СТАРОДЕРЕВЯНКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАНЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Администрация Стародеревяновского сельского поселения Каневского муниципального района Краснодарского края, 2334019660</p>	

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




Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
06.03.2026г.			
Кадастровый номер:		23:11:0307003:7	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Стародеревянковское сельское поселения Каневского 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 23:11:0307003:7-23/230/2026-2 09.02.2026 16:14:55
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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




Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
06.03.2026г.			
Кадастровый номер:		23:11:0307003:7	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
06.03.2026г.			
Кадастровый номер:		23:11:0307003:7	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:900	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39DDFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
06.03.2026г.			
Кадастровый номер: 23:11:0307003:7			

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	88°28.9'	17.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	178°43.2'	3.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	174°53.9'	25.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	174°41.2'	51.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	254°35.5'	17.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	353°12.5'	61.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	359°11.6'	7.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	0°36.4'	10.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	355°3.2'	3.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.1	349°55.4'	3.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

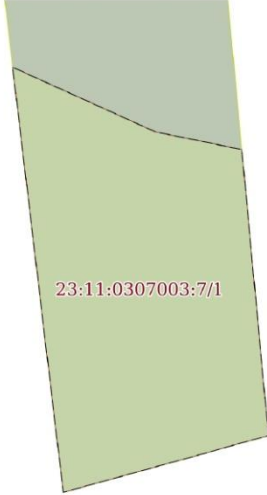

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
06.03.2026г.			
Кадастровый номер: 23:11:0307003:7			

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	605343.59	1366813.09	-	0.1
2	605344.06	1366830.83	-	0.1
3	605340.48	1366830.91	-	0.1
4	605314.83	1366833.2	-	0.1
5	605263.65	1366837.96	-	0.1
6	605259.02	1366821.16	-	0.1
7	605319.64	1366813.94	-	0.1
8	605326.75	1366813.84	-	0.1
9	605337.15	1366813.95	-	0.1
10	605340.27	1366813.68	-	0.1
1	605343.59	1366813.09	-	0.1

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





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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
06.03.2026г.			
Кадастровый номер:		23:11:0307003:7	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23:11:0307003:7/1	
 <p>23:11:0307003:7/1</p>			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39DDFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия	




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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
06.03.2026г.			
Кадастровый номер: 23:11:0307003:7			
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
23:11:0307003:7/1	502	23:11-6.108	
	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 границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос, местоположений береговых линий (границ водных объектов) балки Гальчина, балки Сухая, балки Полыханова и реки Мигута на территории Каневского и Ленинградского районов Краснодарского края" от 18.09.2017 № 1200 выдан: Министерство природных ресурсов Краснодарского края; постановление "Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов" от 10.01.2009 № 17 выдан: Правительство РФ; постановление "Об утверждении Правил определения местоположения береговой линии (границы водного объекта), случаев и периодичности ее определения и о внесении изменений в Правила установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов" от 29.04.2017 № 377 выдан: Правительство РФ; водный кодекс от 03.06.2006 № 74-ФЗ, ст.65 выдан: Государственная дума РФ; постановление "Об установлении ширины водоохранных зон и ширины прибрежных защитных полос рек и ручьев, расположенных на территории Краснодарского края" от 15.07.2009 № 1492-П выдан: Законодательное Собрание Краснодарского края; контракт на выполнение подрядных работ для государственных нужд от 15.06.2017 № 26 выдан: Министерство природных ресурсов Краснодарского края; доверенность от 19.09.2017 № 202-29975/17-05.2 выдан: Министерство природных ресурсов Краснодарского края; Содержание ограничения (обременения): В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ, в границах водоохранный зоны запрещается:1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в</p>	

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



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
06.03.2026г.			
Кадастровый номер:		23:11:0307003:7	
	<p>области охраны окружающей среды и Водного кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.;</p> <p>Реестровый номер границы: 23:11-6.108; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: граница водоохранной зоны реки Мигута; Тип зоны: Водоохранная зона; Индекс: РФ, Краснодарский край, Каневской район, река Мигута</p>		


