



Фактический адрес: 610017, г. Киров, Октябрьский проспект, д. 98
Юридический адрес: 610017, г. Киров, Октябрьский проспект, д. 98
т. +7(8332) 78-78-48, +7(8332)78-64-94, т/ф (88332)41-78-48
e-mail: okc43@mail.ru

*Договор № 48
на оказание услуг
по оценке рыночной стоимости
объекта оценки
от 26.03.2025 г.*

ОТЧЕТ № 48 ОРС

об оценке рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки: Доля в праве общей долевой собственности (3,96 га без выдела в натуре) на земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 665 496 кв.м., почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Славянский р-н, земли ЗАО «Черноерковское», отделение №1. Кадастровый номер: 23:27:0210000:479.

Заказчик: Беленкова Наталья Михайловна в лице финансового управляющего Прасолова Павла Александровича

Исполнитель: ООО «Оценочно-Консультативный Центр»

Дата составления отчета: 28 марта 2025 г.

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	3
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки	3
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	4
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
РАЗДЕЛ 3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
РАЗДЕЛ 4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ	8
РАЗДЕЛ 5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
5.1 Сведения о заказчике	8
5.2 Сведения об оценщике	8
РАЗДЕЛ 6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	11
РАЗДЕЛ 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	12
РАЗДЕЛ 8. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	13
РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
9.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
9.2 Сведения о юридическом лице и балансовая стоимость объекта оценки	15
9.3 Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки)	15
9.3.1 Сведения об имущественных правах	15
9.3.2 Информация о наличии обременений	16
9.3.3 Информация о текущем использовании объекта оценки	16
9.3.4 Точное описание объектов оценки, информация о физических свойствах объекта оценки. Анализ местонахождения объекта оценки.	16
9.3.5 Сведения об износе	20
9.3.6 Сведения об устареваниях	20
9.4 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	21
9.5 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	21
9.6 Ожидаемые доходы и затраты	21
Объект оценки не имеет элементов, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.	21
РАЗДЕЛ 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
10.1 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	22
10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Общие сведения о рынке недвижимости.	25
10.3 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 цен	26
10.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	29
10.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	32
РАЗДЕЛ 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	33
РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ	34
12.1 Основные этапы проведения процесса оценки	34
12.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	34
12.3 Последовательность определения стоимости объекта оценки, с приведением соответствующих расчетов (для земельных участков) в рамках сравнительного подхода	39
РАЗДЕЛ 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	46
13.1 Описание процедуры согласования	46
13.2. Обоснование выбора использованных весов	46
13.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости	46
РАЗДЕЛ 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	47
РАЗДЕЛ 15. ПРИЛОЖЕНИЕ	49
15.1. Копии материалов и распечаток информации, используемой в отчете, позволяющей делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки	49
15.2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии)	53

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Согласно ст.9 ФЗ-135 Основанием для проведения оценки является договор оказания услуг по оценке стоимости объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Основание для проведения оценки объекта оценки в рамках данного отчета является: Договор № 48 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объекта оценки от 26.03.2025 г.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В рамках данного отчета определяется рыночная стоимость имущества:

Объект оценки:	Доля в праве общей долевой собственности (3,96 га без выдела в натуре) на земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 665 496 кв.м., почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Славянский р-н, земли ЗАО «Черноерковское», отделение №1. Кадастровый номер: 23:27:0210000:479.
Порядковый номер отчета:	№ 48 ОРС
Дата составления отчета:	28 марта 2025 г.
Имущественные права на объект(ы) оценки:	Общая долевая собственность (3,96 га без выдела в натуре)
Наименование правообладателя:	Беленкова Наталья Михайловна
Документы, подтверждающие права на объект оценки:	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-289882043 от 02 декабря 2024 года.
Информация о текущем использовании объекта оценки:	Объект используется по назначению
Установление данных об обременении объекта:	Не зарегистрировано

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Настоящая оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года №135-ФЗ с последующими изменениями, Федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, ФСО № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 661 от 25.09.2014 г. и в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Доля в праве общей долевой собственности (3,96 га без выдела в натуре) на земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 665 496 кв.м., почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Славянский р-н, земли ЗАО «Черноерковское», отделение №1. Кадастровый номер: 23:27:0210000:479.	Не применялся (мотивированный отказ)	1 336 104,00	Не применялся (мотивированный отказ)

В условиях рыночной экономики приоритетной стоимостью является стоимость, определенная методом сравнения анализа предложений или сделок по объектам оценки, т.к. все вносимые при расчетах корректировки отражают общие тенденции рынка и это позволяет с наибольшей точностью делать прогноз и расчет стоимости.

Установленная в указанном порядке стоимость объекта оценки признана рекомендуемой для целей оценки.

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Отдельные части настоящего отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем ограничения и допущения.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Описание оцениваемого объекта, источники информации и методы анализа приведены в соответствующих разделах отчета. В состав отчета включены гарантии нашей объективности, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

При оценке Оценщик исходил из положения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Имеющиеся ограничения прав описаны в соответствующих разделах отчета.

Проведенные нами исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления составляет на **27 марта 2025 г.:**

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб. (НДС нет)
1	Доля в праве общей долевой собственности (3,96 га без выдела в натуре) на земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 665 496 кв.м., почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Славянский р-н, земли ЗАО «Черноерковское», отделение №1. Кадастровый номер: 23:27:0210000:479.	1 336 000,00 (Один миллион триста тридцать шесть тысяч рублей 00 коп.)

Земельные участки не признаются объектом налогообложения на основании п.2 ст. 146 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются. Итоговые результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки в рамках Отчета приводятся без НДС (в соответствии с пп. 6 и 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

Установленная в указанном порядке итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в валюте Российской Федерации (рублях) и признана рекомендуемой для целей оценки.

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

При проведении оценки учтены условия, указанные в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения». Результат оценки действителен только для использования в целях, указанных в задании на оценку и при выполнении условий данного задания. В случае отступления от указанных условий, стоимостные параметры объекта оценки, указанные в данном отчете, считаются недействительными.

Директор ООО

"Оценочно-Консультативный Центр"

Оценщик

(Диплом о профессиональной переподготовке ПП
№ 876921, регистрационный № 083, 24 марта 2006 года)

А.Н. Пленкин

28.03.2025 г.

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объекты оценки¹ / Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)²:	Доля в праве общей долевой собственности (3,96 га без выдела в натуре) на земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 665 496 кв.м., почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Славянский р-н, земли ЗАО «Черносерковское», отделение №1. Кадастровый номер: 23:27:0210000:479.	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики³:	Характеристики определяются на основании документов, представленных Заказчиком (см. Приложение)	
Имущественные права на объект оценки:	Общая долевая собственность (3,96 га без выдела в натуре)	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:⁴	Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Ограничения (обременения) этих прав
	Доля в праве общей долевой собственности	Ограничение (обременение) права – не зарегистрировано. Принимается, что объекты не имеют ограничений (обременений) права (не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, если таковые имеются).
Цель оценки,⁵ задачи проведения оценки объекта оценки:⁶	Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках процедуры банкротства	
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результаты оценки предполагается использовать для совершения гражданско-правовых сделок и иных действий с оцениваемым объектом, в т.ч. при определении начальной цена продажи выставляемого на торги имущества должника в ходе процедуры банкротства	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке:⁷	Оценщику не известны	
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
Вид стоимости:	Рыночная стоимость	
Предпосылки стоимости⁸:	1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 27.03.2025; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.	
Дата оценки⁹:	27 марта 2025 г.	
Дата обследования объекта оценки:	-	
Период (срок) проведения работ по оценке:	с 26 марта 2025 г. по 28 марта 2025 г.	
Состав и объем документов и материалов, предоставленных Заказчиком оценки:¹⁰ (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-289882043 от 02 декабря 2024 года; - Заявка на проведение оценки рыночной стоимости имущества; - Решение Арбитражного суда Краснодарского края (по делу №А32-56504/2024-35/649-Б) от 21 ноября 2024 года.	
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки	
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 6.	

¹ Требование пп.1 п.3) ФСО IV

² Требование п.8 ФСО №7

³ Требование п.8 ФСО №7

⁴ Требование п.8 ФСО №7

⁵ Требование п.п. 2 п. 3) ФСО IV. (в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо))

⁶Требование ст.11 №135-ФЗ (Под целями и задачами оценки, указание которых необходимо в отчете об оценке (ст. 11 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности»), обычно подразумевается: вид стоимости и практическое применение результатов оценки, соответственно).

⁷ П.п. 3 п. 4 ФСО IV

⁸ Требование пп.4 п. 3 ФСО IV

⁹ П.п. 5 п. 3 ФСО IV

¹⁰ П.п. 1 п. 4 ФСО IV

Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:¹¹	Ограничения в отношении источников информации и объема исследования не выявлены
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:¹²	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке¹³:	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 в валюте Российской Федерации, 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
Иные расчетные единицы	
Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)¹⁴	Данный показатель не рассчитывался
Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства:¹⁵	Данный показатель не рассчитывался
Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях:¹⁶	В ходе оценки не были выявлены признаки и факты нанесения убытков
Затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка:¹⁷	В ходе оценки не были выявлены признаки и факты наличия экологического загрязнения

¹¹ Требование пп.7 п. 3) ФСО IV

¹² Требование пп.9 п. 3) ФСО IV

¹³ Требование пп.8 п. 3) ФСО IV

¹⁴ Требование п.9 ФСО №7

¹⁵ Требование п.9 ФСО №7

¹⁶ Требование п.9 ФСО №7

¹⁷ Требование п.9 ФСО №7

РАЗДЕЛ 3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

РАЗДЕЛ 4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ

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. № 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

Оценщик

(Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 876921, регистрационный № 083, 24 марта 2006 года)

А.Н. Пленкин

РАЗДЕЛ 5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1 Сведения о заказчике

ФИО	Беленкова Наталья Михайловна
ИНН	234904305760
СНИЛС	008-163-322 18
Адрес регистрации	Краснодарский край, Славянский район, ст. Черносерковская, ул. Степная, д. 65

5.2 Сведения об оценщике

Сведения об ОЦЕНЩИКЕ (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор

Фамилия, имя, отчество оценщика	Пленкин Андрей Николаевич
Место нахождения оценщика	Россия, г.Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», включенный в реестр членов РОО 15 апреля 2008г., регистрационный № 004281 Местонахождение РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный); E-mail: info@sroooo.ru - секретариат orgotdel@sroooo.ru - организационный отдел law@sroooo.ru - юридический отдел
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 876921, регистрационный № 083, 25 марта 2006 года, НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 2. Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации от 30 июня 2011г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	Страховой полис Страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 9691R/776/50005/25 от 14 января 2025г., сроком действия по 13.01.2026г, выданный ОАО «АльфаСтрахование», г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15 Страховая сумма – 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей)
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 042242-1 от 23.07.2024г.

	Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 042258-2 от 23.07.2024г.
Кадровые документы	Выписка из протокола 1 от 13.04.2006г. об утверждении на должность директора. Протокол № 1/02 о назначении лица на должность руководителя от 19.05.2008г. Протокол № 1/18 о продлении полномочий директора от 20.03.2018г. Трудовой договор №2 от 13.04.2006г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	18 лет
Сведения о независимости оценщика:	- Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 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 оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Организационно правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консультативный Центр»
Место нахождения (фактическое) и почтовый адрес:	Россия, г. Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98, т.8 (8332) 78-78-48, 78-64-94, т/ф 8 (8332) 41-78-48
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор:	ОГРН № 1064345091030 от 10.04.2006г.
Начало хозяйственной деятельности	10.04.2006г.
Место нахождения юридического лица (юр. адрес):	Россия, г. Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98, т.8 (8332) 78-78-48, 78-64-94, т/ф 41-78-48
Идентификационный номер налогоплательщика:	ИНН 4345131989
Директор:	Пленкин Андрей Николаевич
Сведения о страховании ответственности:	Страховой полис добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 9691R/776/50007/24 от 12 октября 2024 г., сроком действия по 12.10.2025 г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консультативный Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». - Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консультативный Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. - Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Выполняя требование статьи 15.1 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ООО «Оценочно-Консультативный Центр» имеет в штате 2-х лиц, являющихся членами Ассоциации «Русское общество оценщиков».	
ОЦЕНЩИК (второй штатный сотрудник)	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Пленкина Ирина Николаевна
Местонахождения оценщика	Россия, г. Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», включенный в реестр членов РОО 25 марта 2008г., регистрационный № 004109 Местонахождение РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный);

	E-mail: info@sroroo.ru - секретариат orgotdel@sroroo.ru - организационный отдел law@sroroo.ru - юридический отдел
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	- Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984175, регистрационный № 0052, 01 февраля 2008 года, НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». - Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации от 30 июня 2011г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	Страховой полис Страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 9691R/776/50004/25 от 13 января 2025г., сроком действия по 13.01.2026г, выданный ОАО «АльфаСтрахование», г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15 Страховая сумма – 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей)
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 038710-1 от 13.06.2024г. Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 041045-2 от 10.07.2024 г. Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» № 032687-3 от 21.01.2022г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	16 лет
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

РАЗДЕЛ 6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу.
2. Отчет выполнен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ, стандартами оценки обязательными к применению.
3. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
4. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
5. Информация, оценки и мнения, содержащиеся в данном отчете, получены из источников, считающихся надежными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
6. Предполагается, что данные о площадях и размерах объекта, основанные на представленной Заказчиком документации, являются достоверными.
7. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество.
8. Оценщик провел визуальную инспекцию объекта оценки и отметил в данном отчете все видимые важные ценообразующие факторы, которые могли быть замечены. Оценщик не несет ответственности за неточности оценки, которые могли быть следствием скрытых (необнаруженных при визуальном осмотре) и поэтому неучтенных дефектов. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, кроме обнаруженных, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.
9. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет, иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объекта оценки.
10. Сведения, полученные Оценщиком (ми) и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Мы не принимаем на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер нашего вознаграждения, ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемых объектов. Мы исходили из того, что предоставленная нам со стороны Заказчика информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки.
11. Местоположение оцениваемых объектов, их особенности и состояние документировались на месте.
12. Мнение оценщика (ов) относительно стоимости объектов действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно величины рыночной стоимости Объекта и не является гарантией того, что полученная в результате расчетов рыночная стоимость Объекта будет приемлема для будущих контрагентов и партнеров заказчика оценки.
14. В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.
15. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей оценки.
Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой в течение шести месяцев с даты составления отчета (ст.12 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности»).
16. Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).
17. Расчеты в рамках проведения оценки Объектов осуществлялись Специалистом с использованием программного продукта «Microsoft Excel». В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговое значение получено также при использовании округленных показателей.
18. Осмотр объекта не производился, так как доступ на территорию не был обеспечен. Доля земельного участка не выделена в натуре.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

РАЗДЕЛ 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 7.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии 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.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

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

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

При оценке выполнялись требования Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022, утверждены 18 ноября 2022 года (протокол №6), существующие принципы и методики проведения оценки, гармонизирующие с Международными стандартами оценки и обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022):

Обозначение стандарта	Наименование стандарта
СПОД РОО 01-01-2022	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков». Основные положения
СПОД РОО 01-030-2022	Типовые правила профессиональной этики оценщиков
СПОД РОО 01-040-2022	Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО

Обоснование использования стандартов оценки при проведении оценки объекта оценки

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее – договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит **рыночная стоимость** данного объекта (п.7 ФЗ №135).

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №I–VI, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации.

Обязательность применения СПОД РОО 2022 обусловлена тем, что Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке. Оценка выполнена с учетом требований руководящих и методических документов по оценке недвижимого имущества.

РАЗДЕЛ 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. № 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 предположениях 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.

РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для проведения работ по оценке Оценка использовались следующие группы данных:

- информация, которая содержится в документах, предоставленных Заказчиком оценки;
- информация, которая доступна из открытых источников.