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



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
06.03.2026г.			
Кадастровый номер: 23:11:0307003:7			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23:11:0307003:7/1				
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	605263.65	1366837.96	-	-
2	605259.02	1366821.16	-	-
3	605293.69	1366817.03	-	-
4	605288.41	1366828.69	-	-
5	605286.98	1366835.79	-	-
1	605263.65	1366837.96	-	-

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



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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
11.02.2026г.			
Кадастровый номер:	23:11:0307003:80		
Номер кадастрового квартала:	23:11:0307003		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.12.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 23223; Кадастровый номер 23:11:0307003:0:139; Условный номер 23:11:03:07:23.2003-377		
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Каневской, с.п. Стародеревянковское, х Трудовая Армения, ул Полевая, д. 7		
Площадь, м2:	62.9		
Назначение:	Жилой дом		
Наименование:	Жилое здание, площадью 62.9 кв.м. Литер: А. Этажность: 1.		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1974		
Год завершения строительства:	1974		
Кадастровая стоимость, руб:	680260.79		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:11:0307003:7		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	жилое		
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		

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



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
11.02.2026г.			
Кадастровый номер:		23:11:0307003:80	
		недвижимости: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		АДМИНИСТРАЦИЯ СТАРОДЕРЕВЯНКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАНЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Администрация Стародеревянковского сельского поселения Каневского муниципального района Краснодарского края, 2334019660	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39DDEFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
11.02.2026г.			
Кадастровый номер:		23:11:0307003:80	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	муниципальное образование Стародеревянковское сельское поселение в составе муниципального образования Каневской район
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:11:0307003:80-23/230/2026-2 11.02.2026 10:04:06
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: 0091AAF5A599507BC7E6D39D3DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026



МУП



"Каневские тепловые сети"

353730, Краснодарский край, ст. Каневская, ул. Горького, 172.
тел./факс: 8 (86164) 7-11-40; e-mail: mupkrkts@mail.ru
ИНН 2334022039 КПП 233401001 ОГРН 1082363000378

Исх. № 90

«13» февраля 2026 г.

Посадова Н.И.

ИО главы Стародеревянского
сельского поселения Каневского р-на

И.Ю. Власенко

Уважаемый Илья Юрьевич!

По указанному адресу х: Трудовая Армения ул. Полевая 7 отсутствует
возможность технического присоединения.

ИО
-на
-ко

ИО
-на
-ко

Директор

Исп. инженер ПТО А.В. Комагоров

т. 7-95-78

А.В. Панасенко

ИО
-на
-ко

489
В.В. Алаев



Российская Федерация – Россия
Краснодарский край Каневской район

Открытое акционерное общество
«Жилищно-коммунальные услуги»

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ № 6
НА ВОДОСНАБЖЕНИЕ**

Посионов А.И.

«12» февраля 2026 г.

ст. Стародеревянковская

Настоящее техническое условие выдано по запросу Администрации Стародеревянковского сельского поселения Каневского района № 211/01-13 от 12.02.2026г

Заказчик и его ведомственная принадлежность: Администрации Стародеревянковского сельского поселения Каневского района.

Наименование объекта: объект для ведения личного подсобного хозяйства.

Адрес объекта: земельный участок площадью 1486 кв.м с кадастровым номером 23:11:0307003:7, расположенный по адресу: с/п Стародеревянковское, х. Трудовая Армения, ул. Полевая, 7

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

2. Точку подключения принять: существующую водопроводную сеть по ул. Полевая.

Ø 110 ПЭ, геодезическая отметка верха трубы h-1,1 м.

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

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

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

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

7. Общие требования:

- Работы выполнить согласно СНиП 2.04.02-84*.
- Размещение проектируемого объекта по отношению к действующим сетям водопровода должно соответствовать СНиП 2.07.01-89*.
- Проект согласовать с организацией эксплуатирующей водопроводные сети - ОАО «ЖКУ» ст. Стародеревянковской.
- Подключение (технологическое присоединение) к центральной системе водоснабжения выполняется только специалистами ОАО «ЖКУ».

Срок действия настоящих технических условий **три года.**

Генеральный директор



И.С. Бережной

481
12.02.2026





АО «ГАЗПРОМ ГАЗОРАСПРЕДЕЛЕНИЕ»
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ГАЗПРОМ ГАЗОРАСПРЕДЕЛЕНИЕ
КРАСНОДАР»
(АО «Газпром газораспределение Краснодар»)

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

18.02.2026 № 33-16-10.54/126
на № _____ от _____

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

И.Ю. Власенко

О предоставлении информации

В ответ на Ваше письмо № 211/01-13 от 12.02.2026 г. (вх. 211 от 12.02.2026 г.) о возможности подключения (технологического присоединения) к сети газораспределения объекта капитального строительства, планируемого к возведению на земельном участке с кадастровым номером 23:11:0307003:7 по адресу: хут. Трудовая Армения, ул. Полевая, 7 сообщаем следующее.

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

Техническая возможность подключения к сети газораспределения рассматриваемого объекта капитального строительства имеется в пределах максимальной нагрузки 7,0 метров кубических в час от существующего распределительного газопровода низкого давления Дн 63 мм, расположенного по ул. Полевой.

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

Представитель АО «Газпром газораспределение Краснодар»
по доверенности № 26-07/2025/612 от 15.12.2025 г.


А.В. Ковалев

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



Расши

Приложение 11
(обязательно)
к Инструкции о проведении учета
жилищного фонда в Российской Федерации

БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(наименование бюро)

область, республика, край

район

город (др. поселение)

район города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ

2 по улице (пер.) Лит.)

(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	23223					
Номер в реестре жилищного фонда	2523 18'147					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

05.220.816.009.2322390

Паспорт составлен по состоянию на « 18 » 07 2003 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ ВЕРНА
18.11.2003

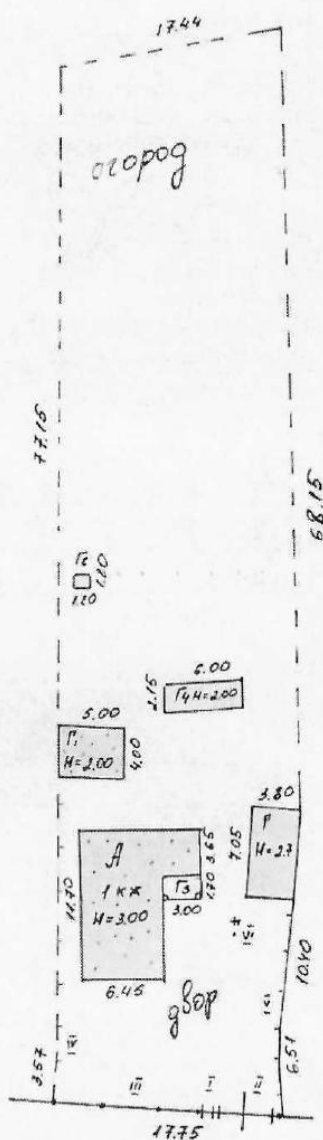


1. Сведения о принадлежности

[illegible]

П Л А Н
усадебного участка
по у... Голубая № 7

Масштаб 1:500



соседний участок № 5

соседний участок № 9

Улица Голубая № 7

РЕГИСТРАЦИЯ ТЕКУЩИХ
ИЗМЕНЕНИЙ ПРОЕКТА
№ 18 - 07 2023
Подпись: Фомкина И.Н.

по доку-
ментам

1
148

Литера
по плану

1
А

1
Б

1
В

1
Г

1
Д

1
Е

1
Ж

1
З

1
И

1
К

1
Л

1
М

1
Н



II. Экспликация площади земельного участка (в кв. м)

[illegible]

III. Описание зданий и сооружений

[illegible]

4

4961

— руб.

руб.

руб.

109444



[illegible]

[The following pages contain redacted information.]