9.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки¹⁸

Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, отражающие количественные и качественные характеристики:	- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-289882043 от 02 декабря 2024 года.
Дополнительные документы:	- Заявка на проведение оценки рыночной стоимости имущества; - Решение Арбитражного суда Краснодарского края (по делу №А32-56504/2024-35/649-Б) от 21 ноября 2024 года.

Анализ достаточности и достоверности предоставленных данных

Информация, предоставленная Заказчиком, считается достаточной в виду того, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Применительно к данному отчету об оценке принцип достаточности раскрывается следующим образом:

отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов оценки, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности);

отчет об оценке содержит в себе достаточную информацию об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка, а также информацию о рынке являющейся существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Документы, предоставленные заказчиком, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, а копии представленной документации приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, Оценщики считают собранную об объекте оценки информацию существенной, достаточной и достоверной.

9.2 Сведения о юридическом лице и балансовая стоимость объекта оценки

Объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности физическому лицу, доля в праве - 3,96 га без выдела в натуре. Субъект права – Беленкова Наталья Михайловна.

9.3 Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки)

9.3.1 Сведения об имущественных правах

Право общей долевой собственности

ГК РФ Статья 244. Понятие и основания возникновения общей собственности

1. Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

2. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

3. Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

4. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором.

5. По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц.

ГК РФ Статья 246. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности

1. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

2. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса.

Право собственности

В ст. 209 раскрыто содержание права собственности, в соответствии с которым собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

¹⁸ Требование Ст.11 ФЗ-135

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Права всех собственников защищаются равным образом.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

1. В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

2. Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Таким образом, в настоящем отчете производилась оценка объекта недвижимого имущества исходя из права общей долевой собственности (доля в праве 3,96 га без выдела в натуре).

9.3.2 Информация о наличии обременений

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» «ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других)».

В соответствии с нормами Федерального закона Российской Федерации № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. (ст.4 п.1). Государственная регистрация прав носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме. Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости (ст.7, п.1). В записях об ограничениях (обременениях) права указывается содержание ограничения (обременения), срок его действия, лица, в пользу которых ограничиваются права, сумма выданного кредита для ипотеки (залога), сумма ренты при отчуждении недвижимого имущества, наименование документа, на основании которого возникает ограничение (обременение) права, время его действия, содержание сделок с отложенным исполнением, стороны по таким сделкам, сроки и условия исполнения обязательств по сделкам, цены сделок. (ст.12, п.6)

Право собственности на недвижимое имущество, а также его переход к другим лицам подлежит госрегистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Именно с момента госрегистрации возникает право собственности на недвижимость (п. 1 ст. 131, ст. 219 и п. 2 ст. 223 ГК РФ).

9.3.3 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки земельный участок используется по назначению по данным Заказчика.

9.3.4 Точное описание объектов оценки, информация о физических свойствах объекта оценки. Анализ местонахождения объекта оценки.

В состав объекта оценки входит недвижимое имущество. Данные об объекте были получены по данным сайта Росреестра в разделе Портал государственных услуг «Публичная кадастровая карта» pkk5.rosreestr.ru, где содержатся сведения об объектах капитального строительства и земельных участках на территории РФ, на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Доля в праве общей долевой собственности (3,96 га без выдела в натуре) на земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 665 496 кв.м., почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Славянский р-н, земли ЗАО «Черноерковское», отделение №1. Кадастровый номер: 23:27:0210000:479

Таблица 9.3.4.1. Описание земельного участка

Наименование/ показатель	Значение показателя	Источник получения информации
Местоположение (почтовый адрес ориентира)	Краснодарский край, Славянский р-н, земли ЗАО «Черноерковское», отделение №1	Данные заказчика оценки / http://pkk5.rosreestr.ru/
Объект права	Земельный участок	
Кадастровый квартал	23:27:0210000	
Кадастровый номер	23:27:0210000:479	
Площадь общего участка	10 665 496 кв.м.	

Наименование/ показатель	Значение показателя	Источник получения информации
Площадь оцениваемой доли	3,96 га (39 600 кв.м)	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование по документу	Для сельскохозяйственного производства	
Фактическое использование	Для сельскохозяйственного производства	
Топография, геология	Рельеф ровный, грунты удовлетворяют требованиям строительства	
Форма	Земельный участок без координат границ. Принимается, что форма приближена к правильной	
Обеспеченности инженерными сетями	Отсутствуют	
Наличие улучшений (зданий, сооружений)	Сооружения	
Неблагоприятные условия окружающей среды	Специфические источники загрязнения отсутствуют	

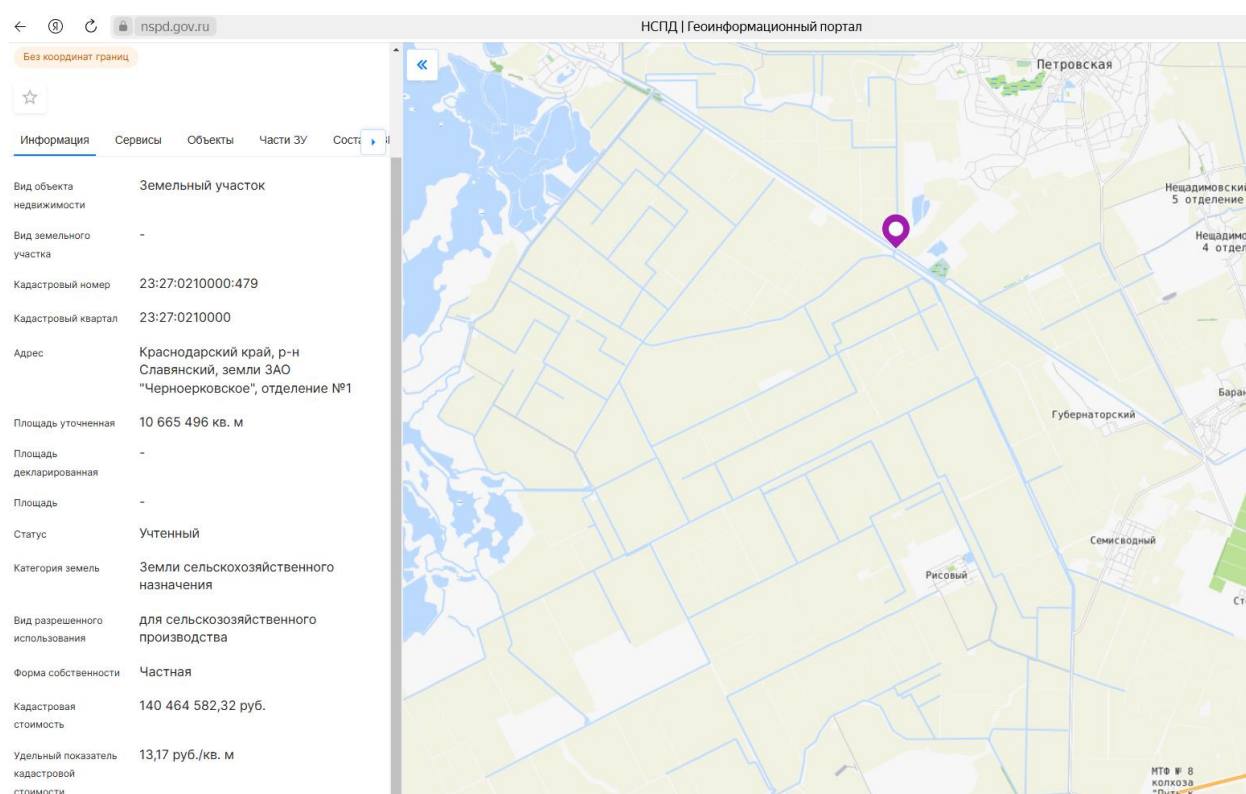


Рисунок 9.3.4.1. План земельного участка с кадастровым номером 23:27:0210000:479. Источник: https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=12.167026970640439&coordinate_x=4220230.187185271&coordinate_y=5674031.498613008&theme_id=1&is_copy_url=true

Объект в составе объекта оценки расположен на территории Славянского района Краснодарского края.

Таблица 9.3.4.2. Описание месторасположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Населенный пункт	Краснодарский край Славянский район
Транспортная доступность	Автомобиль, автобус
Расстояние до областного центра	-
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная. Транзитные маршруты автобусов, автобусные маршруты
Подъездные пути	Подъезд к объекту возможен
Расстояние до остановки	-
Объекты инфраструктуры района в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Отсутствуют
Экологическая обстановка района	Удовлетворительная
Дополнительная существенная информация	Не выявлена

Краснодарский край (неофициально — Кубань) — субъект Российской Федерации, расположенный на юго-западе страны. Входит в состав Южного федерального округа. Граничит с Ростовской областью, Ставропольским краем, Карачаево-Черкесией, Адыгеей и Абхазией. По морю через Керченский пролив граничит с Крымом. Административный центр — город Краснодар.

Северная часть Краснодарского края относится к Донской степи, а средиземноморский климат сделал его популярным местом для туристов. Новороссийск — главный порт России на Чёрном море, один из немногих городов, удостоенных звания «Город-герой», а Сочи принимал XXII Зимние Олимпийские игры в 2014 году. Краснодарский край располагает значительной инфраструктурой Черноморского флота.

Краснодарский край находится в северо-западной части Северного Кавказа и входит в состав Южного федерального округа. На северо-востоке край граничит с Ростовской областью, на востоке — со Ставропольским краем, на юго-востоке — с Карачаево-Черкесской Республикой, на западе — с Крымским полуостровом (через Керченский пролив), на юге — с Абхазией. Внутри региона находится Республика Адыгея. Территория края омывается водами Азовского на северо-западе и Чёрного на юго-западе морей.

Из общей протяжённости границы в 1540 км 740 км проходит вдоль моря. Наибольшая протяжённость края с севера на юг — 327 км, с запада на восток — 360 км. Территория Краснодарского края — 75 485 км².

Краснодарский край в административно-территориальном отношении делится на 38 районов, 15 городов краевого подчинения, а также 11 городов районного подчинения, 21 посёлок городского типа, 389 сельских (поселковых, станичных) административных округов, 1717 сельских населённых пунктов.



Рисунок 9.3.4.2. Карта муниципального устройства Краснодарского края: городские округа и муниципальные районы. Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

В 2020 году была образована новая административно-территориальная единица краевого подчинения пгт Сириус, не вошедшая в город-курорт Сочи. 9 ноября 2020 года был внесён соответствующий законопроект о наделении Сириуса статусом федеральной территории. 22 декабря 2020 года закон о наделении статусом федеральной территории был подписан.

В связи с проведением в городе Сочи Олимпиады 2014 года произошёл приток инвестиций в инфраструктуру Черноморского побережья Краснодарского края.

Краснодарский край по итогу 2020 года поднялся на 7 ступеней в рейтинге инвестиционного климата, заняв 6 место.

В отраслевой структуре краевого ВВП выделяются транспорт (16,2 % против 8,2 % для России в целом) и сельское хозяйство (16,0 % против 7,8 %). Удельный вес промышленности по сравнению со среднероссийским показателем в два раза ниже — 16 % (против 33 % по РФ в целом и 23 % для Южного федерального округа).

В 2019 году большинство отраслей экономики Краснодарского края показали положительную динамику. Сельское хозяйство и розничная торговля на Кубани опередили прошлогодние темпы роста.

В АПК темп роста составляет 103,1 % на фоне 101,7 % роста год назад. Валовый объём производства достиг 81,7 млрд рублей. Розничный товарооборот увеличился на 2,3 % до 491,3 млрд рублей. Оборот общественного питания возрос на 1,5 %, достигнув 23,4 млрд рублей. Рост объёма платных услуг населению составил 101,1 % достигнув 196,1 млрд рублей.

Доходы бюджета в 2020 г. — 292 млрд р., в 2021 г. прогноз — +273,9 млрд р. Расходы бюджета в 2020 году — 317 млрд р., в 2021 прогноз — 297,5 млрд р.

Ведущее место в структуре промышленности принадлежит перерабатывающим производствам. Пищевая отрасль обеспечивает 42,8 % общего объёма промышленной продукции; далее идут электроэнергетика (13,4 %), топливная отрасль (10,5 %), машиностроение и металлообработка (9,4 %) и промышленность строительных материалов (7,9 %). На химический и лесной комплексы приходится всего по 3—4 % промышленного производства. Доля лёгкой отрасли совсем незначительна (1,3 %). Во времена СССР в Краснодарском крае было развито станкостроение и приборостроение.

Отличительной чертой промышленной инфраструктуры Краснодарского края является высокая степень концентрации специализированных производств в основных промышленных центрах — Краснодаре (где сосредоточено более трети краевого промышленного потенциала), Армавире и Новороссийске.

В Краснодаре и его окрестностях сосредоточено 38 % объёма промышленной продукции и 47 % инвестиций в основной капитал, сконцентрировано 16 % населения.

Аналитический центр при правительстве РФ опубликовал рейтинг регионов страны, составленный в зависимости от уровня развития промышленности. Краснодарский край занял 17 место с показателем в объёмах отгрузки товаров в 2018 году на сумму 1,2 трлн рублей. Как сообщает пресс-служба администрации края, из указанной цифры 291,5 млрд рублей были обеспечены промышленными предприятиями Кубани. Всего, на 7 тысяч промпредприятий края трудится свыше 80 тысяч человек.

Фонд развития промышленности по итогам 2018 года занял 6 место среди 44 аналогичных региональных Фондов в России.

В экономике России край выделяется как важнейший сельскохозяйственный регион страны (1-е место в России). По результатам 2018 года Кубань произвела свыше 10 процентов валовой сельскохозяйственной продукции России. В 2014-м этот показатель составлял около 8 процентов.

По показателю объёма строительно-монтажных работ Краснодарский край в 2012 году занял третье место в Российской Федерации, так, в 2012 году построено более 4,3 миллиона квадратных метров жилья.

В производстве строительных материалов края работают около одной тысячи производств, в том числе свыше 50 крупных и средних профильных предприятий, трудится свыше 23 тысяч человек.

Цементное производство в крае представлено тремя крупными предприятиями: ОАО «Новоросцемент» ОАО «Верхнебаканский цементный завод» и ООО «Атакайцемент» (все — г. Новороссийск). В 2012 году краевыми предприятиями было выпущено более 5,2 млн тонн цемента, что позволило краю остаться на второй позиции в России, пропустив вперёд в этом рейтинге Белгородскую область.

Вторым по значимости сегментом промышленности стройматериалов края является производство железобетонных и бетонных изделий. Производством железобетонных и бетонных изделий в крае занимается около 20 предприятий, среди них крупнейшие ЗАО «ОБД» (Краснодар), ОАО "Агропромышленный комбинат «Гулькевичский», Кавказский завод железобетонных шпал, Гирейское ЗАО «Железобетон», ОАО «Блок» (все четыре предприятия расположены в Гулькевичском районе). В 2012 году с показателем выпуска более 1,1 млн м³ железобетона край занял пятое место в российском рейтинге.

Производство гипсовой продукции представлено выпуском гипса, сухих строительных смесей, гипсокартонных листов. В российском рейтинге в 2012 году по выпуску гипса край занял первое место, гипсокартонных листов — 3 место, сухих строительных смесей — четвёртое место. Крупнейший производитель гипсовой продукции ООО «Кнауф Гипс Кубань» находится в Мостовском районе.

Производством нерудных строительных материалов в крае занимается около сотни предприятий. В 2012 году по выпуску нерудных материалов (более 21 млн м³) край занимал третье место.

Производство керамического кирпича является одним из крупнейших в стране. В 2012 году край выпустил более 540 млн штук кирпича, заняв по этому показателю первое место в стране. В крае действуют около 100 кирпичных производств, крупнейшими производителями керамического кирпича на Кубани являются ОАО «Славянский кирпич», ОАО «Новокубанский завод керамических стеновых материалов», ООО «Фабрика керамических изделий», ОАО «Губский кирпичный завод».

Краснодарский край является стабильным регионом России в плане экологии. Основная доля загрязняющих веществ в Краснодаре, Новороссийске, Туапсе, Анапе, Ейске приходится на автомобильные выбросы. В крае самыми благоприятными считаются курортные города: здесь почти нет промышленных предприятий, а экосистема способна нивелировать значительную долю загрязнения атмосферы. Так, преимуществом Горячего Ключа являются лесные массивы вокруг города и близость к Краснодару. В Геленджике и Анапе нет крупных портов, которые стали значительными «загрязнителями» в Новороссийске и Туапсе.

В Краснодарском крае существует постоянно действующий общественный экологический совет при главе администрации региона.

Славянский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в Краснодарском крае России.

Административный центр — город Славянск-на-Кубани.

Площадь района 2199 км², в том числе административный центр Славянск-на-Кубани занимает территорию в 19,6 км². Часть района располагается в пределах Курчанской возвышенности.

На 140 километров не протянулись границы района по реке Протоке и на 60 км — по Кубани, 45 км — по побережью Азовского моря.

По реке Протоке граничит с Приморско-Ахтарским, Калининским и Красноармейским районами. По реке Кубань — с Крымским районом. По реке Курка — с Темрюкским районом.

На территории района расположена группа лиманов между реками Кубанью и Протокой, общей площадью 88 400 га, объявленная в рамках Рамсарской конвенции водно-болотными угодьями международного значения.

Население района по итогам всероссийской переписи 2002 года составило 134 639 человек [источник не указан 3993 дня]. Из них 49,3 % (64615) — городские жители и 50,7% (65650) — сельские жители. Среди всего населения мужчины составляют — 46,4% (60534), женщины — 53,6% (69731). Женского населения фертильного возраста — 35252 человека (51,0 % от общей численности женщин). Дети от 0 до 17 лет — 27148 человек (20,8 % всего населения), взрослых — 103 139 человек (79,2 %). В общей численности населения 79483 (61,0 %) — лица трудоспособного возраста, 21,3 % — пенсионеры.

В городских условиях (город Славянск-на-Кубани) проживают 48,67 % населения района.

В рамках административно-территориального устройства края, Славянский район включает 14 сельских округов, при этом Славянск-на-Кубани является городом краевого подчинения.

В рамках организации местного самоуправления в Славянский район не входят 15 муниципальных образований нижнего уровня, в том числе 1 городское и 14 сельских поселений.

Район располагает многопрофильным промышленным потенциалом. Главенствующее положение занимают предприятия пищевой и перерабатывающей промышленности, которые в структуре производства имеют наибольший удельный вес — 80%. Экономика района определяется предприятиями нефтегазодобывающего комплекса. На территории Славянского района находится крупнейшее в Краснодарском крае Анастасиевско-Троицкое и наиболее перспективное Сладковско-Морозовское месторождения нефти и газа. Здесь добывается 45 % всего углеводородного сырья Кубани.

В районе 128 920 га сельскохозяйственных угодий. В состав агропромышленного комплекса входят 25 крупных сельскохозяйственных предприятий, 3 рыбоводческих хозяйства, 107 крестьянско-фермерских хозяйств. Основной сельскохозяйственной культурой района является рис. Славянский район входит в число флагманов рисоводческой отрасли не только Кубани (35,2 % от валового сбора в целом по краю), но и всей России. Животноводство района молочно-мясного направления.



Рисунок 9.3.4.3. Славянский район на территории Краснодарского края. Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

Земельный участок с кадастровым номером 23:27:0210000:479 без координат границ, поэтому определить точное местоположение не представляется возможным.

9.3.5 Сведения об износе

Для земельных участков общепринято считать, что земельный участок — не изнашиваемый в физическом плане актив, поэтому физические износы для земельного участка не учитываются.

9.3.6 Сведения об устареваниях

Устаревание — потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.¹⁹

Введенный в оценке недвижимости термин **«функциональное устаревание»** выражает невыполнение объектом современных функций, т.е. следующих основных эксплуатационных качеств (характеристик) зданий и сооружений:

- Соответствие назначению по размерам: планировке, объемам, площадям, высотам и т.п;
- Наличие благоустройств: средств обеспечения санитарно-технического климата, инженерного оборудования и т.п.
- Надежность при эксплуатации: прочность, жесткость, устойчивость, долговечность, пожарная безопасность, огнестойкость, теплозащита, водонепроницаемость и т.п;
- Экология объекта оценки: экологическая внутренняя и внешняя чистота объекта, наличие современной технологии эксплуатации, соответствующей требованиям контроля загрязнения окружающей среды;
- Внешний вид, соответствующий современным архитектурным, эргономическим и эстетическим требованиям;

¹⁹ Словарь оценщика. (<http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=413>)

- Эффективность застройки земельного участка.
- Экономическое устаревание** отражает влияние на объект внешних факторов и поэтому характеризует свойства внешней (к объекту оценки) среды.



Рисунок 9.3.6.1 Схема внутренних (определяющих экономическое устаревание объекта оценки) и внешних (определяющих функциональное устаревание объекта оценки) факторов устаревания объекта

Оценщик не выявил несоответствия объемно-планировочных решений строительных конструкций, инженерного оборудования здания или сооружения, качества произведенных строительно-монтажных работ современным рыночным стандартам, нормам и правилам, предъявляемым к данному типу объектов, поэтому функциональное устаревание в данной работе не выявлено.

Экономическое (внешнее) устаревание вызывается неблагоприятными факторами, внешними по отношению к недвижимости, и считается неустраняемым.

Неблагоприятные внешние факторы (рыночные, законодательные, окружающей инфраструктуры и др.) оказывают негативное влияние на недвижимость в целом, поэтому объектами оценки экономического устаревания также являются, как правило, здания и сооружения в целом, а не отдельные их элементы. Экономическое устаревание определяется стоимостью воспроизводства недостающих, устаревших или избыточных объектов (частей объектов), с одной стороны, и убытков — с другой. Под убытками подразумеваются потеря чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости или дополнительные эксплуатационные затраты на избыточные улучшения. Поскольку генерируемый недвижимостью чистый операционный доход распределяется между улучшениями и земельным участком, а экономическое устаревание традиционно относят только к улучшениям, при определении экономического устаревания капитализируется та часть потери дохода, которая относится к улучшениям.

Экономическое устаревание в данной работе не выявлено.

Общепринято считать, что земельный участок – не изнашиваемый в физическом плане актив, поэтому физический износ и устаревания не учитываются.

Поскольку потребительские свойства земельного участка с течением времени не изменяются, в бухгалтерском учете на основании п. 17 ПБУ 6/01 он не подлежит амортизации.

Согласно п. 2 ст. 256 НК РФ установлено, что земля не подлежит амортизации. Расходы на приобретение в собственность земельных участков учитываются в порядке, установленном ст. 264.1 НК РФ.

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

Анализ показал, что элементы, входящие в состав оцениваемого объекта, которые имели бы специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, на дату оценки отсутствуют.

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

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

9.6 Ожидаемые доходы и затраты

Объект оценки не имеет элементов, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

РАЗДЕЛ 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

10.1 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 оценки²⁰

Анализ состояния рынка недвижимого имущества в различных городах России, характера движения цен на недвижимость показывает, что факторы, формирующие тенденции изменения цен, можно разбить на четыре группы, отличающиеся по своей сущности, характеру и степени влияния:

- факторы, связанные со стадиями развития рынка недвижимости;
- факторы, связанные со специфическими (географическими, демографическими, экологическими, политическими) особенностями региона, города;
- факторы, связанные с экономическими условиями в регионе, городе;
- факторы, связанные с макроэкономическими условиями в стране.

Таблица 10.1.1. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	- состояние мировой экономики; - экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; - финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	- уровень занятости; - величина заработной платы и доходов; - платежеспособность; - наличие источников финансирования; - ставки процента и аренды; - издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	- площадь продаваемой земли; - число объектов, выставленных на продажу; - затраты на СМР; - финансирование, налоги
Социальные		- базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; - базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности; - тенденции изменения численности населения, размера семьи, омоложение или старение; - тенденции изменения уровня образования, уровня преступности; - стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		- налоговая, финансовая политика; - предоставление разного рода льгот; - контроль землепользования, ставок арендной платы; - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; - правовые нормы и правила

Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm

Каждый из факторов, входящий в группу, может формировать понижающую, повышающую, стабилизирующую тенденцию в темпах роста цен на объекты недвижимости.

Описание макроэкономических факторов

Экономическое состояние России по состоянию на февраль 2025 года (ежемесячный обзор)²¹

Экономика

В январе, после заметного ускорения в декабре (2,5% м./м. с исключением сезонности), промышленность просела почти на 2,9% м./м. Ни на один из этих двух месяцев календарный эффект не повлиял. Впрочем, за два месяца в совокупности результат близок к нулю, причем как в добыче (-3,5% м./м. против 3,25% м./м. в декабре), так и в обработке (-2,18% м./м. против 2,95% м./м. в декабре, все значения с исключением сезонности). Промышленность в целом и обрабатывающие производства в частности вновь в значительной степени поддержал машиностроительный комплекс: с исключением его вклада общий индекс просел бы сразу на 4,7% м./м. (против роста на 2,4% м./м. в декабре). В итоге выпуск без учета машиностроительной продукции «нырнул» заметно ниже долгосрочного тренда, опустившись к уровням начала 2023 г. Стоит отметить, что делать выводы по динамике января преждевременно, т.к. активность промышленности в начале года, традиционно, низкая. Такая разница в динамике машиностроения и прочих отраслей, похоже, подтверждает гипотезу сегментированности экономики: взлет первого мог быть связан с адресным поступлением активных госрасходов в январе, тогда как вторые могли почти не увидеть этих средств, почувствовав при этом охлаждение корпоративного кредитования. Если мы правы, то это подтверждает необходимость крайней осторожности в проведении политики ЦБ в этом году, и в очередной раз говорит о высоких рисках переохлаждения экономики.

Нефть

За февраль цена нефти марки Brent потеряла 3,8%, завершив месяц на отметке в 72,8 долл./барр. Среди ключевых причин – тарифные войны США (против Китая, Мексики, Канады, ЕС), что может усилить инфляционные риски и заставить ФРС сохранять текущий уровень ставок дольше, тем самым, снижая экономическую активность и спрос на энергоресурсы, в частности. Не добавляет оптимизма и экономическая статистика по Китаю.

Валюта

За февраль рубль существенно укрепился – к доллару на 9,8%, к евро на 10,3%, к юаню на 9,2%. Основным фактором, безусловно, выступил старт переговорного процесса между США и Россией. При этом поддержку также оказывают и другие факторы: 1) высокий объем конвертации валютной выручки наряду с сезонно слабым спросом на валюту со стороны импортеров; 2) отсутствие больших погашений внешних валютных обязательств; 3) адаптация внешнеэкономической деятельности к ноябрьским санкциям на банковский сектор. Впрочем, мы полагаем, что в

²⁰ Пп.а п.11 ФСО №7

²¹ Статья <https://www.raiffeisen-capital.ru/analytics/reviews/ezhemesyachnyy-obzor-fevral-2025/>

перспективе рубль ожидает коррекция с учетом отсутствия фундаментальных позитивных изменений в динамике торгового баланса.

Облигации

С начала года размещения ОФЗ идут крайне быстрыми темпами: только за февраль Минфину удалось разместить 480 млрд руб. Видимо, сказываются и ожидания участников рынка по смягчению ДКП в этом году, и профицит ликвидности, и определенное снижение геополитической премии, и размещение новых выпусков ОФЗ. За февраль индекс RGBI существенно вырос, с отметки в 103,7 п.п. до 107,7 п.п. Инверсия кривой усилилась, снижение доходностей более чем на 1 п.п. было сконцентрировано на дальнем конце, при этом меньше всего изменились однолетние доходности.

Акции

В США индекс S&P 500 в феврале обновил исторический максимум в 6 150 пунктов, однако к концу месяца резко снизился на 4% 5 860 пунктов. Потребительская инфляция в США была выше ожиданий – на уровне 3% г./г., это привело к пересмотру ожиданий по возможности понижения ставок ФРС на более сдержанные. Прибыли компаний в составе S&P 500 росли на 16,9% г./г., по данным FactSet за последний квартал. Акции NVIDIA упали на 8% за день после публикации квартальных результатов и прогнозов, несмотря на относительно сильную отчетность. Падение американского рынка к концу февраля было вызвано изменчивой риторикой Д. Трампа, который заявил о намерении ввести импортные тарифы в 25% против Канады и Мексики и в 10% против КНР с 4 марта. Золото обновляло ценовой максимум, цена превышала 2 950 долл./ унция, но после данных заявлений металл также краткосрочно снижался.

Индекс CSI 300 в феврале вырос на 1,9%. В неделю с 20 по 27 февраля индекс рос на 1%, но в пятницу 28 февраля резко снизился на 2%. В конце февраля Д. Трамп заявил о намерении повысить тарифы в отношении импорта США из КНР дополнительно на 10% с 4 марта. Председатель Си провел 28 февраля заседание Политбюро, на котором отметил, что 2025 год – финальный в 14-м пятилетнем плане, а также призвал к более активной макроэкономической политике, стимулированию внутреннего спроса и инноваций, стабилизации рынков акций и недвижимости. Связанные с искусственным интеллектом акции к концу февраля корректировались в связи с их выросшей оценкой после февральского ралли. Лучшие рынка торговались акции банков: котировки China Merchants Bank выросли на 1,6% за последнюю неделю февраля. Китайское государство, как ожидается, будет проводить докапитализацию крупнейших банков для проведения через них стимулирующих экономику мер. Курс юаня против доллара США в последнюю неделю февраля оставался стабильным на уровне около 7,28 по паре USD/CNY. Народный банк Китая в феврале не проводил понижений процентных ставок, не менял требования по обязательному резервированию. 4 – 5 марта в КНР пройдут ежегодные «Две сессии»: заседания Всекитайского собрания народных представителей («парламента» КНР) и Народно-политического консультативного совета. Инвесторы ожидают, что по итогам «Двух сессий» Китай установит официальную цель по реальному росту ВВП в 2025 г. в 5%.

На фоне геополитических новостей основной индекс МосБиржи вырос в феврале на 8,6% и составил 3 200 пунктов. На февральском заседании ЦБ было принято решение оставить ключевую ставку на уровне 21%, в рамках ожиданий рынка. Основной рост пришелся на 13 февраля, когда после телефонного разговора В. Путина и Д. Трампа на тему мирного урегулирования и восстановления связей между двумя странами, индекс прибавил 6%.

Часть крупнейших российских компаний представили результаты деятельности за 2024 г. и собственные прогнозы на 2025 г.: выручка Яндекса превысила 1 трлн руб., скорр. EBITDA составила 188,6 млрд руб., менеджмент планирует рекомендовать совету директоров выплату дивидендов в размере 80 руб. на акцию, а в 2025 г. рост выручки, согласно прогнозу компании, должен составить 30%, EBITDA при этом превысит 250 млрд руб. Ozon также представил сильные результаты, показатель GMV увеличился на 52% г./г., скорр. EBITDA достигла 16,8 млрд руб. По итогам 2025 г. компания прогнозирует рост GMV на 30-40% г./г. и скорр. показатель EBITDA в диапазоне 70-90 млрд руб., что довольно сильно превышает текущий консенсус-прогноз. Сбер опубликовал результаты 2024 г. и, несмотря на тяжелый 4 кв. прошлого года, смог показать рост чистой прибыли на 4,8% г./г. до 1,58 трлн руб. при рентабельности капитала на уровне 24%. В секторе разработчиков ПО на основе предварительных результатов года можно судить о замедлении темпов роста выручки и отгрузок в 4 кв. 2024 г. Так, Группа Позитив не смогла выполнить собственный обновленный гайденс по отгрузкам в 30-36 млрд руб., по факту они составили 25,5 млрд руб., схожая ситуация произошла и с IVA Technologies – выручка составила 3,3 млрд руб. против прогноза в 4,0 млрд руб. Темпы роста компании Аренадата, несмотря на достижение прогнозов по году, снизились в 4 кв. до 7% с 95% в 3 кв. 2024. Темпы роста Группы Астра снизились с 167% в 3 кв. до 68% по итогам 4 кв. 2024. Московская биржа провела ребалансировку индекса, с 21 марта будут включены обыкновенные акции Ренессанс Страхование и МД Медикал Груп в расчет индекса, акции Самолета, Магнита, Европлана и привилегированные акции Мечела будут исключены.

Экономика Краснодарского края по итогам 2024 года²²

По словам главы края, экономика по итогам года приросла на 3% — валовый региональный продукт превысил 5,5 трлн рублей.

«В начале года мы ставили задачу собрать в консолидированный бюджет не менее 540 млрд собственных доходов. И ее удалось выполнить. В результате мы не сокращали финансирование госпрограмм, а только увеличивали расходы, находили новые возможности для дальнейшего развития и выполнения всех обязательств перед жителями», — сказал Вениамин Кондратьев.

Регион последние три года лидирует среди крупнейших экономик страны по темпам роста. Он почти в три раза превышает прирост по России за 2022-2024 годы — 17,9% против 6,3%. По итогам года драйверами роста стали общественное питание, строительство, розничная торговля, транспортировка и хранение, курортно-туристский комплекс. Наибольший вклад в прирост отраслей внесли предприятия Крымского, Кушевского, Крыловского, Новопокровского, Апшеронского и Кушевского районов.

²² Данные сайта <https://kuban24.tv/item/kondratev-podvel-itogi-2024-goda-v-krasnodarskom-krae-na-regionalnom-soveshhanii#:~:text=%D0%9F%D0%BE%20%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BC%D1%83%20%D1%80%D0%B0%D1%81%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%B2%20%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9,%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D1%83%20%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%B3%204%20%D1%82%D1%80%D0%BB%D0%BD%20%D1%80%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B5%D0%B9>

По итогам года по налогу на прибыль организаций ожидаются поступления более 123,6 млрд рублей. По объему расходов Краснодарский край находится на 4 месте среди регионов — 732 млрд рублей, а также расходов в соцсферу — 476 млрд и капитальные вложения — 136,1 млрд рублей.

Кондратьев также подчеркнул, инвестпортфель региона в 2024 году достиг 4 трлн рублей. В регионе реализуют 550 проектов, благодаря которым удалось создать 112 тыс. новых рабочих мест. Вице-губернатор Кубани Александр Руппель добавил, что общий объем инвестиций края сейчас составляет 702,9 млрд рублей. Так, регион занимает шестое место в России по этому показателю.

Господдержка агропромышленного комплекса в 2024 году превысила 14 млрд рублей. Их направили на субсидии, льготные кредиты и гранты, продолжил губернатор.

«Это позволило аграриям справиться со всеми вызовами, собрать самый большой урожай в стране — 13,8 млн тонн зерновых. Мы в очередной раз подтвердили статус житницы и гаранта продовольственной безопасности России. Также собрали рекордный урожай плодовой продукции — 660 тыс. тонн. Важно сохранить набранный темп и наращивать переработку, активнее выходить на экспорт с готовыми товарами. Сегодня у нас для этого есть все необходимое — качественное сырье, вкусная и полезная продукция», — отметил губернатор.

Кубанский АПК стал одним из ведущих российских экспортеров — товары региона поставляют в 100 стран мира. Более половины экспорта — готовая продукция. По итогам года экспорт растительного масла вырос на 40%, мясной и молочной продукции — более чем на 330%, продукция глубокой переработки зерна — на 20%, сообщает пресс-служба администрации Краснодарского края.

Помимо аграрного комплекса, в крае особое внимание уделили промышленности. Так, в 2024 году Фонд развития промышленности докапитализировали до 8,2 млрд рублей и во всех фондах края сохранили низкие процентные ставки. Эти меры необходимы для поддержки импортозамещающих производств.

Также на краевом совещании обсудили социальную поддержку жителей Кубани. В 2024 году на эти цели направили 60 млрд рублей.

Кондратьев уточнил, что в Краснодарском крае живут более 93 тыс. многодетных семей. Для них ввели ряд новых мер поддержки: бесплатное проезд для школьников в автобусах, бесплатное питание в школах, колледжах и техникумах, льготы на ЖКХ и др.

В текущем году на Кубани увеличили ежемесячную доплату педагогам. Сотрудникам социальной сферы выдавали по 1 млн рублей на первоначальный взнос по ипотеке.

Вице-губернатор Кубани Анна Минькова тенденция поощрения многодетности в регионе укрепляется с каждым годом.

«Если посмотреть на начало 2015 года, то тогда было 48 тыс. многодетных семей. А сейчас их более 93 тыс. — то есть почти в два раза рост. Мы пересмотрели многие инструменты, доработали их и ввели новые», — сказала Минькова.

Обсудили на краевом совещании и итоги в дорожной отрасли. Кондратьев уточнил, что с начала 2024 года на Кубани отремонтировали свыше 370 км дорог, а также открыли движение по новой трассе к Крымскому мосту. Вице-губернатор Евгений Пергун рассказал, что объем дорожного фонда в 2024 году в Краснодарском крае составил более 50 млрд рублей.

Также подвели итоги в строительной и архитектурной отраслях. Губернатор подчеркнул, что регион сумел сохранить рекордные объемы социального строительства, несмотря на все вызовы в экономике.

В Краснодарском крае завершают возведение 115 социальных объектов, среди которых: 15 школ, 23 детсадов, 7 поликлиник и 8 Центров единокорств.

Вице-губернатор Александр Нестеренко отметил, что в текущем году соцобъекты на Кубани строили как за счет региональных средств, так и с привлечением федерального бюджета в рамках профильных нацпроектов.

В новых школах и детсадах на Кубани создали почти 22 тыс. мест для детей. Краснодарский край остается лидером в ЮФО и занимает по объему строительных работ и вводу в эксплуатацию жилья.

Обсудили также и результаты природоохранной деятельности. В 2024 году в Краснодарском крае создали 5 новых особо охраняемых природных территорий регионального значения на общей площади 6,5 тыс. га.

Вице-губернатор Роман Лузинов доложил, что в текущем году работы по восстановлению лесов провели на площади около 120 га.

На итоговом совещании Кондратьев рассказал и о помощи бойцам СВО и новым регионам РФ. По словам губернатора, в 2024 году на Кубани собрали и отправили более 2,8 тыс. т. гуманитарных грузов для участников спецоперации и жителей ДНР, ЛНР, Херсонской, Запорожской и Курской областей. Всего с начала СВО регион передал более 6,2 тыс. т. гуманитарной помощи.

Вице-губернатор Александр Власов уточнил, что боевые задачи в зоне СВО выполняют около 8,6 тыс. кубанских казаков. Госнаграды получили почти 1,6 тыс. представителей ККВ, сообщает пресс-служба администрации Краснодарского края.

Таблица 10.1.2. Основные показатели социально-экономического развития Краснодарского края

Показатели	январь-декабрь 2024 года		январь-декабрь 2023 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
<i>Экономический рост</i>				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	103,0 ¹⁾	X	105,8 ¹⁾
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	97,8	X	106,0
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	599,2	93,2	584,8	95,7
Объем строительных работ, млрд. руб.	554,8	114,3	431,5	103,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	6 682	87,5	7 640	100,6
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	3 838,5	110,2	3 584,9	121,7

Показатели	январь-декабрь 2024 года		январь-декабрь 2023 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
в том числе по организациям оптовой торговли, млрд. рублей	3 329,2	112,2	3 054,1	120,4
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	2 970,0	108,5	2 537,5	115,6
Оборот общественного питания, млрд. руб.	146,6	104,0	125,5	107,9
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	1 062,7	103,2	923,6	100,8
<i>Инфляция</i>				
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	108,6	X	106,3
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	109,5	X	108,4
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	107,1	X	104,4
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	108,6	X	108,9
<i>Уровень жизни населения</i>				
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата (оценка), руб.	67 563	119,4	58 256	115,9
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	109,9	X	109,0
Задолженность по заработной плате, млн. рублей	0,1	-	1,5	51,1
Уровень зарегистрированной безработицы, в % к численности рабочей силы	0,2	X	0,3	X

10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Общие сведения о рынке недвижимости.

Перечень объектов недвижимости приведен в ст. 130 ГК РФ. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Так, например, предприятие в целом как имущественный комплекс также признается недвижимостью (ст. 132 ГК РФ).

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам. В общем виде можно использовать классификацию, представленную в таблице ниже.

Таблица 10.2.1. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник информации: Электронная книга «Экономика недвижимости» С.В. Гриненко Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. http://www.aup.ru/books/m94/2_1.htm

Сегментирование рынка — это процесс разбиения рынка на сектора, имеющие схожие характеристики объектов и субъектов.

Земельный участок как объект земельных отношений — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (ст.6 «Земельного Кодекса РФ»). В соответствии со ст.7 «Земельного Кодекса РФ» существует семь категорий земель по целевому назначению, в соответствии с которыми рынок земельных участков сегментируется на:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов (поселений);
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

В соответствии со ст.27 «Земельного Кодекса РФ» часть земельных участков имеет ограничение по обороту. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Объект оценки:

- Доля в праве общей долевой собственности (3,96 га без выдела в натуре) на земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 665 496 кв.м., почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Славянский р-н, земли ЗАО «Черноерковское», отделение №1. Кадастровый номер: 23:27:0210000:479.

Является объектом недвижимости. Поэтому далее приводится анализ рынка недвижимости в части «земельные участки».

В настоящем отчете оцениваемый объект недвижимого имущества можно классифицировать так:

Таблица 10.2.2. Классификация объекта оценки и Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Кадастровый номер:	23:27:0210000:479
По виду объекта:	земельный участок
Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Текущее использование:	для сельскохозяйственного производства
Имущественные права:	доля в праве общей долевой собственности (3,96 га без выдела в натуре)

Рынок земельных участков условно можно разделить на несколько сегментов:

- рынок земельных участков коммерческого назначения (для размещения объектов, зданий и сооружений, от эксплуатации которых возможно получать доход);
- рынок земельных участков, предназначенных для жилой застройки (индивидуальное жилищное строительство, многоэтажное строительство);
- рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения (предназначенных для дачного строительства, для сельскохозяйственного производства).

Земельные участки относятся к рынку земельных участков сельскохозяйственного назначения.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20

Рисунок 10.2.1. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

В соответствии с классификатором земельный участок, доля в праве общей долевой собственности (3,96 га без выдела в натуре) которого оценивается, относится к сегменту земельных участков сельскохозяйственного назначения.

10.3 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 цен.

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

В ходе изучения и анализа доступных для исследования источников (использовались основные интернет ресурсы <https://www.avito.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://cian.ru/>). В соответствии с ФСО № 7 (раздел V, п.11, пп. б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта).

Оценщик составил выборку земельных участков сельскохозяйственного назначения, которые могли бы быть использованы в качестве ориентиров стоимости для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В выборку входят земельные участки, с различным составом подключенных инженерных коммуникаций, предлагаемых на правах собственности и аренды.

Таблица 10.3.1 Предложения к продаже земельных участков категории земель: земли сельскохозяйственного назначения

№	Наименование объекта	Источник информации	Описание/разрешенное использование	Местоположение объекта	Дата предложения (публикации)/ сделки	Площадь земельного участка, кв.м	Цена предложения/ сделки, руб.	Удельная цена сделки/ предложения, руб./кв.м.
1	Земельный участок (с доп. имуществом)	https://www.avito.ru/chernookovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_k_62_ga_snt_dnp_4047858679	Для сельскохозяйственного использования	Краснодарский край, Славянский р-н, Черноерковское с/п, станица Черноерковская, ул. Октябрьская, д. 69	14.03.2025 г.	62 000	4 500 000,0	72,6
2	Земельный участок	https://www.avito.ru/chernookovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_k_9_ga_snt_dnp_2409802303	Для сельскохозяйственного использования	Краснодарский край, Славянский р-н, Черноерковское с/п, станица Черноерковская	03.03.2025 г.	90 000	10 000 000,0	111,1
3	Земельный участок 23:27:0000000:1419	https://www.avito.ru/anastasievskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_3836594979	Для сельскохозяйственного производства	Краснодарский край, Славянский р-н, хутор семисводный поле №2, уч. №3	09.03.2025 г.	180 310	8 000 000,0	44,4
4	Земельный участок	https://www.avito.ru/anastasievskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_3285314658	Для сельскохозяйственного использования	Краснодарский край, Славянский р-н, Протокское с/п, хутор Семисводный	26.02.2025 г.	230 000	6 500 000,0	28,3
5	Земельный участок	https://www.avito.ru/anastasievskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_3535567757	Для сельскохозяйственного использования	Краснодарский край, Славянский р-н, Протокское с/п, хутор Семисводный	10.03.2025 г.	230 000	7 500 000,0	32,6
6	Земельный участок 23:27:0801000:282	https://www.avito.ru/petrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_418_ga_snt_dnp_4587230827	Для сельскохозяйственного производства	Краснодарский край, Славянский р-н, Протокское с/п, хутор Бараниковский	06.03.2025 г.	41 803	3 150 000,0	75,4
7	Земельный участок	https://www.avito.ru/petrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_1247_ga_snt_dnp_4637587100	Для сельскохозяйственного использования	Краснодарский край, Славянский р-н, Петровское с/п, станица Петровская	04.03.2025 г.	124 646	4 000 000,0	32,1
8	Земельные участки 23:27:0801000:297, 23:27:0801000:296	https://www.avito.ru/petrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_76_ga_snt_dnp_4794140957	Для сельскохозяйственного производства	Краснодарский край, Славянский р-н, Протокское с/п	31.01.2025 г.	765 965	39 000 000,0	50,9
9	Земельный участок	https://www.avito.ru/anastasievskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_72_ga_snt_dnp_7230485252	Для сельскохозяйственного использования	Краснодарский край, Славянский р-н, Анастасиевское с/п, станица Анастасиевская, Степной пер., д. 2	20.03.2025 г.	720 000	40 000 000,0	55,6
10	Земельный участок	https://www.avito.ru/petrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_200_ga_snt_dnp_2498719268	Для сельскохозяйственного использования	Краснодарский край, Славянский р-н, Петровское с/п, станица Петровская	18.03.2025 г.	1 960 000	68 600 000,0	35,0
11	Земельные участки	https://www.avito.ru/petrovskaya/	Для	Краснодарский край,	03.03.2025 г.	372 004	19 000 000,0	51,1

№	Наименование объекта	Источник информации	Описание/разрешенное использование	Местоположение объекта	Дата предложения (публикации)/ сделки	Площадь земельного участка, кв.м	Цена предложения/ сделки, руб.	Удельная цена сделки/ предложения, руб./кв.м.
	23:27:0801000:230, 23:27:0801000:11263	zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_3642053266	сельскохозяйственного производства	Славянский р-н, Протокское с/п				
12	Земельный участок	https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_troitskaya/земельные_участки/uchastok_35_ga_snt_dnp_712019012	Для сельскохозяйственного производства	Краснодарский край, Крымский р-н	12.03.2025 г.	35 000	9 000 000,0	257,1
13	Земельный участок	https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_troitskaya/земельные_участки/uchastok_1588_ga_snt_dnp_2236747579	Для сельскохозяйственного производства	Краснодарский край, Крымский р-н, Троицкое с/п, станция Троицкая, ул. Советская, д. 30	10.03.2025 г.	158 800	15 000 000,0	94,5
14	Среднее значение							72,3
15	Минимальное значение							28,3
16	Максимальное значение							257,1

Объект оценки относится к рынку земельных участков в ценовом диапазоне от 28,3 до 257,1 рублей за кв.м. Среднее значение удельной стоимости составляет 72,3 руб./кв.м.

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения в Краснодарском крае является активным.

10.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов²³

Для определения ценообразующих факторов, используемых в настоящей работе, был проведен анализ коммерческих предложений к продаже земельных участков. Участники рынка указывают в объявлениях характеристики объекта недвижимости, по их мнению, оказывающие наиболее существенное влияние на цену продажи, следовательно, в результате обобщения наиболее часто упоминаемых характеристик земельных участков можно получить ценообразующие факторы, наиболее важные с точки зрения участников рынка. Наиболее часто указываются следующие характеристики: разрешенное использование, общая площадь и адрес земельного участка, степень его освоенности, качество прав на земельный участок (право собственности, право аренды), наличие и возможность подведения инженерных коммуникаций, транспортная и пешеходная доступность.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку земельных участков.

Согласно пп. е) п. 22 ФСО № 7 «для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Поскольку фактических данных рынка по ценам продажи/предложений в доступном оценщику объеме недостаточно чтобы выявить статистическую закономерность и произвести расчет ценообразующих факторов, с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость оцениваемого объекта недвижимости Оценщиком в данном отчете, использовались экспертные мнения большинства оценщиков, участвующих в опросе со ссылкой на источник информации. Малое количество объявлений, характеризует низкую активность рынка в данном сегменте, что подтверждает необходимость использования экспертных мнений.

Описание ценообразующих факторов производится для земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Качество передаваемых прав.

- Существенное влияние на стоимость оказывает правовой статус объектов. Это связано с реакцией рынка купли-продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды). Стоимость участков с оформленным правом собственности как правило выше стоимости земельных участков, предлагаемых к продаже на правах аренды (будь то краткосрочной или долгосрочной).

Корректировка на качество передаваемых прав принимается на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2024 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 75-88.

Таблица 10.4.1. Качество передаваемых прав для земельных участков под кормовые угодья

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,75	0,91
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,71	0,62	0,81
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,69	0,58	0,81

Матрица коэффициентов

Земельные участки под кормовые угодья		Аналог			
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда	Общая долевая собственность
Объект оценки	Собственность	1,00	1,20	1,40	1,44
	Долгосрочная аренда	0,83	1,00	1,16	1,20

²³ пп. г п. 11 ФСО №7

Земельные участки под кормовые угодья	Аналог			
	Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда	Общая долевая собственность
Краткосрочная аренда	0,71	0,86	1,00	1,03
Общая долевая собственность	0,69	0,83	0,97	1,00

Скидка на торг

Корректировка на торг принимается на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2024 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 259-273.

Рынок земельных участков является активным.

Таблица 10.4.2. Рекомендуемые значения скидок на торг

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни	13,3%	7,1%	19,4%
Земельные участки под кормовые угодья	14,9%	8,4%	21,4%
Земельные участки под многолетние насаждения	14,1%	7,8%	20,4%
Земельные участки, классифицируемые как залежь	17,8%	10,0%	25,6%

Условия финансирования сделки

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Местоположение объекта.

Местоположение недвижимости является основным фактором ценообразования недвижимости в целом. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом районе или на другой территории.

К основным факторам местоположения можно отнести:

- удаленность от областного центра;
- наличие подъездных путей с твердым покрытием.

Как правило, земельные участки сельскохозяйственного назначения располагаются вне границ населенных, равно удалены от населенных пунктов.

Удаленность от областного центра.

Общее местоположение земельного участка определяется его расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, то есть близостью к крупным населенным пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам, основным транспортным магистралям.

Корректировка на удаленность от областного центра принимается на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2024 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 93-121.

Таблица 10.4.3. Корректировка на удаленность от областного центра для земельных участков под кормовые угодья

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,82	0,72	0,92
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,73	0,62	0,84
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,62	0,49	0,74

Матрица коэффициентов

Земельные участки под кормовые угодья		Аналог			
		У границы	Менее 30	30 - 70	Более 70
Объект оценки	У границы	1,00	1,22	1,37	1,62
	Менее 30	0,82	1,00	1,12	1,33
	30-70	0,73	0,89	1,00	1,18
	Более 70	0,62	0,75	0,85	1,00

Физические характеристики:

Площадь объекта.

Одним из основных ценообразующих факторы для земельных участков является фактор масштаба (площади). Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая.

Корректировка на удаленность от областного центра принимается на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2024 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 151-173.

Таблица 10.4.4. Корректировка на площадь для земельных участков, классифицируемых как залежь

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков площадью от 10 до 30 га к удельной цене аналогичных участков площадью 10 га	0,87	0,80	0,95
Отношение удельной цены земельных участков площадью свыше 30 га к удельной цене аналогичных участков площадью 10 га	0,79	0,67	0,91

Матрица коэффициентов

Площадь, га		Аналог		
		Менее 10	10-30	Более 30
Объект оценки	Менее 10	1,00	1,15	1,26
	10-30	0,87	1,00	1,10
	Более 30	0,79	0,91	1,00



Рисунок 10.4.1. Зависимость удельной цены земельных участков под кормовые угодья от площади

Наличие коммуникаций (уровень инженерного освоения)

Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков. Так, участки на освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Как следствие, отсутствие либо наличие удобств находит отражение в цене на рынке недвижимости.

Корректировки также принимаются на основании источника: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>. Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Таблица 10.4.5. Изменение стоимости в зависимости от коммуникаций

Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,22	1,14
Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07

Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,11	1,28	1,18
Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

Экономические характеристики

Соответствие объекта принципу НЭИ. Если земельный участок имеет законодательные ограничения в функциональном использовании, его стоимость будет ниже, аналогичного участка без таких ограничений.

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

На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.

Рынок коммерческой недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.

Определяющими факторами спроса на коммерческую недвижимость являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.

Оцениваемый земельный участок относится к сегменту земельных участков сельскохозяйственного назначения. Объект оценки относится к рынку земельных участков в ценовом диапазоне от 28,3 до 257,1 рублей за кв.м. Среднее значение удельной стоимости составляет 72,3 руб./кв.м.

Среди основных факторов стоимости земельных участков для строительства и эксплуатации недвижимости коммерческого и иного назначения можно выделить следующие: разрешенное использование, общая площадь и адрес земельного участка, степень его освоенности, качество прав на земельный участок (право собственности, право аренды), наличие и возможность подведения инженерных коммуникаций, транспортная и пешеходная доступность.

РАЗДЕЛ 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии со стандартами оценки перед определением рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неперенными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Анализ наилучшего использования представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта и выполняется для участка земли как свободного и для участка земли с существующими улучшениями.

Для каждого объекта алгоритм анализа наилучшего использования состоит из пяти этапов.

Этап 1. Составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе исследуемого объекта, когда разрешены любые предложения, но реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

Этап 2. Из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых - по данным анализа - может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**, в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП);
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов;
- наличие сервитуты и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Этап 3. Изучение возможностей **физической осуществимости** функций, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На данном этапе из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка:

- сложный рельеф участка;
- неудобная форма или слишком маленькие размеры участка;
- неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте, затопляемые зоны;
- недостаточная несущая способность грунта и неудовлетворительные его дренажные свойства;
- отсутствие возможности присоединения к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;
- ограничения, вызванные застройкой ближайшего окружения, например, визуальная или физическая доступность с любой стороны дорожного движения.

Этап 4. Изучение функции **экономической целесообразности**. Указанная функция достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. На данном этапе также необходимо учитывать условия финансовой осуществимости функции, так как не каждый доходный проект в экономических условиях, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитруется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом.

Этап 5. На данном этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику **максимальную доходность** и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом своих рисков и своих норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

Земельный участок используется по назначению. Однако возможно любое другое использование (в рамках ВРИ).

Соответственно, вариант использования оцениваемого объекта в соответствии с документацией рассматривается Оценщиком, как возможный и экономически целесообразный, позволяющий получить максимальный доход в случае его продажи.

РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ

12.1 Основные этапы проведения процесса оценки

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с п.1 ФСО III, проведение оценки объекта оценки включает следующие этапы:

№ п/п	Наименование действий процесса оценки	Описание процесса оценки
1	Согласование задания на оценку, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки	Основная задача первого этапа в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности. В заключении составляется договор на проведение оценки, включающий задание на оценку
2	сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки в т.ч.:	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра. (п.5 ФСО №7).
2.1	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности. Проводится анализ рынка, к которому относится объект оценки.
2.2	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик, изучение фактического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки, фотографирование объекта оценки;	
2.3	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки;	
2.4	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	
3	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	• Является основным с точки зрения методического обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке. • Согласно п.11 ФСО V При проведении оценки используются <i>сравнительный, доходный и затратный подходы</i>. • Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. • При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.
4	согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки	• В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. • После проведения процедуры согласования оценщик указывается итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата. Если в задании на оценку в соответствии с п. 4 ФСО IV, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа (согл. пп.14 п.7 ФСО VI)
5	Составление отчета об оценке объекта оценки	По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. (п.5 ФСО III)

12.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Согласно п.1 ФСО V при проведении оценки используются:

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

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка или права аренды земельного участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков или права аренды земельного участка как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками или права аренды земельного участка являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

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.

Таблица 12.2.1. Общий перечень основных ценообразующих факторов, значимых для земельных участков

<i>Группа факторов</i>	<i>Элементы сравнения</i>
1. Качество передаваемых прав	1.1. обременение объекта договорами аренды 1.2. наличие сервитутов и общественных обременений 1.3. качество прав на земельный участок
2. Условия финансирования	2.1. Условия расчетов 2.1.1 расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи 2.1.2 получение покупателем кредита в банке для покупки объекта недвижимости 2.1.3 предоставление покупателю ипотечного кредита (финансирование сделки самим продавцом) 2.2. Оплата наличными деньгами
3. Условия продажи	3.1. Нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные, деловые) 3.2. Неполная информированность (срочная потребность в деньгах и другие обстоятельства) 3.3. Нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства)
4. Время продажи	4.1. Изменение цен во времени в результате сезонных и циклических колебаний 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.2. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.3. Качество окружения (рекреация и экология) 5.5. Тип застройки
6. Физические характеристики	6.1. Площадь участка; 6.2. Конфигурация участка (форма участка); 6.3. топография (рельеф, Ландшафт)
7. Категория земель	1. земли сельскохозяйственного назначения; 2. земли населенных пунктов; 3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 4. земли особо охраняемых территорий и объектов; 5. земли лесного фонда; 6. земли водного фонда; 7. земли запаса
8. Разрешенное использование	В зависимости от категории земель

<i>Группа факторов</i>	<i>Элементы сравнения</i>
9. Уровень инженерного освоения (наличие инженерных коммуникаций)	9.1. Доступные коммунальные услуги: 9.1.1 Наличие или близость инженерных сетей; 9.1.2 условия подключения к ним; 9.2. Объекты социальной инфраструктуры
10. Экономические характеристики	Соответствие объекта принципу НЭИ

Поправки могут быть выражены в процентном или денежном отношении. Денежная поправка может вноситься как к цене всего участка (абсолютная денежная корректировка), так и к цене единицы сравнения (относительная денежная корректировка).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут - быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка 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 оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений 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 улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. 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 улучшений.

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

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

В данной работе, из всех перечисленных методов наиболее применим метод сравнения продаж.

Доходный подход

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка или права аренды земельного участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного времени эксплуатации. Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков или права аренды земельного участка, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Т.о., стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

В рамках доходного подхода существует несколько методов оценки, такие как, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

При определении стоимости земли методом капитализации земельной ренты используется следующая формула:

$$\text{Стоимость земли} = \text{Доход} / \text{Коэффициент капитализации}$$

Для земельных участков, застроенных или предназначенных под застройку величина **ренты** может **рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка**.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риски, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Этот метод может использоваться тогда, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений.

Метод капитализации земельной ренты основан на принципе ожидания, т.е. типичный инвестор приобретает земельный участок или права аренды земельного участка в ожидании будущих доходов или выгод.

Определение стоимости земельного участка с помощью метода капитализации земельной ренты заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты. Как регулярный поток дохода земельная арендная плата капитализируется в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы.

Метод остатка для земли

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход, не относящийся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;
- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;
- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;
- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;
- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — **возможность застройки оцениваемого земельного участка** улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка
- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду улучшений, прогнозируемых на земельном участке, либо продажа их по завершении создания в приемлемые сроки по рыночно обоснованным ценам.

Метод применяется, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наиболее эффективное использование земли.

Отсутствие достоверной информации об уже имеющихся выгодах от владения объектом оценки собственника и информации об ожидаемых выгодах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю отчета измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, вследствие чего оценщик вынужден отказаться от доходного подхода.

Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения.

В рамках затратного подхода рассматривались предполагаемые затраты на использование и сдачу в аренду земельного участка, которые в последствии будут использованы в рамках метода остатка при доходном подходе. Это те затраты, которые понесет потенциальный арендатор по договору аренды.

Оценщики считают корректным отказаться от применения затратного подхода по причине:

1. Данные методы можно использовать только как ориентировочные (проверяющие) в отдельных (сложных) случаях.

2. Имеются достоверные данные для расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, для расчета рыночной стоимости земельного участка в составе объекта оценки целесообразнее использовать сравнительный подход.

12.3 Последовательность определения стоимости объекта оценки, с приведением соответствующих расчетов (для земельного участка) в рамках сравнительного подхода

Порядок выполнения метода сравнительного анализа сделок (метод сравнения продаж)

1. Обоснование набора ценообразующих факторов. Осуществляется по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости. При исследовании рынка купли-продажи недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

2. На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям цен сравнимых объектов.

3. Выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежат цены предложений, которые рассчитываются на единицу площади (1 кв. м) в единицу времени (год, квартал, месяц).

4. Сбор сведений о заключенных договорах купли-продажи, либо предложениях к купле-продаже сопоставимых объектов сопровождается интервью с непосредственными участниками сделки, либо с посредниками (например, агентствами недвижимости).

5. По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов исключаются из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от оцениваемого объекта и между собой.

6. Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются Оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками оцениваемого объекта и продавались на рынке на дату оценки. Обработка данных осуществляется техникой сравнительного анализа.

7. На завершающем этапе итоговый показатель рыночной стоимости объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Обоснование выбора единиц сравнения объектов-аналогов

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор **удельных единиц сравнения**, в качестве которых могут использоваться *цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора* для объектов сравнения и объекта оценки *по всем элементам сравнения*. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость (стр.226).²⁴

В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта. Использование таких удельных характеристик, называемых единицами сравнения, хотя и не позволяет полностью исключить зависимость цены от этого фактора, но приводит к существенному ослаблению указанной зависимости и к снижению уровня погрешностей метода.

При сделках с **незастроенными земельными участками** используются следующие единицы сравнения:

- 1.1. Цена за единицу площади: квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте «сотка» - для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта гектар – для с/х и лесных угодий
- 1.2. Цена за единицу длины (*погонный метр*) границы участка вдоль «красной линии» для объектов торгового, складского, производственного назначения
- 1.3. Цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования

2. 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:

²⁴ Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

- 2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения
- 2.2. Цена за единицу объема строения
- 2.3. Цена за квартиру или комнату
- 2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)

3. Для характеристики удаленности объекта от какой-либо точки «притяжения» целесообразно использовать промежуток времени, в течение которого можно доехать от объекта до этой точки общественным или индивидуальным транспортом (в зависимости от назначения объекта). В этом случае в качестве единицы сравнения можно рассматривать цену единицы измерения упомянутого промежутка времени.

Оценщик в данном отчете в качестве единицы сравнения для объектов – аналогов выбрал 1 кв.м общей площади, что является типичным для данного сегмента рынка:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Выбор объектов-аналогов

В соответствии с требованиями 22в ФСО №7 оценщик должен описать объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения оценки.

В ходе исследования были выявлены сопоставимые объекты на соответствующем сегменте рынка: т.е. земельные участки схожие по целевому назначению и разрешенному использованию, передаваемым юридическим правам, со схожими физическими характеристиками и месторасположением. По итогам отбора в качестве объектов аналогов использованы три максимально сопоставимых объектов, схожих с объектом оценки по основным критериям (местоположение, категория, вариант разрешенного использования ЗУ, уровень инженерного освоения, площадь).

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Данные об объектах сравнения (Аналогах) представлены в Таблице ниже.

Таблица 12.3.1. Описание объектов-аналогов для объекта оценки

№ п/п	Назначение/описание	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	2	3	4	5	6
1	Качество передаваемых прав				
2	<i>наличие сервитутов и общественных обременений</i>	не выявлены или не оказывают существенного влияния на стоимость	не выявлены или не оказывают существенного влияния на стоимость	не выявлены или не оказывают существенного влияния на стоимость	не выявлены или не оказывают существенного влияния на стоимость
3	<i>качество прав на объект недвижимости</i>	на праве общей долевой собственности, не выделен в натуре	право собственности	право собственности	право собственности
4	Условия рынка				
5	<i>отличие цены предложения от цены сделки</i>	-	предложение из объявления	предложение из объявления	предложение из объявления
6	<i>дата продажи, предложения</i>	28.03.2025	09.03.2025	06.03.2025	04.03.2025
7	Местоположение	Краснодарский край, Славянский р-н, земли ЗАО "Черноерковское", отделение №1	Краснодарский край, Славянский р-н, хутор семисводный поле №2, уч. №3	Краснодарский край, Славянский р-н, Протокское с/п, хутор Бараниковский	Краснодарский край, Славянский р-н, Петровское с/п, станция Петровская
8	<i>местоположение относительно города</i>	прочие населенные пункты (вне границ населенных пунктов)	прочие населенные пункты (вне границ населенных пунктов)	прочие населенные пункты (вне границ населенных пунктов)	прочие населенные пункты (вне границ населенных пунктов)
9	<i>подъездные пути</i>	удовлетворительные	удовлетворительные	удовлетворительные	удовлетворительные
10	Физические характеристики				
11	<i>Общая площадь</i>	39 600	180 310	41 803	124 646
12	Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
13	Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Назначение/описание	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	2	3	4	5	6
					использования
14	Форма участка	приближена к правильной	приближена к правильной	приближена к правильной	приближена к правильной
15	Уровень инженерного освоения (наличие инженерных коммуникаций)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
16	Экономические характеристики	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ
17	Цена продажи/предложения объекта	?	8 000 000	3 150 000	4 000 000
18	Цена продажи/предложения объекта		44,37	75,35	32,09
19	Источник информации		см. Приложение (https://www.avito.ru/anastasievskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_3836594979)	см. Приложение (https://www.avito.ru/petrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_418_ga_snt_dnp_4587230827)	см. Приложение (https://www.avito.ru/petrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_1247_ga_snt_dnp_4637587100)

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для расчета стоимости единого объекта вносятся корректировки по элементам сравнения.

Элементы сравнения – это характеристики объектов и сделок, влияющие на цену недвижимости, то есть элементы сравнения являются ценообразующими факторами.

Следует различать две группы элементов сравнения (факторов): характеристики сделок и характеристики объектов. По этим группам осуществляются корректировки цен двух видов: последовательные корректировки по первой группе и независимые корректировки по второй.

Первая группа характеристик сделок включает четыре фактора:

1. Передаваемые имущественные права (качество передаваемых прав)

- наличие сервитутов и общественных обременений

- качество прав на земельный участок

2. Рыночные условия (определяют изменение цен за период времени от момента совершения сделки (предложения) с объектом-аналогом до даты оценки), а также отличие цены предложения от цены сделки.

Корректировки цен по первой группе факторов (характеристики сделок) делаются последовательно на кумулятивной основе, поскольку указанные характеристики взаимосвязаны и влияют друг на друга.

Последовательность действий при этом следующая:

- по каждому фактору определяется процентная или денежная поправка со своими знаками

- процентная поправка пересчитывается в денежное выражение

- денежная поправка вносится (прибавляется или вычитается) к каждой предыдущей, уже скорректированной цене объекта-аналога.

Вторая группа характеристик объектов включает следующие факторы:

1. Местоположение

- местоположение относительно города

- подъездные пути

2. Физические характеристики

- общая площадь

- форма участка

- наличие коммуникаций

3. Вид использования (функциональное назначение земельного участка)

4. Экономические характеристики

Корректировки цен по второй группе факторов (характеристики объектов) делаются в произвольном порядке на аддитивной основе, поскольку указанные характеристики независимы друг от друга.

Последовательность действий при этом следующая:

- процентные поправки всегда вносятся первыми – к каждой предыдущей, уже скорректированной цене объекта-аналога.

- в произвольном порядке вносятся денежные поправки (их можно просуммировать)

- суммарную величину поправок (по абсолютной величине) можно использовать в тех случаях, когда поправки – либо все денежные, либо все процентные. Во всех остальных случаях при расчете удельных весов аналогов следует исходить из количества внесенных не нулевых поправок.

Корректировка вводится только по тем элементам, по которым объект оценки обличается от объектов-аналогов.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Предварительно информация о ценах продаж объектов сравнения была скорректирована с учетом следующих обязательных элементов сравнения (первая группа элементов сравнения):

○ **Передаваемые имущественные права (качество передаваемых прав).**
Наличие сервитутов и общественных обременений
Наличие сервитутов и общественных обременений как для объекта оценки, так и для аналогов не выявлены (или не оказывают существенного влияния на стоимость). Корректировку не вносим (равна нулю).

Качество прав на земельный участок
Объект оценки на праве общей долевой собственности, не выделен в натуре, объекты-аналоги предполагают передачу покупателю прав собственности.

Корректировка на качество передаваемых прав принимается на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2024 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 75-88.

Таблица 12.3.2. Качество передаваемых прав для земельных участков под кормовые угодья

Земельные участки под кормовые угодья		Аналог			
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда	Общая долевая собственность
Объект оценки	Собственность	1,00	1,20	1,40	1,44
	Долгосрочная аренда	0,83	1,00	1,16	1,20
	Краткосрочная аренда	0,71	0,86	1,00	1,03
	Общая долевая собственность	0,69	0,83	0,97	1,00

Корректировка вносится в стоимость объектов-аналогов в размере 31% $((0,69/1-1)*100\%=-31\%)$ со знаком «минус».

○ **Условия рынка**
- *отличие цены предложения от цены сделки* - по мнению оценщиков, объявленные цены на объекты-аналоги должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торга между покупателем и продавцом. По объектам-аналогам известно предложение продажи из объявления.

Корректировка на торг принимается на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2024 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 259-273.

Таблица 12.3.3. Рекомендуемые значения скидок на торг

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни	13,3%	7,1%	19,4%
Земельные участки под кормовые угодья	14,9%	8,4%	21,4%
Земельные участки под многолетние насаждения	14,1%	7,8%	20,4%
Земельные участки, классифицируемые как залежь	17,8%	10,0%	25,6%

Корректировка на торг вносится в стоимость объектов-аналогов в размере 14,9% со знаком «минус».

- *дата продажи, предложения.*
Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. Предложения продажи актуальны на дату оценки, корректировка не применяется.

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения объектов-аналогов представлен ниже в таблице.

Таблица 12.3.4. Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения для объекта оценки

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Первая группа элементов сравнения					
Цена продажи/предложения объекта	руб.		8 000 000	3 150 000	4 000 000
Цена продажи/предложения объекта	руб./кв.м		44,37	75,35	32,09
Качество передаваемых прав					
наличие сервитутов и общественных обременений		не выявлены или не оказывают существенного влияния на стоимость	не выявлены или не оказывают существенного влияния на стоимость	не выявлены или не оказывают существенного влияния на стоимость	не выявлены или не оказывают существенного влияния на стоимость
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		44,37	75,35	32,09
качество прав на земельный участок		на праве общей долевой собственности, не выделен в натуре	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		-31	-31	-31
Скорректированная цена	руб./кв.м.		30,61	51,99	22,14
Условия рынка					

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
отличие цены предложения от цены сделки		-	предложение из объявления	предложение из объявления	предложение из объявления
Корректировка	%		-14,9	-14,9	-14,9
Скорректированная цена	руб./кв.м.		26,05	44,25	18,84
дата продажи, предложения		мар.25	мар.25	мар.25	мар.25
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		26,05	44,25	18,84

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Местоположение.

Местоположение относительно города.

Объект оценки и объекты-аналоги находятся вне границ населенных пунктов, на примерно одинаковом удалении от областного центра. Корректировка не применяется.

Подъездные пути.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют удовлетворительные подъездные пути, подъезд к участкам возможен. Объекты сопоставимы, корректировка не применяется.

Физические характеристики.

В данном Отчете были проанализированы те физические характеристики объекта оценки и объектов-аналогов, изменение которых оказывает весомое влияние на изменение цены, а именно: общая площадь земельных участков.

Площадь земельного участка

Корректировка на площадь

Одним из основных ценообразующих факторы для земельных участков является фактор масштаба (площади). Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта *значительно* отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины (1 кв.м.) объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади объектов.

Значение степенной функции, описывающей зависимость рыночной стоимости одного кв.м. от общей площади, имеет вид:

$$y = 1,6335x^{-0,212},$$

где:

y – зависимость стоимости 1 кв.м. от общей площади;

x – общая площадь объекта, кв.м.

Величина корректировки на площадь определяется по формуле:

$$K_m = ((y_{00}/y_{ан})-1)*100\%,$$

где:

K_м – корректировка на масштаб (площадь) объекта;

y₀₀ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта оценки;

y_{ан} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости аналога.

Таким образом, корректировка на величину общей площади рассчитывается по формуле:

$$K_m = ((1,6335x_0^{-0,212}/(1,6335x_{а-0,212})-1)*100\%,$$

где:

K_м – корректировка на масштаб (площадь) объекта;

x_а – общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

x₀ – общая площадь объекта оценки, кв.м.

Таблица 12.3.5. Расчет корректировки на площадь для объекта оценки

		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь	кв.м.	39600	180310	41803	124646
Корректировка на площадь /масштаб	%	0,1731	0,1256	0,1712	0,1358
Корректировка			37,9%	1,2%	27,5%

Корректировка на разрешенное использование и категорию земель

Объект оценки – земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного производства, фактически зона объектов оценки и предусматривает широкий спектр разрешенного использования ЗУ (в рамках категории земель). Подобранные объекты аналоги – земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием. Объекты сопоставимы, корректировку не вносим.

Форма участка.

Объект оценки и объекты-аналоги правильной формы (приближена к правильной). Корректировка не применяется.

Наличие коммуникаций

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, корректировка не применяется.

Экономические характеристики.

К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта, а также соответствие объектов принципу НЭИ. Поскольку экономических характеристик, влияющих на доходность объекта оценки и объектов-аналогов выявлено не было, и объект оценки как и аналоги соответствует НЭИ (земли сельскохозяйственного назначения), корректировку не вносим (равна нулю).

Порядок проведения корректировок по второй группе элементов сравнения объектов-аналогов представлен ниже в таблице.

Таблица 12.3.6. Внесение корректировок по второй группе элементов сравнения для объекта оценки

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб./м2		26,05	44,25	18,84
Местоположение		Краснодарский край, Славянский р-н, земли ЗАО "Черноерковское", отделение №1	Краснодарский край, Славянский р-н, хутор семисводный поле №2, уч. №3	Краснодарский край, Славянский р-н, Протоцкое с/п, хутор Бараниковский	Краснодарский край, Славянский р-н, Петровское с/п, станция Петровская
<i>местоположение относительно города</i>		прочие населенные пункты (вне границ населенных пунктов)	прочие населенные пункты (вне границ населенных пунктов)	прочие населенные пункты (вне границ населенных пунктов)	прочие населенные пункты (вне границ населенных пунктов)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<i>подъездные пути</i>		удовлетворительные	удовлетворительные	удовлетворительные	удовлетворительные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики					
<i>Общая площадь</i>		39600	180310	41803	124646
Корректировка	%		37,9%	1,2%	27,5%
Категория земель		земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Разрешенное использование		для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного использования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Форма участка		приближена к правильной	приближена к правильной	приближена к правильной	приближена к правильной
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Уровень инженерного освоения (наличие инженерных коммуникаций)		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики		соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ	соответствует НЭИ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Выводы:					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	%		37,9%	1,2%	27,5%
Скорректированная цена по второй группе элементов сравнения	руб./м2		35,93	44,76	24,03

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

После корректировки цен объектов-аналогов эти цены должны быть согласованы, т.е. из этих скорректированных цен следует вывести цену объекта оценки.

В данной работе применен метод согласования скорректированных стоимостей по объектам-аналогам с учетом величины суммарной валовой корректировки.

При значительном (разброс скорректированных цен превышает $5\div 10\%$) разбросе скорректированных цен аналогов весовые коэффициенты можно рассчитать исходя из предпосылки, что весовой коэффициент по объекту-аналогу должен быть тем меньше, чем больше скорректирована первоначальная цена этого объекта.²⁵

Последовательность реализации этого метода:

- Определяется суммарная валовая корректировка (СВК) по каждому объекту аналогу как разница (по абсолютной величине) между первоначальной и скорректированной ценами;
- рассчитывается обратная по отношению к СВК величина $1/\text{СВК}$;
- полученные значения нормируются относительно единицы или ста процентов. Для этого считается сумма обратных величин, и каждая обратная величина делится на эту сумму. В результате получаются расчетные величины весов;

Для контроля правильности расчетов следует проверить условие – сумма весов должна быть равна единице.

После внесения корректировок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта по объекту оценки коэффициент вариации уменьшился с 44% (по исходным удельным показателям цен объектов-аналогов) до 30%. Корректировки внесены верно, выборка является однородной.

Таблица 12.3.7. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом для объекта оценки

Наименование	Ед.изм	Показатель	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Скорректированная цена	руб./м2		35,93	44,76	24,03
Суммарная валовая корректировка (ОК)	%		-19,03	-40,60	-25,12
Обратная абсолютная ABS (1/ОК)	%	11,7	5,26	2,46	3,98
Удельный вес аналога Di	%	100,00	44,92	21,05	34,02
Взвешенная стоимость объектов аналогов	руб./м2		16,14	9,42	8,18
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	руб./м2	33,74			
Площадь объекта (ЗУ), кв.м	кв.м.	39 600			
Рыночная стоимость всего земельного участка, руб.	руб.	1 336 104			

Таблица 12.3.8. Заключение о величине стоимости, полученной сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб.
1	Доля в праве общей долевой собственности (3,96 га без выдела в натуре) на земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 665 496 кв.м., почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Славянский р-н, земли ЗАО «Черноерковское», отделение №1. Кадастровый номер: 23:27:0210000:479.	1 336 104,00

²⁵ Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие./ Б.Е. Садаков. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 212 с. (стр.110)

РАЗДЕЛ 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

13.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки. Подходы сравниваются по следующим критериям:

- адекватности целям и задачам отчета;
- качество информации, на основании которой проводился анализ;
- способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

В результате расчетов, основанных на рыночной информации, получены следующие результаты:

С целью определения окончательного результата необходимо установить удельные веса для каждого подхода оценки и с их помощью взвесить значения, полученные разными способами.

Расчет средневзвешенной наиболее вероятной цены продажи производим по формуле:

$$C_{cp} = (C_{zn} * K_1 + C_{cn} * K_2 + C_{dn} * K_3) / (K_1 + K_2), \text{ где}$$

C_{cp} – средневзвешенная цена продажи;

C_{zn} – стоимость объекта, полученная затратным подходом;

C_{cn} – стоимость объекта, полученная сравнительным подходом;

C_{dn} – стоимость объекта, полученная доходным подходом;

K_{1-3} – весовые коэффициенты.

Анализ полученных результатов производится согласно следующим критериям:

- Способность подхода учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость;
- Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта.
- Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты.
- Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца

13.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ

В настоящем Отчете определение рыночной стоимости объектов оценки было возможно только сравнительным подходом. В отчете приведено обоснованный отказ от использования других подходов. Поэтому результат рыночной стоимости объекта оценки, полученный в рамках сравнительного подхода и будет являться итоговым значением рыночной стоимости объекта оценки.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Доля в праве общей долевой собственности (3,96 га без выдела в натуре) на земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 665 496 кв.м., почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Славянский р-н, земли ЗАО «Черноерковское», отделение №1. Кадастровый номер: 23:27:0210000:479.	Не применялся (мотивированный отказ)	1 336 104,00	Не применялся (мотивированный отказ)

13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Основываясь на фактах, приведенных в настоящем анализе, методиках оценки, оценщик пришел к следующему, заключению: в условиях рыночной экономики приоритетной стоимостью является определенная методом сравнения анализа предложений или сделок по объектам оценки, т.к. все вносимые при расчетах корректировки отражают общие тенденции рынка и это позволяет с наибольшей точностью делать прогноз и расчет стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки с учетом округления до первой значащей цифры по состоянию на дату оценки:

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб. (НДС нет)
1	Доля в праве общей долевой собственности (3,96 га без выдела в натуре) на земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 10 665 496 кв.м., почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Славянский р-н, земли ЗАО «Черноерковское», отделение №1. Кадастровый номер: 23:27:0210000:479.	1 336 000,00 (Один миллион триста тридцать шесть тысяч рублей 00 коп.)

Установленная в указанном порядке итоговая величина стоимости объекта оценки, выражена в валюте Российской Федерации (рублях) и признана рекомендуемой для целей оценки.

Согласно п. 30 ФСО №7 «После проведения процедуры согласования оценщик... приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Согласно заданию на оценку к Договору № 48 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объекта оценки от 26.03.2025 г. Возможные границы интервала стоимости не приводятся, исходя из предполагаемого использования результатов оценки «в рамках процедуры банкротства», так как стоимость в таком случае должна быть точной величиной.

РАЗДЕЛ 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ²⁶

№ п/п	Наименование	Источник получения данных
1	Макроэкономический и отраслевой анализ	- Министерство экономического развития и торговли РФ http://www.economy.gov.ru/ - Госкомстат РФ. Каталог экономической и статистической информации. http://www.gks.ru/catalog/default.asp, - Центральный банк РФ http://www.cbr.ru - Информационный центр Госкомстата России http://www.info.gks.ru - Управление Федеральной службы Государственной регистрации кадастра и картографии. http://www.rosreestr.ru/ - Обзор мировой экономики - http://www.ereport.ru - Экономическая ситуация в России http://uisrussia.msu.ru, (статья на сайте http://uisrussia.ru)
2	Анализ рынка недвижимости и определение диапазона основных ценообразующих факторов	- Основные сайты по рынку недвижимости РФ: Информационно-аналитическое агентство недвижимости «RWAY»); http://www.appartment.ru (недвижимость для всех), - информационные сайты: «Из рук в руки» http://www.irr.ru; www.investorkirov.ru, www.dom43.ru, www.nppn.ru, www.kvartkirov.ru, www.vestum.ru, www.aup.ru, www.gorodkirov.ru, rieltor43.com - индикаторы рынка земли www.rosrealt.ru - Ставка налога на имущество - гл. 30, ст. 380 Налогового кодекса РФ - www.appraiser.ru; данные риэлторских агентств - «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2024 г.» под ред. Л. А. Лейфера
3	Стандарты оценки	- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, (с изм.); - Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; - Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)"; - Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; - Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; - Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; - Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)"; - Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г., №661; - Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022)

²⁶ Требование ст.11 №135-ФЗ

4	Оценка объектов недвижимости	Официальная законодательная и распорядительная литература: 1. "Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000) (с последующими изменениями) 2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (с последующими изменениями) 3. СНиП 2.01.07-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Москва. 1994. 4. Постановление Совета Министров СССР от 22 октября 1990 года № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР». 5. Сборник нормативных документов «О составе затрат и единых нормах амортизационных отчислений», Москва, Финансы и статистика, 1994. 6. Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01. 7. ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий, Москва, Прейскурантиздат, 1988. 8. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», Статистика, Москва, 1972. Учебно-методическая литература: 9. Виноградов Дмитрий Викторович. "Экономика недвижимости", учебное пособие - Владим.гос.ун-т, 2007 10. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2008. - 736 с.: ил. 11. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». - СПб.: СПбГТУ, 1997. - 422 с. - ISBN 5-7422-0024-2 12. Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости". СПб.: Издательство «МКС», 2003 - 422 с. - ISBN 5-901810-04-X 13. Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие./ Б.Е. Садаков. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 212 с. 14. Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Доходный подход и согласование результатов: учебно-методическое пособие./ Б.Е. Садаков. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 253 с.
---	-------------------------------------	--

Для проведения работ по оценке Оценщиком также использовались данные, информация о которых содержится в открытых и доступных источниках.

Все данные, которые используются в настоящем Отчете в расчетах или иным способом, сопровождаются ссылками на источник их получения в самом тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 15. ПРИЛОЖЕНИЕ

15.1. Копии материалов и распечаток информации, используемой в отчете, позволяющей делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки

lk.rosreestr.ru

Личный кабинет


Земельный участок
 Дата обновления информации: 07.02.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	23:27:0210000:479
Кадастровые номера обособленных, условных участков	23:27:0210000:477 23:27:0210000:471 23:27:0210000:469 23:27:0210000:466 23:27:0210000:465 – ПОКАЗАТЬ ВСЕ
Дата присвоения кадастрового номера	07.11.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Краснодарский край, р-н Славянский, земли ЗАО "Черноерковское", отделение №1
Площадь, кв.м	10665496
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	140464582.32
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	13.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 23-23-16/010/2012-477 от 22.06.2012 Общая долевая собственность № 23-23-16/021/2013-085 от 17.09.2013 Общая долевая собственность № 23-23-16/021/2012-981 от 08.11.2012 Общая долевая собственность № 23-23-16/010/2009-293 от 25.04.2009 Общая долевая собственность № 23-23-16/029/2010-177 от 12.01.2011 Общая долевая собственность № 23-23-16/005/2012-663 от 23.03.2012 Общая долевая собственность № 23-23-16/032/2009-079 от 24.11.2009 Общая долевая собственность № 23-23-16/2007/2012-99 от 05.12.2012 Общая долевая собственность № 23-23-16/008/2013-724 от 27.03.2013 Общая долевая собственность № 23-23-16/021/2011-207 от 29.09.2011 Общая долевая собственность № 23-23-16/017/2014-054 от 08.08.2014 Общая долевая собственность № 23-23-16/013/2013-726 от 29.05.2013 Общая долевая собственность № 23-23-16/025/2013-744 от 13.01.2014 Общая долевая собственность № 23-23/016-23/016/004/2015-846/4 от 27.04.2015 Общая долевая собственность № 23-23/016-23/016/006/2015-228/4 от 27.04.2015 Общая долевая собственность № 23-23-16/021/2013-082 от 17.09.2013 Общая долевая собственность № 23-23/016-23/016/007/2015-594/11 от 19.06.2015 Общая долевая собственность № 23-23-16/023/2011-611 от 28.12.2011 Общая долевая собственность № 23-23/016-23/016/007/2015-895/3 от 19.08.2015 Общая долевая собственность № 23-23/016-23/016/006/2015-575/2 от 09.07.2015 Общая долевая собственность № 23-23/016-23/016/010/2015-095/4 от 08.10.2015 Общая долевая собственность № 23-23-16/001/2010-285 от 03.03.2010 Общая долевая собственность № 23-23-16/008/2013-713 от 27.03.2013
---	---

Участок 18 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

23:27:0000000 1419

Земельный участок

Снять

Продать

Меню

Об участке

Площадь: 1800 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Краснодарский край, Славянский р-н, Протоковское сельское поселение, хутор Семисводный, ул. Мира

8 000 000 Р

4 444 Р за сотку

В ипотеку от 46 165 Р/мес.

Посмотреть скидки

8 933 033-46-49

Рассчитать ипотеку

Владимир

Частное лицо

На Авито с октября 2019

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

билайн

комплектуй HONOR X7c

выгодно!

со связью и аксессуаром

с 19.01.2025 по 21.04.2025 в офисе билайн для всех абонентов билайн. при покупке смартфона с оплатой в рассрочку на 18 мес. и аксессуаром за 500 руб. количество товаров ограничено. Заранее уточняйте условия и подробности: beline.ru

Пост СБ

Бесплатное открытие и обслуживание счета

avito.ru/anastasievskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_3836594979

Описание

Земельный участок сельскохозяйственного назначения, подъезд асфальтированный имеется оросительный канал

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

8 000 000 Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

Первый взнос

3 300 000 Р

Срок ипотеки

30 лет

Одна заявка в несколько банков

Альфа-Банк

Банк ДОМ.РФ

От 6%

От 46 165 Р

От 6%

От 46 165 Р

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3836594979 · 9 марта в 09:22 · 630 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

8 000 000 Р

4 444 Р за сотку

В ипотеку от 46 165 Р/мес.

Посмотреть скидки

8 933 033-46-49

Рассчитать ипотеку

Владимир

Частное лицо

На Авито с октября 2019

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Пост СБ

Бесплатное открытие и обслуживание счета

avito.ru/petrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_418_ga_snt_dnp_4587230827

**Самосвал
FAW TRUCKS J6P**

2 ГОДА ГАРАНТИИ

800-70-99-99
www.faw-trucks.ru

A photograph of a white FAW J6P dump truck parked on a dirt surface at a construction site. In the background, there are yellow cranes and other construction equipment under a clear blue sky.

15.2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и подтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии)»

Лист 2

2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	09.06.2019
	номер государственной регистрации:	23-27-02/09/006-136-23/016/2019-1
	основание государственной регистрации:	Постановление главы администрации Черновского сельского Совета Черновского края, № 6, от 30.03.1992
		Краснодарский край, район Черновский
		Постановление администрации Черновского сельского Совета Черновского района, № 157, от 24.07.2019
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
2.3	Ограничение права в отношении объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1 Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	23-27-02/09/006-479
	Наименование объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	для сельскохозяйственного производства
	Местоположение:	Местоположение установлено относительно кадастрового участка в границах участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, район Черновский, земельный участок № 1, площадью 3,95 га, кадастровый номер 23-27-02/09/006-479
3.2	Площадь:	1685609 кв. м - 2857%
	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 3,95 га без выделения доли
	дата государственной регистрации:	23.03.2023
	номер государственной регистрации:	23-27-02/09/006-479-23/02/023-117
	основание государственной регистрации:	Решение Черновского районного суда Краснодарского края, от 30.01.2023
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
3.3	Ограничение права в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
4	Подпись:	Протокол № 1/А. Александров

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Краснодарского края, сведения из которой являются частью документа, подтверждающего достоверность информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости.

данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Краснодарского края, сведения из которой являются частью документа, подтверждающего достоверность информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости.

Формы: объекты недвижимости, расположенные на территории Краснодарского края

02.12.2024;
На основании запроса от 29.11.2024, поступившего на рассмотрение 29.11.2024, сообщается, что правообладателем земельного участка № 02.12.2024, расположенного по адресу: Краснодарский край, район Черновский, земельный участок № 02.12.2024, площадью 3,95 га, кадастровый номер 23-27-02/09/006-479, является ООО «Оценочно-Консультативный Центр».

1	1.1 Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	23-27-02/09/006-10114
	Наименование объекта недвижимости:	Жилое
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	для размещения объектов недвижимости
	Местоположение:	Краснодарский край, Черновский район, Черновский сельсовет, Черновский сельсовет, д. 65
	Площадь:	237
1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.08.2023
	номер государственной регистрации:	23-27-02/09/006-10114-23/02/023-03-1
	основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, серия 23АВ, № 0638/22, выдан 04.08.2023
		Получено И.А. 23-27-02/09/006-10114-23/02/023-03-1
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
1.3	Ограничение права в отношении объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1 Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	23-27-02/09/006-318
	Наименование объекта недвижимости:	для размещения объектов недвижимости
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	для размещения объектов недвижимости
	Местоположение:	Местоположение установлено относительно кадастрового участка в границах участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, район Черновский, земельный участок № 1, площадью 3,95 га, кадастровый номер 23-27-02/09/006-479
	Площадь:	1500

данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Исх. № 1 от 26.03.2025

Директору
ООО «Оценочно-
Консультативный Центр»
Пленкину Владимиру
Алексеевичу

От Финансового
управляющего:
ИНН: 636274845623
Прасолов Павел Александрович
443086, г. Самара, а/я 10390 Эл.
почта: au@goodman.bz
Тел.: 89272683334

ЗАЯВКА
на проведение оценки рыночной стоимости имущества

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 21.11.2024 по делу А32-56504/2024 Беленкова Наталья Михайловна (04.12.1964 г.р., место рождения: ст. Черноерковская Славянского района Краснодарского края, ИНН 234904305760, СНИЛС 008-163-322 18, зарегистрирована по адресу: Краснодарский край, Славянский район, ст. Черноерковская, ул. Степная, д. 65) признана банкротом, введена процедура реализации имущества сроком на 6 месяцев до 20.05.2025. Финансовым управляющим утверждён Прасолов Павел Александрович (ИНН 636274845623, СНИЛС 148-376-256 95), член СРО "ГАН" (ОГРН 1021603626098, ИНН 1660062005, г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004). Почтовый адрес финансового управляющего: 443086, г. Самара, а/я 10390.

В целях надлежащего исполнения обязанностей финансового управляющего прошу Вас провести оценку рыночной стоимости указанного имущества по состоянию на 27.03.2025: земельный участок, кадастровый номер: 23:27:0210000:479, вид разрешенного использования объекта недвижимости: для сельскохозяйственного производства, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Славянский, земли ЗАО «Черноерковское» отделение №1, площадь: 10665496+/-28576, общая долевая собственность 3,96 га без выдела в натуре, основание государственной регистрации: Решение Славянского районного суда Краснодарского края, выдан 30.01.2023.

Приложения:

- Копия Решения
- Выписка из ЕГРП

Финансовый управляющий





АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

Дело №А32-56504/2024-35/649-Б

г. Краснодар

21 ноября 2024 года

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Грива С.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Бондарь В.А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению Бельниковой Натальи Михайловны (дата рождения 04.12.1964, место рождения ст. Черноморская, Славянского района Краснодарского края, ИНН 234004305760, СНИЛС 008-163-322 18, зарегистрирована по адресу: Краснодарский край, Славянский район, ст. Черноморская, ул. Степная, д. 63),

при участии в заседании:
от заявителя (должника): не явился, извещен,
от третьего лица: не явился, извещен;

УСТАНОВИЛ:

Бельникова Наталья Михайловна обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании её несостоятельной (банкротом), просит ввести процедуру реализации имущества гражданина.

В обоснование заявленных требований должник указал на наличие у него неисполненных обязательств перед кредиторами в общем размере более 500 000 рублей.

Определением от 30 сентября 2024 года заявление принято к производству, назначено судебное заседание.

Заявитель в судебное заседание не явился, представил ходатайство о рассмотрении заявления в его отсутствие, поддержал заявление о признании его несостоятельным (банкротом). Представил дополнительные пояснения относительно пелей, на которые использовались кредитные средства.

Суд, в отсутствие возражений счел возможным рассмотреть вопрос о признании должника несостоятельным в настоящем судебном заседании.

Арбитражный суд Краснодарского края, исследовав материалы дела, полагает, что в отношении должника надлежит ввести процедуру реализации имущества.

На основании пункта 2 статьи 213.6 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) определение о признании обоснованным заявления гражданина о признании его банкротом и введении реструктуризации долгов гражданина выносится в случае, если указанное заявление соответствует требованиям, предусмотренным статьей 213.4 Закона о банкротстве, и доказана неплатежеспособность гражданина.

На основании пункта 2 статьи 213.3 Закона о банкротстве заявление о признании гражданина банкротом принимается арбитражным судом при условии, что требования к гражданину составляют не менее чем пятьсот тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Материалами дела подтверждается наличие признаков несостоятельности у должника.

Пункт 8 статьи 213.6 Закона о банкротстве определяет, что по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом, если гражданин не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным пунктом 1 статьи 213.13 настоящего Федерального закона, арбитражный суд вправе на основании ходатайства гражданина вынести решение о признании его банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина.

Должник не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным пунктом 1 статьи 213.13 Закона о банкротстве.

Из материалов дела и пояснений должника следует, что в настоящее время должник деятельность не ведет и стоимость его имущества меньше совокупного размера требований его кредиторов. Должник просит о введении процедуры реализации имущества.

С учетом изложенного суд считает, что в отношении должника надлежит принять решение о признании его банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина.

Согласно положений п. 2 ст. 3 Федерального закона от 29.05.2024 № 107-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статью 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» в ряд норм Федерального закона о несостоятельности внесены изменения, которые применяются после для вступления в силу настоящего Федерального закона.

В соответствии с п. 2 ст. 213.24 Закона о банкротстве, в редакции Федерального закона от 29.05.2024 № 107-ФЗ, в случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд принимает решение о введении реализации имущества гражданина. Реализация имущества гражданина вводится на срок не более чем шесть месяцев. При отсутствии ходатайства финансового управляющего о завершении реализации имущества гражданина срок указанной процедуры считается пролонгированным на шесть месяцев.

Кроме того, согласно положений п. 7 ст. 213.9 Закона о банкротстве, в редакции Федерального закона от 29.05.2024 № 107-ФЗ финансовый управляющий вправе получать информацию об имуществе гражданина и его супруга, а также о счетах и вкладах (депозитах) гражданина и его супруга, в том числе по банковским картам, об остатках электронных денежных средств и о переводах электронных денежных средств от граждан и юридических лиц (включая кредитные организации), от органов государственной власти, органов местного самоуправления без предварительного обращения в арбитражный суд.

Финансовый управляющий вправе получать в судебном порядке без проведения судебного заседания аналогичную информацию о родственниках (свойственных) гражданина (кроме его супруга) и принадлежащем им имуществе.

На основании пункта 1 статьи 213.9 Закона о банкротстве участие финансового управляющего в деле о банкротстве гражданина является обязательным.

Арбитражный суд утверждает финансового управляющего в порядке, установленном статьей 45, с учетом положений статей 213.4 и 213.9 Закона о банкротстве.

От заявленной должником саморегулируемой организации – Союза «Саморегулируемая организация «Гильдия арбитражных управляющих» поступили документы на кандидатуру арбитражного управляющего – Прасолова Павла Александровича (ИНН 63627484563, рег. № ФРС 18806, адрес: 443086, Самарская Область, Город Самара, а/я 10390), для утверждения финансовым управляющим в деле о банкротстве должника.

Исходя из представленных саморегулируемой организацией документов, вышесказанная кандидатура арбитражного управляющего соответствует требованиям

статей 20 и 20.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002г. №127-ФЗ.

Суд не располагает сведениями о том, что представленная саморегулируемой организацией кандидатура арбитражного управляющего является заинтересованным лицом по отношению к должнику и кредиторам, в связи с чем, вышеуказанная кандидатура подлежит утверждению в качестве финансового управляющего должника.

Судебные расходы подлежат распределению по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 213.5, 213.6, 213.9 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», Арбитражный суд Краснодарского края

РЕШИЛ:

Признать Беленкову Наталью Михайловну (дата рождения 04.12.1964, место рождения: ст. Червоноковская Ставлянского района Краснодарского края, ИНН 234904305760, СНИЛС 008-163-32218, зарегистрирована по адресу: Краснодарский край, Ставлянский район, ст. Червоноковская, ул. Степная, д. 63), несостоятельным (банкротом), ввести в отношении должника должника процедуру реализации имущества гражданина сроком на 6 месяцев до 20 мая 2025 года.

Утвердить финансовым управляющим должника Прасолова Павла Александровича (ИНН 636274845623, рег. № ФРС 18806, адрес: 443086, Самарская Область, Город Самара, а/я 10390).

Утвердить финансовому управляющему единовременное вознаграждение в размере установленного статьей 20.6 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Финансовому управляющему в установленный Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» срок опубликовать сведения о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина; выполнить мероприятия, предусмотренные п.6 ст.213.25, ст.ст.213.26, 213.28-ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»; отчет о реализации имущества гражданина с приложением копий документов, подтверждающих продажу имущества гражданина и погашение требований кредиторов, реестра требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов представить за три дня до судебного заседания; обеспечить явку в судебное заседание уполномоченного представителя.

Финансовому управляющему по завершению всех мероприятий по реализации имущества гражданина представить отчет о результатах процедуры реализации с ходатайством о завершении процедуры реализации имущества гражданина с приложением документов, перечисленных в статье 213.28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, в том числе доказательства уведомления конкурсных кредиторов и уполномоченного органа о направлении отчета о результатах процедуры реализации имущества гражданина.

Обязать финансового управляющего подготовить и представить совместно с отчетом анализ сделок гражданина за три года до возбуждения дела о банкротстве, а также анализ оснований (целей) получения денежных средств от кредиторов и их расходовании с учетом следующих обстоятельств: позволило ли финансовое положение гражданина (с учетом его доходов на момент получения денежных средств от кредиторов) рассчитывать по всем принятым обязательствам. Анализ должен содержать вывод о возможности либо невозможности применения к должнику положений пункта 3 статьи 213.28 Закона о банкротстве об освобождении гражданина от обязательств.

При отсутствии ходатайства финансового управляющего о завершении реализации имущества гражданина срок указанной процедуры считается пропущенным на шесть месяцев (абз.1 п.2 ст.213.24 Закона о банкротстве, в редакции Федерального закона от 29.05.2024 № 107-ФЗ).

Разъяснить, что в соответствии с пунктом 1 статьи 213.28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный суд вправе по своей инициативе назначить судебное заседание по рассмотрению вопроса о завершении реализации имущества гражданина.

Обязать должника не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия настоящего судебного акта, передать финансовому управляющему все имеющиеся у него (должника) банковские карты. Должник не вправе лично открывать банковские счета и вносить в кредитных организациях и получать по ним денежные средства.

Обязать Управление ЗАГС Краснодарского края при письменном обращении финансового управляющего представить в материалы дела (с указанием номера рассматриваемого дела) и финансовому управляющему следующие сведения в отношении должника: о государственной регистрации заключения брака; о государственной регистрации расторжения брака; о государственной регистрации перемены имени; о государственной регистрации актов гражданского состояния в отношении детей; о государственной регистрации внесения исправлений в записи актов гражданского состояния.

Разъяснить финансовому управляющему, что для получения указанных выше сведений и документов финансовому управляющему необходимо предоставить копию настоящего решения (копия заверяется финансовым управляющим самостоятельно) и имеющиеся у него данные лиц, в отношении которых истребуются сведения и документы.

Довести до сведения государственных органов, что согласно положений п.7 ст.213.9 Закона о банкротстве, в редакции Федерального закона от 29.05.2024 № 107-ФЗ финансовый управляющий вправе получить информацию об имуществе гражданина и его супруга, а также о счетах и вкладах (депозитах) гражданина и его супруга, в том числе по банковским картам, об остатках электронных денежных средств и о переводах электронных денежных средств от граждан и юридических лиц (включая кредитные организации), от органов государственной власти, органов местного самоуправления без предварительного обращения в арбитражный суд.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его изготовления в полном объеме через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

С.А.Грачев

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверенный автор
Дата 08.08.2024 3:33:08
Кому выслан a12.sgrachev@arbitr.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 042258-2 « 23 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Пленкину Андрею Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » июля 20 24 г. № 362

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » июля 20 27 г.

АО «ОЦЕНКА» Москва 125140, 4-й этаж

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 042242-1 « 23 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Пленкину Андрею Николаевичу

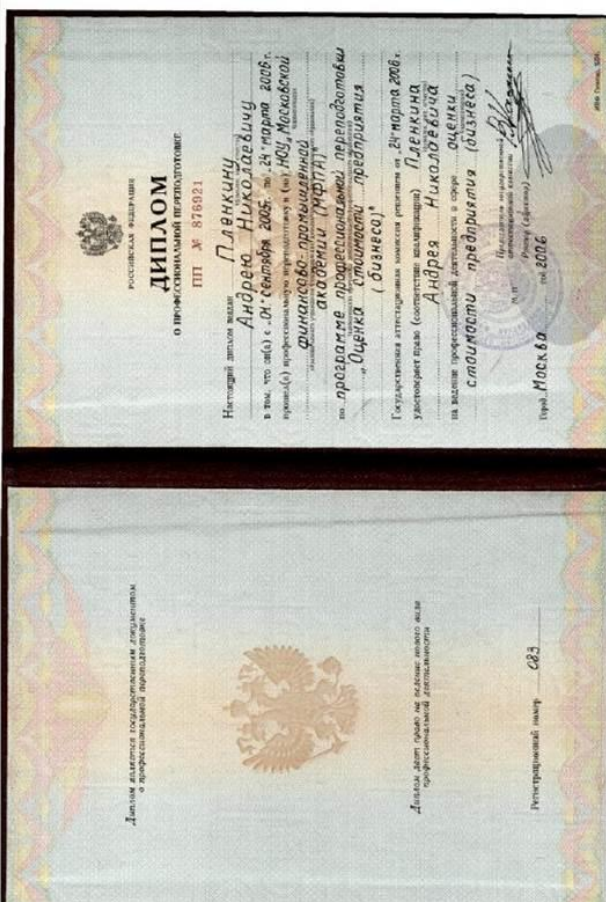
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

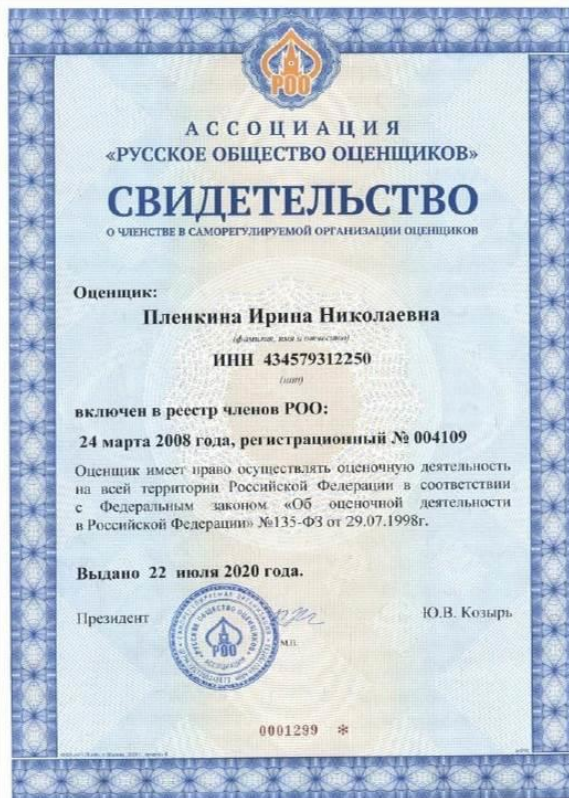
от « 23 » июля 20 24 г. № 362

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » июля 20 27 г.

АО «ОЦЕНКА» Москва 125140, 4-й этаж





Фамилия изменена на Пленкину на основании свидетельства о регистрации брака серии I-IP №633064 от 21.12.2009г.





26943006

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 9891R776500423

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «13» января 2025 г.

Страховщик

АО «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 77/3058834 КПП 772501001
ОГРН 1047700000003365 «АО "Альфа-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК 04425693
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Павлова Ирина Николаевна
Дата рождения 12.02.1983
ИНН: 434538712250
Паспорт серия 3309 номер 991609

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Страхователь, принимая Полис-оферту, подтверждает свое согласие с условиями страхования, изложенными в настоящем Полисе-оферте, и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Страхователь, принимая Полис-оферту, подтверждает свое согласие с условиями страхования, изложенными в настоящем Полисе-оферте, и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Страхователь, принимая Полис-оферту, подтверждает свое согласие с условиями страхования, изложенными в настоящем Полисе-оферте, и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Осуществляя асцент (оплачивая страховую премию) Страхователь:
• подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
• подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты; Правил страхования;
• подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями возмещения Страхователем, и печатает Страхователем; 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 «14» января 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для асцента настоящего Полиса-оферты, по «13» января 2026 г. (Период страхования)
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	2 800,00 (Две тысячи восемьсот и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «14» января 2025 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. Риск: профессиональная ответственность оценщиков, возмещение судебных и иных расходов Страхователя, возмещение ущерба, причиненного Страхователем и в пределах (в границах) которой может быть применен вред. Выгодприобретателям.



Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Заместитель Генерального Директора
Алпатова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация

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



Правила страхования оценщиков



26970348

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 9891R7765000925

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «14» января 2025 г.

Страховщик

АО «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 77/3058834 КПП 772501001
ОГРН 1047700000003365 «АО "Альфа-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК 04425693
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Павлов Андрей Николаевич
Дата рождения 22.05.1982
ИНН: 434538927857
Паспорт серия 3309 номер 929065

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Страхователь, принимая Полис-оферту, подтверждает свое согласие с условиями страхования, изложенными в настоящем Полисе-оферте, и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Страхователь, принимая Полис-оферту, подтверждает свое согласие с условиями страхования, изложенными в настоящем Полисе-оферте, и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Страхователь, принимая Полис-оферту, подтверждает свое согласие с условиями страхования, изложенными в настоящем Полисе-оферте, и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Осуществляя асцент (оплачивая страховую премию) Страхователь:
• подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
• подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты; Правил страхования;
• подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями возмещения Страхователем, и печатает Страхователем; 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 «14» января 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для асцента настоящего Полиса-оферты, по «13» января 2026 г. (Период страхования)
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	2 800,00 (Две тысячи восемьсот и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «14» января 2025 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. Риск: профессиональная ответственность оценщиков, возмещение судебных и иных расходов Страхователя, возмещение ущерба, причиненного Страхователем и в пределах (в границах) которой может быть применен вред. Выгодприобретателям.



Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Заместитель Генерального Директора
Алпатова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация

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



Правила страхования оценщиков



г. Киров

«12» октября 2024 г..

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 9691R/776/50007/24**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 9691R/776/50007/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОКЦ»
Россия, 610017, Кировская область, Г. КИРОВ, ПР-КТ ОКТЯБРЬСКИЙ, Д. 98, ПОМЕЩ. 1002
ИНН: 4345131989 КПП: 434501001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «13» октября 2024 г. по 24:00 часов «12» октября 2025 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

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

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Директор Кировского филиала

должность

Сиделова О.С.

ф.и.о.

Доверенность № 4087/23N от 20.04.2022г

Менеджер договора со стороны Страховщика: Агалакова Наталья Владимировна
Тел. +79635542189 электронная почта: AgalakovaNV@alfastrah.ru