Руководитель БТИ

ГҮП

БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(наименование бюро)

Область, республика, край Краснодарский
Район Кавказский
Город (др. поселение) г. Трудовая Армянская
Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 7 по улице (пер.) Полесная Лит. А
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер				23223		
Номер в реестре жилищного фонда				7523		
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на « 18 » 07 2003 г.
(указывается дата обследования объекта учета)



Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____

Год постройки 1974

Год последнего капитального ремонта _____

Число этажей 1

Кроме того имеется:

подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем 259 куб. м. Число лестниц _____ шт., их уборочная площадь _____ кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. _____ кв. м.

Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест. кл.) 62.9 кв. м.

из нее: Жилые помещения: общая площадь квартир 62.9 кв. м.

площадь квартир 62.9 кв. м., в том числе жилая площадь 39.8 кв. м.

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

1-комнатных				2-комнатных				3-комнатных				4-комнатных				5 и более комнат				Всего			
площадь				площадь				площадь				площадь				площадь				площадь			
количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая	количество	общая	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
												1	62.9	62.9	39.8					1	62.9	62.9	39.8

Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположено											
												в мансардных этажах				в цокольных этажах							
кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь
квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	комнат
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	4	62.9	62.9																				



II. Техническое описание здания или его основной пристройки

Л

Литера

А

Число этажей

1

№ п-п	№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	1	Фундамент	бетонный с заглублением до 10
2	2	Наружные и внутренние капитальные стены	блочные
3	3	Перегородки	блочные
В. М.		Чердачные	деревянное шпунтовое
В. М.	4	Междуэтажные	
В. М.		Подвальные	
В. М.	5	Крыша	шифер по дерев. в обрешетке
В. М.	6	Полы	досчатые с лагами по балкам
7	7	Окна	деревянные, окрашенные
		Двери	деревянные, окрашенные
8	8	Внутренняя отделка	обои, штукатурка, покраска
		Наружная отделка	штукатурка
		Печи	
		Калориферы	
		АГВ	
24		Другое	котел на т/т
		Центральное отопление	от котла
		Электричество	проводка скрытая
		Водопровод	от центральной сети
		Канализация	
		Горячее водоснабжение	от котла на т/т
9	9	Ванны	стальная
		Газоснабжение	баллонное
		Напольные электроплиты	
		Телефон	
		Радио	
		Телевидение	
		Сигнализация	
24		Мусоропровод	
		Лифт	
		Вентиляция	
10	10	Крыльца, отмостки	каменные
		Лестницы	

Физический износ здания в проц. 38%



II. Техническое описание здания или его основной пристройки

Литера _____

Число этажей _____

ММ л.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка, и прочее)
1	Фундамент	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	
3	Перегородки	
4	Чердачные	
	Междуэтажные	
	Подвальные	
5	Крыша	
6	Полы	
7	Окна	
	Двери	
8	Внутренняя	
	Наружная	
9	Печи	
	Калориферное	
	АРВ	
	Другое	
	Центральное отопление	
	Электричество	
	Водопровод	
	Канализация	
	Горячее водоснабжение	
	Ванны	
	Гелоснабжение	
	Напольные электроплиты	
	Телефон	
	Радио	
	Телевидение	
10	Сигнализация	
	Мусоропровод	
	Лифт	
	Вентиляция	
	Крыльца, отмостки	
	Лестницы	

Физический износ здания в проц.

Водопровод
Канализация
Водопровод
Д. зап.
Полн.
Остат.
Дейст.
ММ
л.п.
1
1
2
Р



III. Благоустройство площади квартир здания и строения (кв. м)

609	Водопровод	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
	Канализация																												
609	Водопровод	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
	Канализация																												
609	на тверд. топливе																												
609	на газе																												
609	на тверд. топливе																												
609	на газе																												
609	от ТЭЦ																												
609	от пром. предпр.																												
609	от квар. котельн.																												
609	на газе																												
609	от АГВ и др.																												
609	калориферное																												
609	печное																												
609	без колонн и гор. вод.																												
609	с гор. вод.																												
609	с газ. колонн. и эл. колонн.																												
609	Сдров. колонн.																												
609	Бассейн																												
609	Сауна																												
609	центральное																												
609	от колонн																												
609	сетевое																												
609	баллонное																												
609	Мусоропровод																												
609	пассажирск.																												
609	грузопассаж.																												
609	грузовые																												
609	Телефон																												
609	Напольн. эм. плитки																												
609	Электр. проводка																												

IV. Сведения о принадлежности (заполняется на здание с обособленным земельным участком)

Д. зап.	Дата записи	Субъект права: для граждан — имя, отчество, паспорт; для юрид. лиц — по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4	5

V. Стоимость здания

Полн.	Полная балансовая стоимость	80487	руб.
Остат.	Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)	49904	руб.
Дейст.	Действительная инвентаризационная стоимость в ценах	1969 г. 6709	руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ п-п	№ п-п	Наименование документов	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	1	Пояснительный план	1:100	1	
2	2	Экспликация к поэтажному плану		1	

Паспорт выдан 12.08.2012 г.

Руководитель БТИ

ПРИЛОЖЕНИЕ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ПАСПОРТУ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

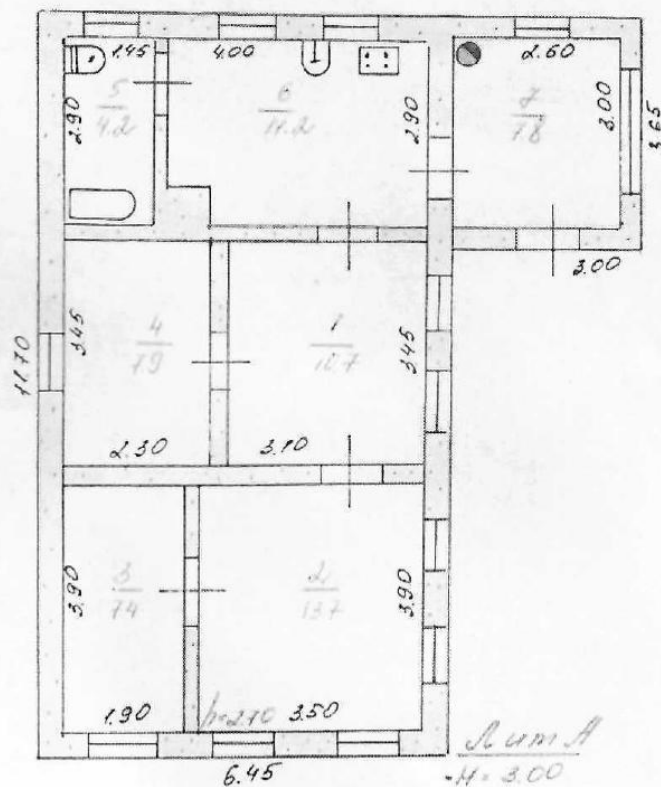
Экспликация

к поэтажному плану здания (строения),
расположенного в городе (другом поселении) г. Трудовая Архангельск
по ул. (пер.) Посельная дом № 7

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты, кухни, коридора и т. п.	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т. п.	Формула под- счета частей	Общая площадь квартиры	В т. ч. площадь			лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых с коэф.	Высота помещений по внутр. обмеру	Площадь помещения общ. пользования	Средневысотное возвед. или периферийная площадь	Примечание
							квартиры	из нее	подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	1	1	1	жилая	345×310	107	107	107			2,70			
		2	2	жилая	350×340	137	137	137			0-			
		3	3	жилая	390×190	74	74	74			0-			
		4	4	жилая	230×345	79	79	79			0-			
		5	5	ванная	290×145	42	42		42		0-			
		6	6	кухня	4,00×2,90	11,2	11,2		11,2		0-			
		7	7	прихожая	3,00×2,60	7,8	7,8		7,8		0-			
				Итого:		629	629	629	232					



Полэтажный план
строения лит. "А"
по ул. Голубая № 7
МАСШТАБ 1:100



Регистрация текущих
изменений произведена
16.08.2013
Подпись: [Signature]

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







листов

Архивариус *Мустафеева* (Мустафеева Ж.А.)





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	03.04.2026 19:47 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	06.04.2026 08:08 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа