

# ОТЧЁТ № 1-251014-2299586 ОБ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

---

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: **КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Р-Н. НОВОКУБАНСКИЙ, СТ-ЦА. ПРОЧНООКОПСКАЯ, УЛ. ФОРТШТАДСКАЯ, Д. 18**

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ: **«17» ОКТЯБРЯ 2025 Г.**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: **«17» ОКТЯБРЯ 2025 Г.**

ЗАКАЗЧИК: **ПАО «СБЕРБАНК»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ООО «МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК»**

# 1. Заключение о стоимости Объекта оценки

Отчёт № 1-251014-2299586

г. Москва

Описание объекта оценки	Объект оценки:		Кад. № з/у		Общая площадь з/у, м <sup>2</sup>		
	земельный участок		23:21:0501001:1312		1 299		
	Категория/ВРИ		Коммуникации				
Земли населенных пунктов / Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)		электричество – отсутствует, газоснабжение – отсутствует, водоснабжение – отсутствует, канализация – отсутствует					
Местоположение з/у	Краснодарский край, р-н. Новокубанский, ст-ца. Прочнокопская, ул. Фортштадская, д. 18						
Обременения з/у	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; запрещение регистрации; ипотека в силу закона						
Цель и задачи оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости для реализации имущества на торгах.						
Заказчик оценки	ПАО «Сбербанк»						
Основание оценки	Договор №50004969138 на проведение оценки от 12.09.2024 и Задание №1-251014-2299586 на проведение оценки от 14.10.2025						
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки, и действителен в пределах, оговорённых в разделе «Допущения и ограничения оценки».						
Исполнитель оценки	Орг.-правовая форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ООО	Мобильный оценщик		109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4, телефон: 8-800-707-9180, эл. почта: help@ocenka.mobi	ОГРН 1077847398419, дата 15.05.2007	Страховой полис №2500SB40R8737 от 16.09.2025, выдан САО «ВСК», срок действия с 24.09.2025 по 23.09.2026, страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.	
Сведения об оценщике, выполнившем оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:			
				о членстве в СРОО	полиса обяз. страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний	
Прокопенко Екатерина Андреевна	7	992	СРО «СФСО»	Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10), дата включения в реестр членов СРОО: 10.06.2022	Полис страхования ответственности оценщика № 2500SB40R5469, выдан САО «ВСК» 29.05.2025, страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов рублей), срок действия с 08.06.2025 по 07.06.2026	Профессиональный оценщик, Диплом о профессиональной переподготовке №202000288 по программе «Оценка стоимости бизнеса», выдан ООО «КонтурПроф» 31.03.2022	
Даты	Осмotra объекта		Оценки	Составления отчёта			
	Без осмотра. Осмотр не проводился в соответствии с заданием на оценку.		17.10.2025	17.10.2025			
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)			
	1 636 000		Не применялся	Не применялся			
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)			Ликвидационная стоимость (в рублях)			
	1 636 000			1 241 000			

Оценку выполнил, и подготовил Отчёт оценщик:

Отчёт утвердил руководитель\*:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 027118A30002B33DB44EECD335583B7E  
Владелец: Прокопенко Екатерина Андреевна  
Действителен: с 20.06.2025 по 05.08.2026

Е.А. Прокопенко

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 02FD8D980079B231864C23606D5A967E30  
Владелец: Ходаева Ольга Вячеславовна  
Действителен: с 03.02.2025 по 06.02.2026

О.В. Ходаева

\* Руководитель клиентского сервиса ООО «Мобильный Оценщик» Ходаева Ольга Вячеславовна на основании машиночитаемой доверенности №7с7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d, полномочия по доверенности проверяются на сайте <https://m4d.nalog.gov.ru/emchd> (ИНН доверителя: 7842358640, ИНН поверенного: 503409891362)

## 2. Информация, содержащаяся в Задании на оценку

Информация приводится в соответствии с Договором № 50004969138 на проведение оценки от 12.09.2024 и Задание № 1-251014-2299586 на проведение оценки от 14.10.2025, приложением к которому является Задание на оценку. При этом оценщик придерживался положений, изложенных в таблице ниже.

<p><b>Объект оценки, включая права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения</b></p>	<p><b>Земельный участок</b> с кадастровым номером <b>23:21:0501001:1312</b>, площадью 1 299 м<sup>2</sup>, местоположение «Краснодарский край, р-н. Новокубанский, ст-ца. Прочноокопская, ул. Фортштадская, д. 18».</p> <p>Имущественные права: <b>собственность</b>. Оцениваемые права: <b>право собственности</b></p> <p>Правообладатели: <b>Физическое лицо</b>.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости</b>, в пользу Иной субъект права.</li> <li><b>запрещение регистрации</b>, в пользу Иной субъект права.</li> <li><b>ипотека в силу закона</b>, 120 месяцев с даты фактического предоставления кредита, в пользу Публичное акционерное общество "Сбербанк России" ИНН: 7707083893.</li> </ol>
<p><b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Земельный участок с кадастровым номером <b>23:21:0501001:1312</b></li> <li>Не имеет составных частей.</li> </ul>
<p><b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Земельный участок с кадастровым номером <b>23:21:0501001:1312</b> площадью 1 299 м<sup>2</sup></li> </ul>
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Определение рыночной и ликвидационной стоимости для реализации имущества на торгах.</p>
<p><b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом</b></p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).</p>
<p><b>Вид стоимости</b></p>	<p>Рыночная и ликвидационная.</p>
<p><b>Предпосылки стоимости</b></p>	<p>Предпосылки рыночной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники);</li> <li>дата оценки – 17.10.2025;</li> <li>предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li> <li>характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul> <p>Предпосылки ликвидационной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники);</li> <li>дата оценки – 17.10.2025;</li> <li>предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li> <li>характер сделки: сделка в условиях вынужденной продажи;</li> <li>ограниченный срок экспозиции – <b>1 мес.</b> перед проведением аукциона.</li> </ul>
<p><b>Дата оценки</b></p>	<p>«17» октября 2025 г.</p>
<p><b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра</b></p>	<p>Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы по Объекту оценки будут <b>предоставлены Заказчиком оценки</b>.</p>
<p><b>Специальные допущения</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Земельный участок оценивается как условно-свободный от строений и прочих улучшений.</li> <li>Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.</li> <li>Специальные допущения, реализуемые и соответствующие целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости, могут появиться в процессе оценки.</li> </ul>

<p><b>Иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В процессе оценки Оценщик исходит из допущения, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчёте об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.</li> <li>• Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, фотоматериалов.</li> <li>• Оценка проводится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.</li> <li>• При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.</li> <li>• В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.</li> </ul>
<p><b>Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Фотоматериалы по Объекту оценки <b>предоставляются Заказчиком оценки</b>. Осмотр объекта оценки проводить не требуется.</li> <li>• Отчёт и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определённых целей, указанных в отчёте. Оценщик не несёт ответственности за распространение Заказчиком данных отчёта, выходящих за рамки целей оценки.</li> <li>• Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного отчёта об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определённая в отчёте, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта (ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998).</li> <li>• В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчётности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</li> <li>• Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> <li>• Если с учётом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.</li> <li>• Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в отчёте.</li> </ul>
<p><b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчёта об оценке объекта оценки</b></p>	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель, не могут использовать и распространять отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.</p>
<p><b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчёта об оценке (помимо заказчика оценки)</b></p>	<p>Лица, на права и интересы которых, влияет результат оценки и/или отчёт об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки.</p>
<p><b>Указание на форму составления отчёта об оценке</b></p>	<p>В форме электронного документа.</p>
<p><b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b></p>	<p>В срок, определённый Договором на оказание оценочных услуг, Заказчик предоставляет Исполнителю документы и материалы, необходимые для оценки Объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• фото- и видеоматериалы (при наличии);</li> <li>• выписка из ЕГРН или отчёт на основании выписки из ЕГРН по объекту оценки (при наличии).</li> </ul>

<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Отсутствует.
<b>Специфические требования к отчёту об оценке</b>	Отсутствуют.

В соответствии с п.13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» при подписании Договора на оценку и Задания на оценку Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам.

### 3. Сведения об оценщике и заказчике

#### 3.1. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
<b>Сокращённое наименование</b>	ООО «Мобильный оценщик»
<b>Генеральный директор</b>	Шарапова Марина Александровна
<b>ИНН/КПП</b>	7842358640/770901001
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН</b>	1077847398419 от 15.05.2007
<b>Место нахождения</b>	Юридический адрес организации: 109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4 Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 132
<b>Контактная информация</b>	Телефон: 8-800-707-9180, эл. почта: help@ocenka.mobi, веб-сайт: <a href="https://ocenka.mobi/">https://ocenka.mobi/</a>
<b>Сведения о страховании ответственности</b>	Страховой полис № 2500SB40R8737 от 16.09.2025, выдан САО «ВСК», срок действия с 24.09.2025 по 23.09.2026, страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.

#### 3.2. Сведения об Оценщике, проводившем оценку

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	Прокопенко Екатерина Андреевна
<b>Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Наименование саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Адрес саморегулируемой организации оценщиков: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10 Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков: 992 Дата включения в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков: 10.06.2022
<b>Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности</b>	Профессиональный оценщик, Диплом о профессиональной переподготовке № 202000288 по программе «Оценка стоимости бизнеса», выдан ООО «КонтурПроф» 31.03.2022
<b>Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 033704-1 от 03.06.2022, выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр».
<b>Стаж работы в оценочной деятельности, лет</b>	7
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Полис страхования ответственности оценщика № 2500SB40R5469, выдан САО «ВСК» 29.05.2025, страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов рублей), срок действия с 08.06.2025 по 07.06.2026
<b>Номер контактного телефона</b>	8-800-707-9180
<b>Почтовый адрес оценщика</b>	109147, г. Москва, а/я 132

Адрес электронной почты	help@ocenka.mobi
-------------------------	------------------

**Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Оценщик и ООО «Мобильный оценщик» подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик и ООО «Мобильный оценщик» подтверждают, что не имеют имущественного интереса в объекте оценки и (или) не являются аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчёте 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.

**3.3. Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

Для проведения работ по оценке и подготовке отчёта об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

**3.4. Сведения о заказчике оценки**

Наименование организации	ПАО «Сбербанк»
ИНН/КПП, ОГРН	ИНН/КПП 7707083893 / 773601001, ОГРН 1027700132195 от 16.08.2002
Юридический адрес	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Фактический адрес	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

**4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»: «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».

**4.1. Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку**

- Фотоматериалы по Объекту оценки **предоставляются Заказчиком оценки**. Оценщик не проводил осмотр объекта оценки.
- Отчёт и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определённых целей, указанных в отчёте. Оценщик не несёт ответственности за распространение Заказчиком данных отчёта, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного отчёта об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определённая в отчёте, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта (ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998).
- В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчётности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Если с учётом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
- Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в отчёте.

## 4.2. Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

- Осмотр объекта оценки производить не требуется. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Согласно фотоматериалам участок свободен от построек, коммуникации проходят по границе участка.

## 5. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утверждённый приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утверждённый приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённый приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утверждённый приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённый приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Отчёт об оценке (ФСО VI)», утверждённый приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утверждённый приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- Стандарты СРО Союз «Федерация специалистов оценщиков», утверждены решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», протокол №472 от 18.11.2022

Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной цели оценки и/или к объекту оценки, не разработаны. Таким образом, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось с учетом требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

## 6. Термины и определения

*Объект оценки* — объект гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

*Отчёт об оценке объекта оценки (далее - отчёт об оценке, отчёт)* — документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчётов в соответствии с заданием на оценку).

*Стоимость* — мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определённой на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

*Цена* — денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

*Цель оценки* — 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.

*Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)* — стоимость объекта, определённая на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учётом 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.

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

*Допущение* — 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* — совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

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

*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:

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

*Аналог (объект-аналог)* — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Ликвидационная стоимость* — расчётная 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.

*Добровольная продажа* объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

*Вынужденная продажа* — ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

*Наиболее эффективное использование* — физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

*Сравнительный подход* — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

*Доходный подход* — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

*Затратный подход* — совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учётом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

*Типичный рыночный срок экспозиции объекта оценки* — время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

*Сокращённый срок экспозиции объекта оценки* — период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

*Затраты на создание (воспроизводство или замещение)* — текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учёта 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.

*Право собственности* согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 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.

*Аренда (имущественный найм)* — срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определённых договором арендодателя и её арендатора.

*Принцип достаточности* — информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 7. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки

### 7.1. Перечень документов устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

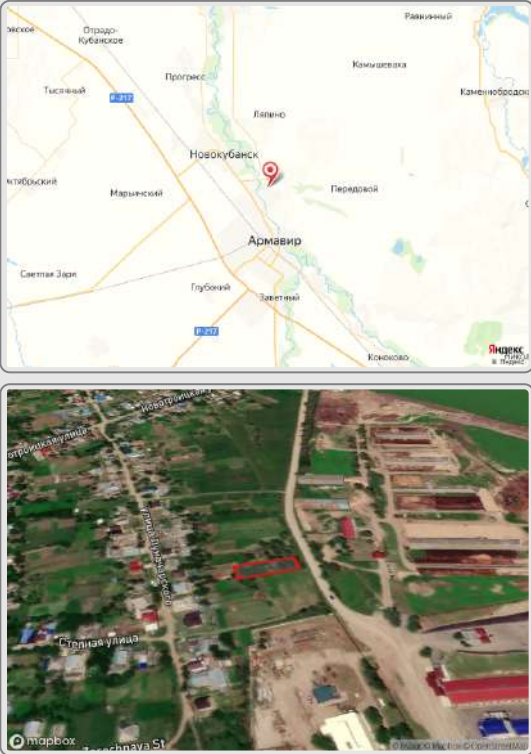
Согласно п.12 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», в процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки, а также информацию, которая стала доступна после даты оценки, если такая информация отражает состояние объекта оценки на дату оценки.

При подготовке отчёта Оценщик использовал следующие источники информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № КУВИ-001/2025-191450203 от 15.10.2025
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176219218

Копии документов приведены в разделе отчёта «Документы на объект оценки».

### 7.2. Характеристика местоположения объекта оценки

<b>Местоположение</b>	Краснодарский край, р-н. Новокубанский, ст-ца. Прочноокопская, ул. Фортштадская, д. 18
<b>Регион, район</b>	Краснодарский край, Новокубанский р-н
<b>Карта местоположения</b>	

Продукты:

- Вита (магазин) – 470 м • Березка (магазин) – 790 м

Образование:

- Спортивная школа Крепыш им. К.Х. Тамазова – 920 м

Торговые центры:

- отсутствуют

Школы:

- отсутствуют

Детские сады:

- отсутствуют

Поликлиники:

- Участковая поликлиника – 660 м

**Объекты инфраструктуры в пешей доступности**

Источники информации: Портал пространственных данных <https://nspd.gov.ru/>, интернет-сайты «Яндекс.Карты» <https://maps.yandex.ru>, «2ГИС» <https://2gis.ru>

### 7.3. Характеристика земельного участка

<b>Местоположение</b>	Краснодарский край, р-н. Новокубанский, ст-ца. Прочноокопская, ул. Фортштадская, д. 18
-----------------------	--

План участка



<b>Кадастровый №</b>	23:21:0501001:1312
<b>Площадь</b>	1 299 м <sup>2</sup>
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешённое использование</b>	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
<b>Кадастровая стоимость</b>	209 619,63 руб.
<b>Особые отметки</b>	Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права.
<b>Электричество</b>	Отсутствует
<b>Газоснабжение</b>	Отсутствует
<b>Водоснабжение</b>	Отсутствует
<b>Канализация</b>	Отсутствует
<b>Наличие ветхих строений</b>	Отсутствуют
<b>Права</b>	<b>Собственность</b> • Физическое лицо • рег. № 23:21:0501001:1312-23/254/2023-5 от 24.11.2023
<b>Обременения</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости</b> • Иной субъект права • №23:21:0501001:1312-23/254/2025-10 от 22.04.2025</li> <li>• <b>Запрещение регистрации</b> • Иной субъект права • № 23:21:0501001:1312-23/245/2024-8 от 11.11.2024</li> <li>• <b>Ипотека в силу закона</b> • Публичное акционерное общество "Сбербанк России" ИНН: 7707083893 • на срок 120 месяцев с даты фактического предоставления кредита • № 23:21:0501001:1312-23/254/2023-6 от 24.11.2023</li> </ul>
<b>Правопритязания</b>	Отсутствуют
<b>Ограничения</b>	Отсутствуют

Источники информации: Портал пространственных данных <https://nspd.gov.ru/>, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-191450203 от 2025-10-15, документы, фото- и видеоматериалы, предоставленные Заказчиком, информация, предоставленная Заказчиком.

### 7.4. Имущественные права на объект оценки

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения 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 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.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» проведенная государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 настоящего Федерального закона.

В настоящем Отчете **оценивается право собственности** на:

- Земельный участок с кадастровым номером **23:21:0501001:1312**, площадью 1 299 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу *«Краснодарский край, р-н. Новокубанский, ст-ца. Прочноокопская, ул. Фортштадская, д. 18»*.

Право собственности подтверждается сведениями из ЕГРН (см. разделе отчёта *«Документы на объект оценки»*).

## 8. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Отчёт об оценке (ФСО VI)», в отчёте об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, а также внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 10 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», в данном разделе должно быть представлено исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Последовательность анализа рынка определяется п.11 ФСО №7.

### 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта

#### Анализ общей политической и социально-экономической обстановки

В октябре–ноябре российская экономика продолжила расти умеренными темпами. В октябре на динамике ВВП негативно сказался эффект меньшего, чем в прошлом году, урожая. Уровень оптимизма в ожиданиях производителей и потребителей понизился по сравнению с предыдущими кварталами ввиду сохраняющейся жесткости на рынке труда и ускорения роста издержек. В потребительском сегменте сохраняется умеренный рост, который сдерживается, с одной стороны, некоторым замедлением роста реальной заработной платы, а с другой – повышением нормы сбережений. Последнее в свою очередь – следствие высоких сбережений из текущих доходов и существенного замедления розничного кредитования. При этом на рынке труда пока сохраняется напряженная ситуация. Это предполагает дальнейший уверенный рост трудовых доходов в ближайшее время, который поддержит потребление.



В октябре и ноябре российские финансовые рынки оказались под давлением. Повышение ключевой ставки в ответ на усиление инфляционного давления и последовавший за этим рост других процентных ставок снизили привлекательность рискованных активов. Новые санкции затронули финансовый сектор, создав неопределенность относительно внешнеторговых расчетов. Кроме того, мировые цены на сырьевые товары преимущественно снижались на фоне укрепления доллара после выборов в США. Это сказалось и на стоимости российского экспорта.

В 2024 г. российская экономика росла высокими темпами (~4%), а реальные доходы населения значительно увеличились в условиях рекордно низкой безработицы. Инфляция продолжила ускоряться на фоне высокого спроса, что привело к существенному ужесточению денежно-кредитной политики. За год ключевая ставка выросла с 16% до максимальных 21%.



## Вывод

В российской экономике сформировался тренд на постепенное замедление роста, без резких перепадов. Реальные зарплаты по-прежнему быстро увеличиваются, способствуя поддержанию потребительского спроса, хотя их рост несколько замедлился. Потребительские цены получили импульс к росту. Для возвращения к низкой инфляции требуется поддержание жестких денежно-кредитных условий в течение продолжительного времени.

Источники информации:

Рынок жилья и ипотеки. Предварительные итоги 2024 года. Аналитический дайджест ДОМ.РФ / 27.12.2024 (<https://dom.rf/upload/iblock/f4f/5ajkz1492a53fjgp296255dnxix0337i.pdf>).

О чем говорят тренды. Макроэкономический бюллетень ЦБ РФ № 8 (75) / декабрь 2024 года ([https://cbr.ru/ec\\_research/mb/bulletin\\_24-08/](https://cbr.ru/ec_research/mb/bulletin_24-08/)).

## 8.2. Краснодарский край: Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе на рынок оцениваемого объекта

В соответствии с принципом достаточности, Оценщик не проводил отдельно анализ влияния социально-экономической обстановки региона на рынок недвижимости, т.к. результат этого влияния отражён в фактическом уровне цен в разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений...» Отчёта.

## 8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В настоящем отчёте оцениваются имущественные права на земельный участок.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, земельные участки характеризуются принадлежностью к одной из категорий, определяющей вид целевого назначения земли, а также имеют документально закреплённый вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них разрешено осуществлять. В справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А. принята следующая классификация земельных участков на основе фактического или предполагаемого использования:

- Земельные участки под индустриальную застройку
- Земельные участки под коммерческую застройку
- Земельные участки для специализированной сельскохозяйственной деятельности
- Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство (МЖС)
- Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
- Земельные участки под объекты рекреации

На основании категории земельного участка («земли населенных пунктов»), вида разрешённого использования («для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)»), а также его параметров и местоположения, Оценщиком установлено, что объект оценки относится к сегменту «земельные участки под индивидуальное жилищное строительство».

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешённого использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7

## 8.4. Анализ рынка индивидуального жилищного строительства

С 2020 г. стоимость готовых домов значительно выросла, во многом это результат повышенного спроса на проживание за городом в условиях пандемии, а также роста себестоимости строительства. Основной скачок цен пришелся на 2020-2021 гг.: за 2 года в Москве и области цены выросли на 77%, в Санкт Петербурге и Ленинградской области – на 70%. В 2022-2023 г. цены в столичных регионах немного скорректировались.

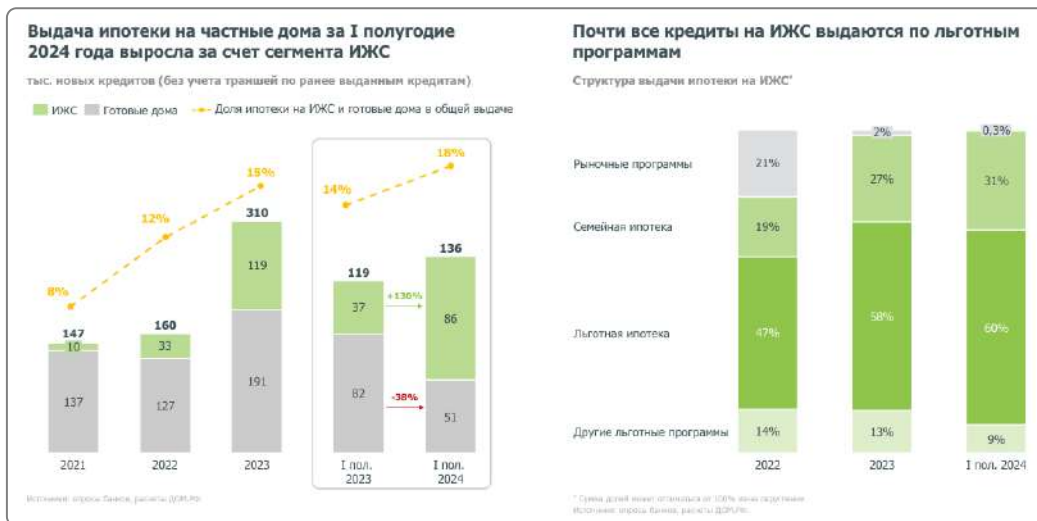
Цены на земельные участки (без дома) увеличились в ~2 раза с начала 2020 г. Наиболее значительно участки подорожали с 2021 г. в условиях растущей популярности частного домостроения. Спрос поддержали льготные ипотечные программы: с 2021 г. «Льготная» и «Семейная» ипотека распространены на строительство домов с подрядчиком, а с середины 2022 г. «Льготная ипотека» расширилась на ИЖС хозспособом (своими силами).

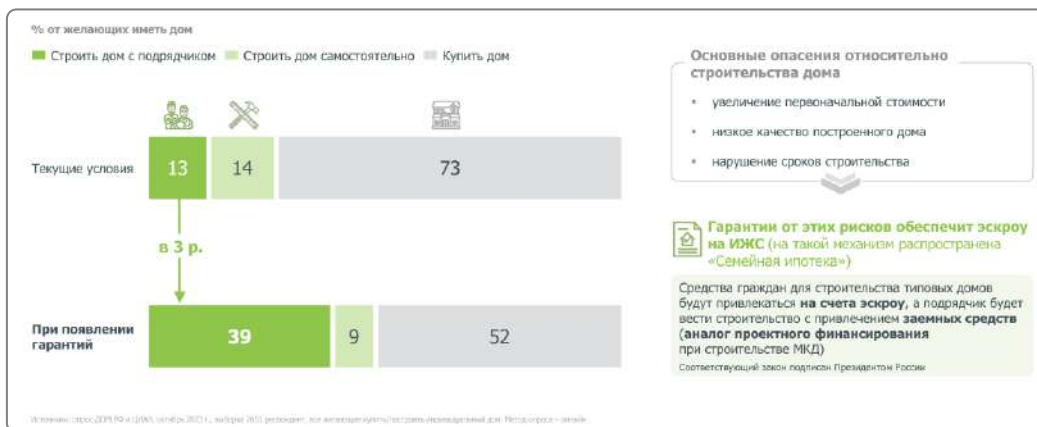


Источник информации: Рынок ИЖС и готовых домов. Исследование ДОМ.РФ и ЦИАН. Декабрь 2023 г. (<https://dom.rf/upload/iblock/af6/o7otwlevn9j612ekzqk57m74q7pqu53s.pdf>).

Выдача ипотеки на строительство индивидуальных домов (ИЖС) в России продолжала расти, тогда как на покупку готовых домов – снизилась.

Рынок ипотеки на ИЖС имеет значительный потенциал роста после распространения счетов эскроу на строительство частных домов с подрядчиком. Пока россияне предпочитают покупку готового дома строительству. После внедрения счетов эскроу доля желающих построить дом с подрядчиком вырастет в 3 раза.





Ввод жилья за 6 месяцев 2024 года достиг нового максимума за счет рекордного ввода ИЖС (71% всего объема).



Источник информации: ДОМ.РФ Итоги I полугодия 2024 года в жилищной сфере / 01.08.2024 (<https://дом.рф/analytics/>).

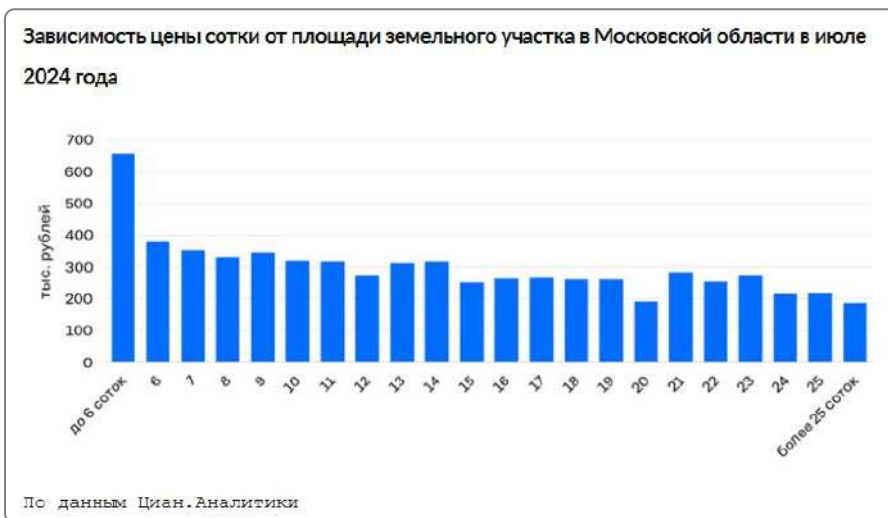
Доля кредитов на ИЖС, земельные участки и жилые дома в июне 2024 года осталась на уровне прошлых двух месяцев, составив 20% в количественном выражении (+3 п.п. к аналогичному периоду 2023 года), а в денежном – 17% (-2 п.п. к маю 2024 года; без изменений к июню 2023 года).



Источник информации: Ипотека. Итоги июля 2024 года. Обзор рынка ипотеки в июне 2024 года по версии Frank RG (<https://frankrg.com/research/ipoteka-itogi-iyulya-2024-goda>).

За последний год цена сотки земельного участка в среднем по стране увеличилась на 25%, до 243 тыс. рублей. Рост зафиксирован во всех регионах, кроме Ингушетии, Камчатского края, Сахалинской области и Карачаево-Черкесии – там сотка стала дешевле на 1–17%. Самые высокие темпы роста отмечены в Калмыкии (в 2,5 раза), на Алтае (в 2 раза), в Тюменской области (+80%), Тыве (+74%) и Свердловской области (+71%). В Московской области сотка за год стала дороже на 28%, в Ленинградской – на 27%.

Средняя площадь земельного участка в РФ в продаже в июле 2024 года составляет 12,7 сотки. Чем больше площадь участка, тем ниже стоимость сотки.



На загородном рынке РФ в продаже находится около 208 тыс. земельных участков. Предложение между регионами распределено крайне неравномерно: половина всех объектов находится в 10 регионах, причем особенно выделяется Московская область, где сосредоточено сразу 17% всех лотов. В лидерах по объему предложения идут Московская и Ленинградская области, южные регионы с большой численностью населения (Краснодарский край, Ростовская область, Крым), регионы с миллионными агломерациями (Татарстан, Свердловская область, Нижегородская область, Башкортостан, Тюменская область), а также регионы – соседи Московской области (Калужская, Тульская, Тверская, Владимирская области), загородный рынок которых с 2023 года развивается быстрыми темпами – спрос сюда сместился из Московского региона, где существенно выросли цены.

### Рынок земельных участков в июле 2024 года

Регион	Участков в продаже, тыс. шт	% от общего объема предложения	Средняя цена сотки, тыс.Р	Динамика цены за год, п.п.
Московская область	36	17	326	28
Краснодарский край	14	7	684	10
Ленинградская область	11	5	289	27
Республика Крым	10	5	376	12
Республика Татарстан	6	3	275	30
Тульская область	6	3	61	14
Калужская область	6	3	95	36
Ростовская область	6	3	312	45
Свердловская область	5	2	163	71
Нижегородская область	5	2	106	27
Республика Башкортостан	5	2	95	42
Тверская область	4	2	117	21
Тюменская область	4	2	225	80
Владимирская область	4	2	59	25
Самарская область	4	2	109	25
Белгородская область	3	2	86	15
Ярославская область	3	2	69	13
Новосибирская область	3	1	172	37
Новгородская область	3	1	41	21
Красноярский край	3	1	62	19
Пермский край	3	1	60	23
Воронежская область	3	1	137	13
Рязанская область	2	1	54	6
Республика Бурятия	2	1	69	31
Севастополь	2	1	605	14
Калининградская область	2	1	233	11
Липецкая область	2	1	48	9
Челябинская область	2	1	87	37
Алтайский край	2	1	146	48
Волгоградская область	2	1	76	20
Ханты-Мансийский автономный округ	2	1	171	21
Кемеровская область	2	1	60	30
Поковская область	2	1	41	7
Республика Саха (Якутия)	2	1	384	60
Республика Адыгея	2	1	393	22
Москва	2	1	1 096	15
Брянская область	2	1	77	4
Удмуртская Республика	2	1	90	45

#### Прогноз

Рост цен, продолжавшийся в 2023 году из-за инфляции, дефицита рабочей силы, льготных программ, в 2024 году затормаживается, рынок ИЖС будет постепенно охлаждаться благодаря свёртыванию льготных программ и принимаемым ЦБ мерам по сдерживанию инфляции.

Источник информации: ЦИАН. Загородная аналитика. (<https://cian.ru/magazine-analitika/>).

#### 8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения в зависимости от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Поэтому скидки на торг для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно.

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящимся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Также из-за ограниченного количества потенциальных покупателей к неактивному рынку могут быть отнесены элитные объекты, а также объекты с характеристиками, выходящими за рамки средних по рынку.

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, ценовых зон.

Оценщиком был проведён анализ цен предложений о продаже в районе расположения Объекта оценки на сайтах и порталах объявлений недвижимости в сети Интернет, чтобы сделать вывод о степени развитости рынка Объекта оценки и диапазонах цен предложений.

### 8.5.1. Анализ рынка продажи земельных участков в районе объекта оценки.

№ п/п	Ссылка/Адрес/Описание	Площадь/Цена предложения
1	<a href="https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_3577803949">https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_3577803949</a> <b>Краснодарский край, Новокубанский р-н, Прочноокопское сельское поселение, станица Прочноокопская, ул. Ленина</b> • Продаётся в хорошем месте под строительство !приобретая в этом месте не будет трудностей с водой как на горе !!!все документы в порядке разрешение на строительство есть межевание все сделано продажа от собственника в начале прочноокопа свет вода на участок заведены стоят счетчики газ по меже и интернет ! фасад 14 метров подойдет под сельскую ипотеку в 3 %!!! Цена до конца месяца !!!	900 м <sup>2</sup> 1 950 000 руб. 2 167 руб/м <sup>2</sup>
2	<a href="https://krasnodar-region.afy.ru/novokubanskiy-rayon-prochnookopskaya/kupit-uchastok/20008605112">https://krasnodar-region.afy.ru/novokubanskiy-rayon-prochnookopskaya/kupit-uchastok/20008605112</a> <b>Россия, Краснодарский край, Новокубанский район, Прочноокопская, ул. Тополиная, 3</b> • ОписаниеПродаётся угловой земельный участок общей площадью 4 сотки со всеми коммуникациями и газом на меже с фасадом 20м.Характеристики:фасад 20 метров;свободен для постройки;Все коммуникации сетевые:газ на меже;свет;вода;Инфраструктура:школа,садикиостановка общественного транспортапродуктовые и непродовольственные магазиныЛегко купить:льготная ипотека(семейная, сельская).Это эксклюзивное предложение от АН АЯКС Показы в любое удобное для Вас время Арт.	400 м <sup>2</sup> 550 000 руб. 1 375 руб/м <sup>2</sup>
3	<a href="https://krasnodar-region.afy.ru/novokubanskiy-rayon-prochnookopskaya/kupit-uchastok/20008601689">https://krasnodar-region.afy.ru/novokubanskiy-rayon-prochnookopskaya/kupit-uchastok/20008601689</a> <b>Россия, Краснодарский край, Новокубанский район, Прочноокопская, ул. Тополиная, 3</b> • ОписаниеПродаётся угловой земельный участок общей площадью 4 сотки со всеми коммуникациями и газом на меже с фасадом 20м.Характеристики:фасад 20 метров;свободен для постройки;Все коммуникации сетевые:газ на меже;свет;вода;Инфраструктура:школа,садикиостановка общественного транспортапродуктовые и непродовольственные магазиныЛегко купить:льготная ипотека(семейная, сельская).Это эксклюзивное предложение от АН АЯКС Показы в любое удобное для Вас время Арт.	400 м <sup>2</sup> 550 000 руб. 1 375 руб/м <sup>2</sup>
4	<a href="https://krasnodar-region.afy.ru/novokubanskiy-rayon-prochnookopskaya/kupit-uchastok/20008593203">https://krasnodar-region.afy.ru/novokubanskiy-rayon-prochnookopskaya/kupit-uchastok/20008593203</a> <b>Россия, Краснодарский край, Новокубанский район, Прочноокопская</b> • Продаётся земельный участок.- Площадь: 10.4 сотки.- Фасад: 18 метров.- Коммуникации: расположены по меже.- Ограждение: территория огорожена забором.- Растительность: на участке есть плодовые деревья.	1 000 м <sup>2</sup> 850 000 руб. 850 руб/м <sup>2</sup>
5	<a href="https://onreal.ru/stanitca-prochnookopskaya/kypit-uchastok/84969741">https://onreal.ru/stanitca-prochnookopskaya/kypit-uchastok/84969741</a> <b>Краснодарский край, станица Прочноокопская, Солнечная улица</b> • Продам 6 земельных участков в станице Прочноокоп каждый по 5.2+ сотки (ИЖС) <input checked="" type="checkbox"/> Идеально подойдут под базу отдыха <input checked="" type="checkbox"/> ( 10 соток придомовой территории для парковки автомобилей) Идеальны для застройки - газ, свет, вода, интернет идет по меже <input checked="" type="checkbox"/> - Участки полностью чистые ( никаких строений ) - Никаких запретов на строительство - Получены разрешения на строительство ( срок действия 10 лет с дальнейшим продлением )- Длина 35 метров;- Фасад 89 метров.- Я собственник, все вопросы по телефону Участки будут к 5 августа полностью расчищены от густой растительности.Так же будет строительство асфальтированно...	3 100 м <sup>2</sup> 649 999 руб. 210 руб/м <sup>2</sup>
6	<a href="https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_4344928606">https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_4344928606</a> <b>Краснодарский край, Новокубанский р-н, Прочноокопское сельское поселение, станица Прочноокопская, Тополиная ул.</b> • Продаётся земельный участок 4 сотки угловой план 20х20 метров.ст Прочноокопская ул Тополиная 3/1 .Газ,водопровод,электричество, ростелеком проходит по улице.Собственник.Торг уместен.	400 м <sup>2</sup> 600 000 руб. 1 500 руб/м <sup>2</sup>
7	<a href="https://krasnodar-region.afy.ru/novokubanskiy-rayon-prochnookopskaya/kupit-uchastok/20008639894">https://krasnodar-region.afy.ru/novokubanskiy-rayon-prochnookopskaya/kupit-uchastok/20008639894</a> <b>Россия, Краснодарский край, Новокубанский район, Прочноокопская, ул. Кубанская, 8</b> • Продаётся земельный участок, станица Прочноокопская, Новокубанский район,Кубанская улица, 8 А. Земельный участок площадью 16,08 соток . Газ по меже. Участок подходит как для строительства частного дома, так и для коммерции. Расположен прям перед стелой с названием ст-цы Прочноокопской по правую сторону. Цена.	1 600 м <sup>2</sup> 2 500 000 руб. 1 563 руб/м <sup>2</sup>

№ п/п	Ссылка/Адрес/Описание	Площадь/Цена предложения
8	<a href="https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_161_sot_izhs_7396653402">https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_161_sot_izhs_7396653402</a> <b>Краснодарский край, Новокубанский р-н, Прочноокопское сельское поселение, станица Прочноокопская, Кубанская ул., 8</b> • Продаётся земельный участок, станица Прочноокопская, Новокубанский район, Кубанская улица, 8 А. Земельный участок площадью 16,08 соток. Газ по меже. Участок подходит как для строительства частного дома, так и для коммерции. Расположен прямо перед стелой с названием ст-цы Прочноокопской по правую сторону. Цена 2500000 рублей.	1 610 м <sup>2</sup> 2 500 000 руб. 1 553 руб/м <sup>2</sup>
9	<a href="https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_3880199380">https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_3880199380</a> <b>Краснодарский край, Новокубанский р-н, Прочноокопское сельское поселение, станица Прочноокопская, Набережная ул., 78</b> • Продаётся участок в центре станицы. Цена актуальна пока на рынке продаж есть интересующий меня объект. Без торга. Участок ровный. Есть квота на газ. На участке проложена новая водопроводная труба. Подключение возможно! Пара минут ходьбы: школа, КДЦ, магазины, больница, детские сады, аптеки. До города 15 мин (Армавир, Новокубанск) К участку подъезд с двух сторон. Жду честного покупателя! Наличный расчёт приветствуется! Прекрасное место от городской суеты. Заинтересовало, пишите здесь! Собственник!	500 м <sup>2</sup> 1 150 000 руб. 2 300 руб/м <sup>2</sup>
10	<a href="https://krasnodar-region.afy.ru/novokubanskiy-rayon-prochnookopskaya/kupit-uchastok/20008501726">https://krasnodar-region.afy.ru/novokubanskiy-rayon-prochnookopskaya/kupit-uchastok/20008501726</a> <b>Россия, Краснодарский край, Новокубанский район, Прочноокопская, ул. Восточная</b> • продается ЗУ в ст. Прочноокопская, ул Восточная, площадью 7.67 кв. м., участок правильной формы, ровный. готов под строительство жилого дома. Коммуникации : электричество по меже соседнего участка, вода(скважина) , есть возможность подведения воды с соседнего участка, газификация в перспективе, газовая труба проходит на параллельной улице ниже. возможен торг.	700 м <sup>2</sup> 850 000 руб. 1 215 руб/м <sup>2</sup>
11	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2070321193">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2070321193</a> <b>Краснодарский край, Новокубанский район, ст-ца Прочноокопская, Набережная улица, 69</b> • Продаётся земельный участок 8 соток в самом центре станицы Прочноокопской, с возможностью строительства. Участок расположен в тихом и развитом районе, с удобным подъездом и полной готовностью к застройке. Характеристики участка: Коммуникации: электричествоводоснабжениегаз на участке Готов под фундамент Планировка Прямоугольной формы удобная для заезда и размещения строения Документы: Один собственник без обременений полностью юридически чистый Наша компания готова сделать вам расчет сметы и разработку планировки дома с использованием любых материалов! Локация и инфраструктура: В шаговой до...	800 м <sup>2</sup> 1 550 000 руб. 1 938 руб/м <sup>2</sup>
12	<a href="https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_4276020415">https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_4276020415</a> <b>Краснодарский край, Новокубанский р-н, Прочноокопское сельское поселение, станица Прочноокопская, Набережная ул., 114</b> • Продаётся земельный участок под ижс, в центре ст. Прочноокопской в непосредственной близости, шаговой доступности школа, аптека, администрация, магазины, парикмахерская, площадь 4 сотки, участок ровный, расчищен и полностью готов под строительство, на участке имеется кирпичная хоз. постройка, которую можно использовать для хранения инвентаря и строительных материалов на период строительства дома, свет по меже, газ, вода на участке.	400 м <sup>2</sup> 800 000 руб. 2 000 руб/м <sup>2</sup>
13	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2067237603">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2067237603</a> <b>Краснодарский край, Новокубанск, СТ Заря</b> • Продаются 4 земельных участка в г Новокубанске. Идеально подходит под строительство частного дома. Преимущества: Участок находится на 5 сотках земли на СНТ Заря В шаговой доступности находятся магазины и остановки общественного транспорта. Данный район активно развивается. Строится новый жилой комплекс ЭВО Школа на 600 мест Садик Спортивные площадки Легко купить: Участок юридически чист и полностью готов к продаже, один собственник. Большим преимуществом является то, что можно приобрести его за ипотеку или наличный расчет. Можем помочь со строительством. Это эксклюзивное предложение от сервиса...	500 м <sup>2</sup> 400 000 руб. 800 руб/м <sup>2</sup>
14	<a href="https://krasnodar-region.afy.ru/novokubansk/kupit-uchastok/20008657601">https://krasnodar-region.afy.ru/novokubansk/kupit-uchastok/20008657601</a> <b>Россия, Краснодарский край, Новокубанский район, Новокубанск, садоводческое товарищество Заря</b> • Продаются 4 земельных участка в г Новокубанске. Идеально подходит под строительство частного дома. Преимущества: Участок находится на 5 сотках земли на СНТ Заря В шаговой доступности находятся магазины и остановки общественного транспорта. Данный район активно развивается. Строится новый жилой комплекс ЭВО Школа на 600 мест Садик Спортивные площадки Легко купить: Участок юридически чист и полностью готов к продаже, один собственник. Большим преимуществом является то, что можно приобрести его за ипотеку или наличный расчет. Можем помочь со строительством. Это эксклюзивное предложение от сервиса недвиж...	500 м <sup>2</sup> 500 000 руб. 1 000 руб/м <sup>2</sup>
15	<a href="https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_7381723667">https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_7381723667</a> <b>Краснодарский край, г.о. Армавир, хутор Красная Поляна, Советская ул., 1</b> • Арт. 102182832 Продаётся участок в живописном районе Краснодарского края! х. Красная Поляна Этот участок площадью 5 соток имеет юридический статус ИЖС Здесь вы можете построить дом своей мечты, используя как сельскую ипотеку, так и ипотеку под строительство. Участок уже разработан, что позволит вам сэкономить время и сразу приступить к строительству. Звоните, договоримся о времени просмотра! ИНФРАСТРУКТУРА поселка: школа, детский сад, сетевые магазины, почта, аптеки, пункты выдачи заказов, база отдыха "Малиновка", АЗС Русойл, шиномонтаж, Строй-лига. Маршрутка 27 (Армавир -Красная Поляна) ходит каж...	500 м <sup>2</sup> 1 500 000 руб. 3 000 руб/м <sup>2</sup>
16	<a href="https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2363736867">https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2363736867</a> <b>Краснодарский край, Новокубанский р-н, Прочноокопское сельское поселение, станица Прочноокопская</b> • Продаётся з/у площадью 10 сот в ст Прочноокопская. Участок ровный, можно начать строиться (Есть готовый проект на дом) можно воспользоваться им, или со своим проектом. (Свет, Газ все по меже, тянуть не придётся, в этом большой +)	1 000 м <sup>2</sup> 1 550 000 руб. 1 550 руб/м <sup>2</sup>
17	<a href="https://krasnodar-region.afy.ru/novokubansk/kupit-uchastok/20008826006">https://krasnodar-region.afy.ru/novokubansk/kupit-uchastok/20008826006</a> <b>Россия, Краснодарский край, Новокубанский район, Новокубанск, ул. Новаторов, 6</b> • Продаётся земельный участок, г. Новокубанск, район Капланово Общая площадь 12,5 соток, фасад 23м. Участок огорожен, правильной формы. На участке имеется строение. Все коммуникации на участке. Удобное расположение и подъезд (улица асфальтирована). Участок расположен в самом центре Капланово. Отлично подойдет как для строительства жилого дома, так и под коммерцию. Инфраструктура насыщена: школа, детский сад, магазины, аптека, пункты выдачи маркетплейсов, остановки общественного транспорта и многое другое в шаговой доступности. Для более подробной информации звоните	1 200 м <sup>2</sup> 2 500 000 руб. 2 084 руб/м <sup>2</sup>

№ п/п	Ссылка/Адрес/Описание	Площадь/Цена предложения
18	<a href="https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4415695899">https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4415695899</a> <b>Краснодарский край, Новокубанский р-н, Прочноокопское сельское поселение, станция Прочноокопская, Южный пер., 20</b> • Продаю земельный участок 10 соток. Недострой зарегистрирован. Размер 10х9. Фундамент рассчитан под двух этажный дом. Свет, вода, газ проходят по меже. Адрес: станция Прочноокопская, переулок Южный 20.Район училища.	1 000 м <sup>2</sup> 1 600 000 руб. 1 600 руб/м <sup>2</sup>
19	<a href="https://www.avito.ru/novokubansk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_izhs_7349127712">https://www.avito.ru/novokubansk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_izhs_7349127712</a> <b>Краснодарский край, г.о. Армавир, хутор Красная Поляна, Колхозная ул., 18</b> • Арт. 102182933 Продаётся отличный земельный участок площадью 4,5 сотки в живописной местности.Участок с юридическим статусом ИЖС всего в 4 километрах от города.Ширина участка составляет 15,5 метраКоммуникации находятся по межеДорога, ведущая к участку, выполнена из щебня и гравия, что делает его доступным в любое время года. Звоните и записывайтесь на просмотр, чтобы увидеть все преимущества этого предложения!Рекомендуем вам не упустить шанс стать владельцем этого привлекательного объекта недвижимости в умеренно развитой инфраструктуре. Такой участок открывает множество возможностей для создан...	450 м <sup>2</sup> 1 490 000 руб. 3 311 руб/м <sup>2</sup>
20	<a href="https://krasnodar-region.afy.ru/krasnaya-polyana/kupit-uchastok/20008519023">https://krasnodar-region.afy.ru/krasnaya-polyana/kupit-uchastok/20008519023</a> <b>Россия, Краснодарский край, Красная Поляна</b> • Арт.Участок в Красной поляне, хорошее местоположение. С фундаментом ( делали для себя). Все коммуникации подведены. Торг, обмен, рассмотрим варианты	800 м <sup>2</sup> 4 300 000 руб. 5 375 руб/м <sup>2</sup>
21	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2067136980">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2067136980</a> <b>Краснодарский край, Армавир городской округ, х. Красная Поляна</b> • Код объекта: 1598518. Участок в Красной поляне, хорошее местоположение.С фундаментом ( делали для себя).Все коммуникации подведены.Торг, обмен, рассмотрим варианты	850 м <sup>2</sup> 4 300 000 руб. 5 059 руб/м <sup>2</sup>
22	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2066040241">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2066040241</a> <b>Краснодарский край, Новокубанский район, ст-ца Прочноокопская</b> • Продаётся земельный участок площадью 7,67 кв.м. участок ровный, правильной формы. Электричество по меже, вода заведена на соседний участок. Возможен торг. Срочно!!!	767 м <sup>2</sup> 850 000 руб. 1 109 руб/м <sup>2</sup>
23	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2067964572">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2067964572</a> <b>Краснодарский край, Новокубанский район, ст-ца Прочноокопская, Восточная, 26/1</b> • Продам участок в ст. Прочноокопской Площадь 7.6 соток. Фасад 20 метров. Коммуникации по меже. Участок ровный, прекрасно подойдет для постройки жилого дома.	760 м <sup>2</sup> 800 000 руб. 1 053 руб/м <sup>2</sup>
24	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2069089615">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2069089615</a> <b>Краснодарский край, Новокубанский район, ст-ца Прочноокопская, Восточная улица, 28</b> • Арт. 113030562 Уникальное предложение! Продаются два замечательных участка по 5,5 соток в живописном поселке Прочноокопская! Представьте себе – уютный уголок для вашего дома мечты или уютного бизнеса! Эти участки – настоящий клад для тех, кто ценит простор, природу и комфорт. Просторный фасад, ровные земли – всё готово для воплощения ваших самых смелых идей! Почему именно эти участки? Общая площадь по 5,5 соток – хватит места для всего! Все коммуникации уже по меже – забудьте о хлопотах!Ровные и подготовленные к застройке участки – стройте мечту без лишних забот!Расположение в экологически чист...	550 м <sup>2</sup> 600 000 руб. 1 091 руб/м <sup>2</sup>
25	<a href="https://krasnodar-region.afy.ru/krasnaya-polyana/kupit-uchastok/20008566706">https://krasnodar-region.afy.ru/krasnaya-polyana/kupit-uchastok/20008566706</a> <b>Россия, Краснодарский край, Красная Поляна</b> • Продаются смежные земельные участки, в красной поляне , фасады по 15 метров. (Пять участков)	300 м <sup>2</sup> 800 000 руб. 2 667 руб/м <sup>2</sup>
26	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2067741423">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2067741423</a> <b>Краснодарский край, Армавир городской округ, х. Красная Поляна, Советская улица</b> • Арт. 107469596 Описание объекта Продаётся участок 5 соток, в Армавиरे,х Красная поляна Рядом расположены школа, садик . Так же поможем вам построить дом. Вас ждут: скидочный сертификат на мебель и бесплатное составление сметы! Характеристики объекта: - Широкий фасад 25м -Ровный участок - район уже застроен рядом расположена школа, садик; - Участок позволяет возвести так же: беседку,мангальную зону, зону для отдыха,детскую площадку; Инфраструктура: - Остановки общ. транспорта - Продуктовые и непродовольственные магазины; -Общеобразовательная школа № 16 -Детский садик сказка - Район тихий и безо...	500 м <sup>2</sup> 1 500 000 руб. 3 000 руб/м <sup>2</sup>
27	<a href="https://krasnodar-region.afy.ru/krasnaya-polyana/kupit-uchastok/20008712780">https://krasnodar-region.afy.ru/krasnaya-polyana/kupit-uchastok/20008712780</a> <b>Россия, Краснодарский край, Красная Поляна, Советская улица</b> • Арт.Описание объекта Продаётся участок 5 соток, в Армавире,х Красная полянаРядом расположены школа, садик . Так же поможем вам построить дом. Вас ждут: скидочный сертификат на мебель и бесплатное составление сметы Характеристики объекта:- Широкий фасад 25м-Ровный участок - район уже застроен рядом расположена школа, садик;- Участок позволяет возвести так же: беседку,мангальную зону, зону для отдыха,детскую площадку;Инфраструктура: - Остановки общ. транспорта- Продуктовые и непродовольственные магазины;-Общеобразовательная школа № 16 -Детский садик сказка - Район тихий и безопасный -Пункт выдачи...	500 м <sup>2</sup> 1 500 000 руб. 3 000 руб/м <sup>2</sup>
28	<a href="https://krasnodar-region.afy.ru/krasnaya-polyana/kupit-uchastok/20008712697">https://krasnodar-region.afy.ru/krasnaya-polyana/kupit-uchastok/20008712697</a> <b>Россия, Краснодарский край, Красная Поляна, Советская улица</b> • Арт.Описание объекта Продаётся участок 5 соток, в Армавире,х Красная поляна Рядом расположены школа, садик . Так же поможем вам построить дом. Вас ждут: скидочный сертификат на мебель и бесплатное составление сметы Характеристики объекта: - Широкий фасад 25м -Ровный участок - район уже застроен рядом расположена школа, садик; - Участок позволяет возвести так же: беседку,мангальную зону, зону для отдыха,детскую площадку; Инфраструктура: - Остановки общ. транспорта - Продуктовые и непродовольственные магазины; -Общеобразовательная школа № 16 -Детский садик сказка - Район тихий и безопасный -Пунк...	500 м <sup>2</sup> 1 500 000 руб. 3 000 руб/м <sup>2</sup>
29	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2066537323">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2066537323</a> <b>Краснодарский край, Новокубанск, улица Коммунаров</b> • Продаётся земельный участок 9.7 соток по центральной улице в микрорайоне "Капраново" с асфальтированным подъездом. Текущее назначение - для индивидуального жилищного строительства. Ширина фасадной части 11.7 метров. На участке имеется нежилое строение 30,3 кв.м с печным отоплением. Газ и свет по меже участка. Водоснабжение централизованное и заведено. Участок со всех сторон огорожен, имеется межевание. По улице проведен высокоскоростной Интернет. Остались вопросы? Звоните!	970 м <sup>2</sup> 2 200 000 руб. 2 269 руб/м <sup>2</sup>

№ п/п	Ссылка/Адрес/Описание	Площадь/Цена предложения
30	<a href="https://krasnodar-region.afy.ru/novokubansk/kupit-uchastok/20008897213">https://krasnodar-region.afy.ru/novokubansk/kupit-uchastok/20008897213</a> <b>Россия, Краснодарский край, Новокубанский район, Новокубанск, ул. Коммунаров, 80</b> * Арт.Продается земельный участок 4.5 сотокРовный, правильной формы, без травы и деревьевЧистый и подготовленный к застройкеАсфальтированная дорога, удобный подъездНовая линия электропередачи: новые столбы, свет уже оплачен, установлены счетчикиВся улица освещена мощными 100-ваттными лампами — оплата за освещение не требуется, находится на балансе городаНовый забор по периметру (кроме фасада)Размер фасада: 21 метр Инфраструктура и расположение:Рядом школа — 200 метровСадик — 200 метровСупермаркет Магнит — 100 метровВ непосредственной близости строится элитный жилой комплекс ЭВО Также ведется стр...	400 м <sup>2</sup> 1 700 000 руб. 4 250 руб/м <sup>2</sup>
31	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2069804350">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2069804350</a> <b>Краснодарский край, Новокубанск, улица Коммунаров, 80</b> • Арт. 116266018 Продаётся земельный участок 4.5 соток Ровный, правильной формы, без травы и деревьевЧистый и подготовленный к застройкеАсфальтированная дорога, удобный подъездНовая линия электропередачи: новые столбы, свет уже оплачен, установлены счетчикиВся улица освещена мощными 100-ваттными лампами — оплата за освещение не требуется, находится на балансе городаНовый забор по периметру (кроме фасада)Размер фасада: 21 метр Инфраструктура и расположение: Рядом школа — 200 метровСадик — 200 метровСупермаркет "Магнит" — 100 метровВ непосредственной близости строится элитный жилой комплекс "ЭВО"Т...	450 м <sup>2</sup> 1 700 000 руб. 3 778 руб/м <sup>2</sup>
32	<a href="https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_7351146876">https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_7351146876</a> <b>Краснодарский край, Новокубанский р-н, Прочноокопское сельское поселение, станица Прочноокопская</b> • Продаю земельный идеально ровный и чистый участок. Площадью 763 кв.м, для постройки частного жилого дома с возможностью ПРОПИСКИ в станице Прочноокопской по ул.Чичерина 36/3, вся необходимая инфраструктура магазины школа садик имеется. Кадастровый номер участка 23:21:0501003:2142. Рядом протекает река Кубань.Всего 10 минут до Армавира, на машине!Категория земель - земли населенных пунктов. Сетевой, свет, газ, рядом с участком.Возможно разделить на 2 участка так как сбоку тоже имеется подъезд,Подходит под сельскую ипотеку до 3% годовых на строительство дома на данном участке!Также рядом продает...	800 м <sup>2</sup> 1 150 000 руб. 1 438 руб/м <sup>2</sup>
33	<a href="https://krasnodar-region.afy.ru/krasnaya-polyana/kupit-uchastok/20008504697">https://krasnodar-region.afy.ru/krasnaya-polyana/kupit-uchastok/20008504697</a> <b>Россия, Краснодарский край, Красная Поляна, улица Буденного</b> • Продаётся земельный участок 10,5 соток земли в Красной поляне.На земле есть домик со всему коммуникациями (Газ, свет, вода)Есть возможность разделить на три раздельный участка.Цена:Покажем в любое время Наш офис находится по адресу: город Армавир, ул. Советской Армии, 136	1 000 м <sup>2</sup> 5 500 000 руб. 5 500 руб/м <sup>2</sup>
34	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2068129635">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2068129635</a> <b>Краснодарский край, Новокубанск, Ясный переулок, 1</b> • Собственник, продаю земельный участок 5,7 соток ИЖС в Капланово. Рядом электричество, газ.	570 м <sup>2</sup> 1 300 000 руб. 2 281 руб/м <sup>2</sup>
35	<a href="https://krasnodar-region.afy.ru/krasnaya-polyana/kupit-uchastok/20008931919">https://krasnodar-region.afy.ru/krasnaya-polyana/kupit-uchastok/20008931919</a> <b>Россия, Краснодарский край, Красная Поляна, Звездная улица</b> • id:280. Продаётся земельный участок с фундаментом Площадь: 5,6 соток.Фасад 17 метров.На участке залит фундамент под двухэтажный дом, размер фундамента 16/14, 1,5 метра в глубину и 0,60 в ширину.С трёх сторон участок огорожен новым профильным забором. Участок находится в хорошем районе, в пешей доступности школа, садик, остановка в 100 метров от участка.— Показываем ежедневно без выходных. Звоните и приезжайте — Добавьте объявление в Избранное, чтобы не потерять.— Бесплатная оценка Вашей недвижимости — Возможен обмен на Вашу недвижимость или автомобиль — Выкуп Вашей недвижимости в день обращения...	500 м <sup>2</sup> 2 350 000 руб. 4 700 руб/м <sup>2</sup>
36	<a href="https://krasnodar-region.afy.ru/novokubansk/kupit-uchastok/20008908189">https://krasnodar-region.afy.ru/novokubansk/kupit-uchastok/20008908189</a> <b>Россия, Краснодарский край, Новокубанский район, Новокубанск, ул. Новороссийская</b> • в одном из развивающихся поселков Новокубанского района Капланово, на центральной улице продается земельный участок под ИЖС 4,4сот. В наличии имеется кирпич полуторка на строительство двух домов 110 и 120 м2. Рядом с участком проходит линия света с новыми столбами уличного освещения, стоящая на балансе города. Так же имеются скважины, забор с двух сторон, газовая труба по меже с возможностью подключения по программе социальной газификации. Рядом уже стоят новые дома. И вишенка на торте это строящееся ЖК ЭВО, которое обеспечит быстрое развитие инфраструктуры данной местности. Цена: 4,4 сот -	400 м <sup>2</sup> 1 700 000 руб. 4 250 руб/м <sup>2</sup>
37	<a href="https://krasnodar-region.afy.ru/krasnaya-polyana/kupit-uchastok/20008899948">https://krasnodar-region.afy.ru/krasnaya-polyana/kupit-uchastok/20008899948</a> <b>Россия, Краснодарский край, Красная Поляна</b> • Продаётся земельный участок в Красной поляне, в живописном месте, можно под базу отдыха. Все коммуникации( свет, вода, газ) по меже. Все подробности по телефону. , торг уместен. Можно разделить на несколько участков.	2 200 м <sup>2</sup> 3 300 000 руб. 1 500 руб/м <sup>2</sup>
38	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2070308294">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2070308294</a> <b>Краснодарский край, Новокубанск, Новороссийская улица, 108</b> • Представьте себе идеальный кусочек земли площадью 10 соток — это не просто участок, а настоящий простор для вашей мечты и вдохновения. Здесь, среди природы и свежего воздуха, вы сможете построить дом, который станет вашим личным раем. Этот участок словно приглашает создать уютный семейный дом, где каждое утро будет начинаться с нежного солнечного света, играющего на окнах, а вечера — с тихого шороха листьев и ароматов сада, в котором цветут яблоны и малина. Представьте, как вы с близкими собираетесь на просторной веранде, наслаждаясь пением птиц и свежестью прохлады. На этом просторном участке...	1 000 м <sup>2</sup> 3 100 000 руб. 3 100 руб/м <sup>2</sup>
39	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2068826520">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2068826520</a> <b>Краснодарский край, Новокубанск, Новороссийская улица, 108</b> • Земельный участок, 10 соток, в собственности, для ИЖС. С трёх сторон уже построены дома.Удобное место расположения.	1 000 м <sup>2</sup> 2 900 000 руб. 2 900 руб/м <sup>2</sup>
40	<a href="https://domclick.ru/card/sale_lot_2069922150">https://domclick.ru/card/sale_lot_2069922150</a> <b>Краснодарский край, Новокубанск, Новороссийская улица, 122</b> • Участок 5 соток ИЖС в Капланово Продаётся земельный участок 5 соток, с возможностью строительства. Об объекте: Участок расположен в тихом и развитом районе, с удобным подъездом и полной готовностью к застройке. Характеристики участка:Статус ИЖС, в черте города, возможно подключение к коммуникациямКоммуникации: электричество, газ (на участке), водоснабжение (на фасаде)Рельеф ровный / готов под фундамент / Планировка: правильной формы / угловой / на две улицы, удобная для заезда и размещения строения Документы: Один собственник, без обременений, полностью юридически чистый Наша компания готова...	500 м <sup>2</sup> 1 650 000 руб. 3 300 руб/м <sup>2</sup>

№ п/п	Ссылка/Адрес/Описание	Площадь/Цена предложения
41	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2066828834">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2066828834</a> <b>Краснодарский край, Новокубанск</b> • Продаётся земельный участок с широким фасадом 24м правильной формы! Преимущества: - общая площадь 10 сот; - фасад 24м; - коммуникации на меже; - отличный заезд, улицы отчищены от веток и подсыпаны гравием! -идеально подходит под строительство жилой и коммерческой недвижимости. Инфраструктура: -центральная улица, -магазины продовольственных и непродовольственных товаров, -в шаговой доступности остановка общественного транспорта. Легко купить: -все документы готовы к сделке Это эксклюзивное предложение от агентства недвижимости "АЯКС"! Показы в любое удобное для Вас время! Успейте купить! Арт. 10...	1 000 м <sup>2</sup> 2 500 000 руб. ----- 2 500 руб/м <sup>2</sup>
42	<a href="https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7536926132">https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7536926132</a> <b>Краснодарский край, Новокубанский р-н, Прочноокопское сельское поселение, станица Прочноокопская, ул. Калинина, 148</b> • Продам земельный участок под строительство коммуникации есть газ, электричество, водопровод (в шаговой доступности)	1 000 м <sup>2</sup> 1 500 000 руб. ----- 1 500 руб/м <sup>2</sup>
43	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2066753064">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2066753064</a> <b>Краснодарский край, Новокубанск</b> • Продается угловой земельный участок в центральной части города Новокубанска. Площадь 10 соток с фасадом шириной 42 х 23 метра. Участок идеально подходит для строительства частного дома. Есть возможность размежевать на два. На территории имеется жилой дом со всеми центральными коммуникациями. Дом можно реставрировать, либо использовать, как временное жильё, пока вы строите свой дом мечты!	1 000 м <sup>2</sup> 3 500 000 руб. ----- 3 500 руб/м <sup>2</sup>
44	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2068499876">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2068499876</a> <b>Краснодарский край, Новокубанск</b> • Участок в активно застраиваемся районе. Тихое и уютное место. Широкий фасад.	500 м <sup>2</sup> 650 000 руб. ----- 1 300 руб/м <sup>2</sup>
45	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2068563957">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2068563957</a> <b>Краснодарский край, Новокубанск</b> • Собственник, продаю земельный участок 10 соток ИЖС. Участок расположен в тихом районе, что идеально для строительства дома. Документы все в порядке. Разрешение на строительство есть. Коммуникации по меже. Участок правильной формы, чистый и имеет хороший фасад 24,14м. Рядом магазины, школа, остановка общественного транспорта, детский сад. Остальные вопросы все по телефону.	1 000 м <sup>2</sup> 1 600 000 руб. ----- 1 600 руб/м <sup>2</sup>
46	<a href="https://krasnodar-region.afy.ru/novokubansk/kupit-uchastok/20008826878">https://krasnodar-region.afy.ru/novokubansk/kupit-uchastok/20008826878</a> <b>Россия, Краснодарский край, Новокубанский район, Новокубанск, Капраново мкр</b> • Продаётся земельный участок, г.Новокубанск, Капраново.Общая площадь 10 соток. Участок угловой, расположен на центральной улице. Фасад 38 метров. Идеально подойдёт под коммерцию. Возможно использовать и для строительства жилого дома. На участке имеется небольшой жилой дом 45,6 кв.м, хоз. постройки (можно строиться и проживать). Коммуникации подключены: электроснабжение, водоснабжение, канализация - септик, газ по меже. Очень удобное расположение, между Армавром и Новокубанском. Для более подробной информации звоните	1 000 м <sup>2</sup> 4 500 000 руб. ----- 4 500 руб/м <sup>2</sup>
47	<a href="https://krasnodar-region.afy.ru/novokubansk/kupit-uchastok/20008627200">https://krasnodar-region.afy.ru/novokubansk/kupit-uchastok/20008627200</a> <b>Россия, Краснодарский край, Новокубанский район, Новокубанск, ул. Новороссийская</b> • Возможна СЕМЕЙНАЯ ипотека Продаётся угловой земельный участок ИЖС площадью 5 соток ( один фасад 25 метров, второй - 20 метров), участок выходит на 2 улицы , по меже участка идёт сетевой газ, подключение газа без проблем. вода и электричество проходят вдоль участка . вокруг жилые дома. До города Армавира можно добраться за 2 минуты . маршрутный транспорт проходит рядом, магазин Лента ( Северный микрорайон г Армавир ) в 7 минутах езды от участка.	500 м <sup>2</sup> 1 950 000 руб. ----- 3 900 руб/м <sup>2</sup>
48	<a href="https://krasnodar-region.afy.ru/krasnaya-polyana/kupit-uchastok/20008739780">https://krasnodar-region.afy.ru/krasnaya-polyana/kupit-uchastok/20008739780</a> <b>Россия, Краснодарский край, Красная Поляна, Баррикадная улица</b> • Арт.В продаже великолепный участок площадью 10 соток в спокойном районеВсе коммуникации на участке: Вода, газ, электричество и канализация, что значительно упростит процесс строительства и сократит время на подключение.Участок расположен в тихом и спокойном районе, рядом вся необходимая инфраструктура: поликлиника, школа, детский сад, остановка общественного транспорта в пешей доступности.Участок окружен зеленью, что создаёт отличные условия для жизни и отдыха.Звоните уже сегодня для организации просмотра и получения дополнительной информации.	1 000 м <sup>2</sup> 2 800 000 руб. ----- 2 800 руб/м <sup>2</sup>
49	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2068042672">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2068042672</a> <b>Краснодарский край, Армавир городской округ, х. Красная Поляна, Баррикадная улица</b> • Арт. 109115451 В продаже великолепный участок площадью 10 соток в спокойном районе Все коммуникации на участке: Вода, газ, электричество и канализация, что значительно упростит процесс строительства и сократит время на подключение. Участок расположен в тихом и спокойном районе, рядом вся необходимая инфраструктура: поликлиника, школа, детский сад, остановка общественного транспорта в пешей доступности. Участок окружен зеленью, что создаёт отличные условия для жизни и отдыха. Звоните уже сегодня для организации просмотра и получения дополнительной информации.	1 000 м <sup>2</sup> 3 000 000 руб. ----- 3 000 руб/м <sup>2</sup>
50	<a href="https://krasnodar-region.afy.ru/krasnaya-polyana/kupit-uchastok/20008923686">https://krasnodar-region.afy.ru/krasnaya-polyana/kupit-uchastok/20008923686</a> <b>Россия, Краснодарский край, Красная Поляна, Армавирская улица</b> • Арт.Идеальное предложение для тех, кто хочет построить свой дом Продаем земельный участок правильной формы, с фасадом 33 метра.Расположен на центральной асфальтированной улице.Все коммуникации. Есть жилое строение.Широкая придомовая территория.Рядом с участком остановка общественного транспорта, без проблем легко добраться, как в Армавир, так и в сторону Новокубанска.в 3-5 минутах ходьбы несколько продуктовых магазинов.	1 700 м <sup>2</sup> 8 500 000 руб. ----- 5 000 руб/м <sup>2</sup>
51	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2068141293">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2068141293</a> <b>Краснодарский край, Новокубанский район, х. Красная Поляна, Армавирская улица</b> • Арт. 109111926 Идеальное предложение для тех, кто хочет построить свой дом ! Продаем земельный участок правильной формы, с фасадом 33 метра. Расположен на центральной асфальтированной улице. Все коммуникации. Есть жилое строение. Широкая придомовая территория. Рядом с участком остановка общественного транспорта, без проблем легко добраться, как в Армавир, так и в сторону Новокубанска. в 3-5 минутах ходьбы несколько продуктовых магазинов.	1 700 м <sup>2</sup> 10 000 000 руб. ----- 5 883 руб/м <sup>2</sup>
52	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2069712403">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2069712403</a> <b>Краснодарский край, Армавир городской округ, х. Красная Поляна, Баррикадная улица, 32</b> • Арт. 115771525 Продаётся земельный участок в хуторе Красная Поляна, Армавир Предлагаем вашему вниманию земельный участок в живописном хуторе Красная Поляна, расположенном в черте города Армавир. Это идеальное место для строительства дома вашей мечты или дачи.Преимущества : Расположение: участок находится в тихом и спокойном районе, вдали от городской суеты, но при этом в пределах городской черты, что обеспечивает удобство проживания.Экология: чистый воздух, окружение природы и отсутствие шума делают этот участок идеальным местом для жизни и отдыха.Инфраструктура: рядом все необходимое для комф...	470 м <sup>2</sup> 1 250 000 руб. ----- 2 660 руб/м <sup>2</sup>

№ п/п	Ссылка/Адрес/Описание	Площадь/Цена предложения
53	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2066285275">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2066285275</a> <b>Краснодарский край, Армавир городской округ, х. Красная Поляна</b> • Арт. 102309871 Участок в Красной поляне, хорошее местоположение. С фундаментом (делали для себя). Все коммуникации подведены. Торг, обмен, рассмотрим варианты	850 м <sup>2</sup> 4 300 000 руб. 5 059 руб/м <sup>2</sup>
54	<a href="https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2066648472">https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_lot_2066648472</a> <b>Краснодарский край, Армавир городской округ, х. Красная Поляна</b> • Продается земельный участок в активно развивающемся районе г. Армавира. Участок находится на 600 кв.м. Свет, вода, на меже. В шаговой доступности находятся магазины и остановки общественного транспорта. Участок юридически чист и полностью готов к продаже, один собственник. Большим преимуществом является то, что можно приобрести его за ипотеку или наличный расчет. Это эксклюзивное предложение от сервиса недвижимости "АЯКС"!!! Показы в любое удобное для Вас время! Успейте купить! Арт. 97276286	600 м <sup>2</sup> 1 400 000 руб. 2 334 руб/м <sup>2</sup>
55	<a href="https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_7693431272">https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_7693431272</a> <b>Краснодарский край, Новокубанский р-н, Прочноокопское сельское поселение, станица Прочноокопская, ул. Калинина</b> • Продается участок 5 соток. Все коммуникации рядом. Документы готовы к сделке	500 м <sup>2</sup> 850 000 руб. 1 700 руб/м <sup>2</sup>
56	<a href="https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_7666036983">https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_7666036983</a> <b>Краснодарский край, Новокубанский район, ст-ца Прочноокопская, ул. Д. Бедного, 7а</b> • От собственника продается земельный участок 12,5 соток в станице Прочноокопская, ул. Д. Бедного, 7а. Кадастровый номер: 23:21:0501001:1782; категория - "Земли населенных пунктов"; вид разрешенного использования - "Для ведения личного подсобного хозяйства" (т. е., разрешено строительство дома /хоз. построек, выращивание с/хозкультур, содержание животных). Участок ровный, фасад - 20м. Все коммуникации по меже.	1 253 м <sup>2</sup> 1 600 000 руб. 1 277 руб/м <sup>2</sup>

Анализ рынка продажи земельных участков в районе объекта оценки.

Проведённый анализ показывает, что удельные цены на **земельные участки** для индивидуального строительства в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне **от 210 до 5 900 руб/м<sup>2</sup>** с медианой **2 300 руб/м<sup>2</sup>**.

При анализе рынка в районе местоположения объекта оценки оценщик нашел достаточное количество предложений о продаже из того же сегмента.

Оценщик сделал вывод о том, что рынок земельных участков для индивидуального строительства в районе местоположения объекта оценки относится к **активному**.

## 8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Количество факторов, оказывающих влияние на цены объектов, весьма велико. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются Оценщиком в качестве параметров, по которым сопоставляются подобные объекты, и подбираются объекты-аналоги, принимаются решения о корректировке цены, если объекты-аналоги по этим факторам отличаются от объекта оценки.

С целью выявления списка ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники информации:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <https://domclick.ru/>;
- данные аналитического портала «СтатРиэлт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/>;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А..

Согласно п.22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», основные элементы сравнения при оценке (в части, относящейся к рынку загородной недвижимости), включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования);
- условия продажи (нетипичные для рынка, например сделка между аффилированными лицами);
- условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений)
- 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.

В справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А. выделены и отранжированы по степени влияния на стоимость следующие основные ценообразующие факторы:

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,42
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Электроснабжение земельного участка	0,11
5	Газоснабжение земельного участка	0,11
6	Водоснабжение и канализация земельного участка	0,08

В разделе «Ценообразующие факторы на рынке земельных участков» описаны дополнительные факторы, учитываемые оценщиком при оценке.

## 8.7. Ценообразующие факторы на рынке земельных участков

В соответствии с п.11г Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», ниже приводится перечень факторов (с интервалами значений), влияющих на спрос, предложение и цены, учитываемых оценщиком при расчёте стоимости земельного участка.

### Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

По действующему законодательству возможны следующие виды прав на землю:

- собственность;
- безвозмездное пользование;
- аренда;
- ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки может относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая собственность.

По состоянию на дату оценки, наиболее распространённые виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступает право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введения поправочных коэффициентов. Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав при продаже земельных участков определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А. величина значений корректировки определяется следующим образом:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,77	0,83

### Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги, сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а не фактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

### Условия продажи

Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, например, сделка между аффилированными лицами. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

## Условия рынка

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

При необходимости введения поправки по данному параметру, Оценщик использует аналитические отчёты компании «RRG» (<https://rrg.ru/analytic>), в которых анализируется ретроспективное изменение цен в сегменте рынка, к которому относится объект оценки.

## Скидка на торг

Если в распоряжении оценщика имеются только цены предложений (оферт), то как правило, эти цены завышены по сравнению с ценами реальных сделок, т.к. продавцы закладывают в них запас на уторговывание и возможные скидки для привлечения потенциальных покупателей. Также мнение продавцов о стоимости их недвижимости, как правило, неадекватно завышено, особенно в начале экспозиции объекта на рынке.

Для приведения цен предложений к реальному уровню применяется корректировка на торг. Оценщик использует скидки на торг по расчётам «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А. (величина корректировки зависит от активности/развитости рынка):

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	5,9% - 14,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	4,8% - 12,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	8,0% - 18,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	4,5% - 12,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	7,6% - 17,9%

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,7%	10,2% - 23,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	8,8% - 21,0%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	12,3% - 27,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	8,1% - 19,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,5% - 25,1%

## Категория/Разрешённое использование

Категория и вид разрешённого использования может иметь влияние на стоимость земли. Наибольшую стоимость, как правило, имеют земли населённых пунктов (ЗНП) с разрешенным использованием «индивидуальное строительство» (ИЖС), т.к. такие участки обычно лучше обеспечены инфраструктурой, коммуникациями и имеют меньше ограничений на параметры строящихся на них зданий. Земельные участки на землях сельхозназначения (ЗСН) для садоводства (СНТ) и ведения подсобного хозяйства (ЛПХ) считаются менее ценными.

Согласно Приказу «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», разрешенное использование для ИЖС подразумевает: размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

Разрешенное использование ЛПХ подразумевает: размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

К объекту оценки и объектам-аналогам корректировка не применяется, так как на земельных участках с разрешенным использованием ИЖС и ЛПХ разрешено строительство жилого дома, выращивание сельскохозяйственных культур, размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек. Таким образом, они сопоставимы, корректировка не требуется.

### Статус населённого пункта

Местоположение является основным ценообразующим фактором. Соотношение стоимости земли для ИЖС в сёлах и деревнях по сравнению с райцентрами, и в райцентрах по сравнению с областными центрами сохраняется примерно одинаковым на всей территории РФ. В справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А. выделяются следующие территориальные зоны:

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

В справочнике для корректировки стоимости в случае расположения объекта оценки и аналога в разных зонах, предлагаются следующие коэффициенты:

Таблица 15. Окончание.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,77	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,66	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,54	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

Таблица 18. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,19	1,33	1,60	1,93
II	0,84	1,00	1,12	1,35	1,63
III	0,75	0,89	1,00	1,20	1,45
IV	0,63	0,74	0,83	1,00	1,21
V	0,52	0,61	0,69	0,83	1,00

Для вычисления поправки используется деление коэффициентов, соответствующих территориальным зонам объекта оценки и аналога.

### Удаленность от водных и лесных объектов

Для земельных участков под ИЖС значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность, а также близость к природным объектам, которые повышают их стоимость. Применение данной корректировки проводилось на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А.:

Таблица 424. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,75	0,90

Таблица 425. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков», усредненные по городам России.

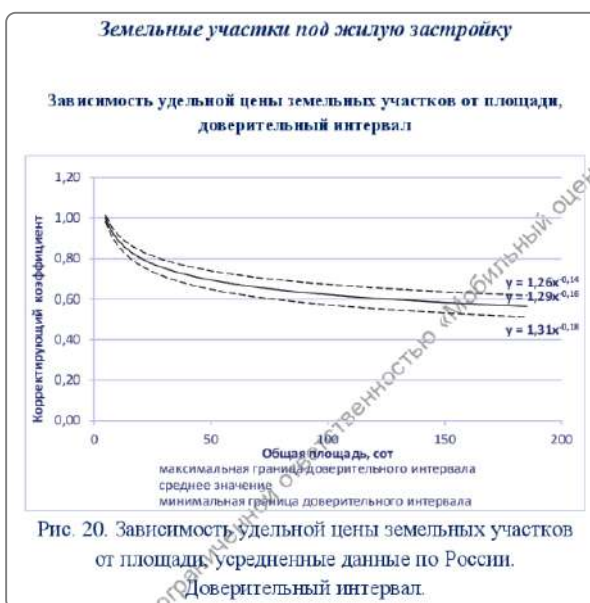
Земельные участки под жилую застройку	аналог		
		рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов
объект оценки	рядом с такими объектами	1,00	1,22
	на удалении от таких объектов	0,82	1,00

Т.к. большинство земельных участков находятся за городом и так или иначе граничат с природными объектами, фактически эта поправка применяется оценщиком в исключительных случаях, например, когда участок граничит с водоёмом (имеет выход к воде).

### Площадь

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по площади участки.

В справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А. дана степенная зависимость уменьшения стоимости единицы площади участка с увеличением его площади:



Согласно этой зависимости корректировка на площадь (масштаб) имеет вычисляется по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{00}}{S_{0A}}\right)^k$$

где:  
 $S_{00}$  – площадь объекта оценки, кв. м.  
 $S_{0A}$  – площадь объекта аналога, кв.м.  
 $k$  – коэффициент торможения.

Таким образом, для участков ИЖС корректировка на площадь вычисляется следующим образом:

$$K = (S_{00}/S_{0A})^{-0,16}, \text{ где}$$

- $K$  – корректировка на площадь;
- $S_{00}$  – площадь объекта оценки, м<sup>2</sup>;
- $S_{0A}$  – площадь аналога, м<sup>2</sup>;
- $-0,16$  – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

При расчёте корректировки следует иметь ввиду, что эта степенная модель не работает при экстремально низких и высоких значениях площадей, её следует использовать для диапазона площадей от 100 до 100 000 м<sup>2</sup>.

Результат расчёта представляется с округлением до целых процентов.

### Наличие ветхих строений

Исследование рынка земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков в связи с затратами на снос и утилизацию. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Значения корректирующих коэффициентов на снос ветхих зданий, строений и сооружений использовались согласно исследованию НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2025 (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g>, для просмотра требуется регистрация):

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,98	0,93

Таким образом, если ветхие строения имеются на оцениваемом участке, то к аналогу без ветхих строений применяется корректировка в размере -8%, если ветхие строения на участке-аналоге, то применяется корректировка в размере 1 / 0,92 = +9%.

### Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия.

В качестве элементов благоустройства оценщиком в том числе рассматривается наличие ограждения, освещения, элементов ландшафтного дизайна, ухоженных посадок декоративных, плодовых или крупномерных деревьев.

Обеспеченность участка инфраструктурой подразумевает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется на основе исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2025 (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g>, для просмотра требуется регистрация):

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
	При наличии только одного из видов благоустройства			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества) находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	1,12
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,05	1,12	1,08
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,09	1,29	1,18
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,10	1,32	1,20
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,11	1,08
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

## Наличие коммуникаций

Наличие коммуникаций, подведённых к земельному участку, делает его более привлекательным в глазах потенциальных покупателей и увеличивает его стоимость.

В предложениях по продаже земельных участков выделяются следующие виды коммуникаций: электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация.

Согласно исследованию НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2025 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g>, для просмотра требуется регистрация), величина корректировки на наличие коммуникаций имеет вид:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,21	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

При различиях в нескольких видах коммуникаций итоговая корректировка определяется **произведением** соответствующих коэффициентов.

## 8.8. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность характеризует возможность быстрой продажи, и определяется соотношением спроса и предложения на рынке. На ликвидном рынке количество сделок больше, чем на неликвидном.

Также на ликвидность влияют характеристики имущества, определяющие привлекательность объекта для покупателя.

На практике ликвидность подразделяют на группы в зависимости от прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Шкала ликвидности

Ликвидность	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Срок экспозиции, дней	0 - 90	90 - 365	Более 365 <sup>1</sup>	Достоверное определение/прогнозирование срока экспозиции невозможно

<sup>1</sup> Предполагается, что достоверное определение срока экспозиции возможно

Источник информации: [Методические рекомендации по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога](#) (рекомендованы для применения решением Комитета по залогам и оценке Ассоциации банков России (протокол от 27.04.2021))

По данным исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на основе актуальных рыночных данных по состоянию на 01.07.2025 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g>, для просмотра требуется регистрация), средние сроки продажи (экспозиции) загородной недвижимости приведены в следующей таблице.

Типичные для рынка сроки рыночной экспозиции (в месяцах)

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	7	4	3	4	5
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	10	6	5	6	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	25	15	12	15	20

На основании проведённого анализа рынка, а также в соответствии с указанными данными и площадью объекта оценки, Оценщик пришёл к выводу, что срок реализации (экспозиции) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 5 до 7 месяцев. Можно сделать вывод, что оцениваемый объект характеризуется **средней степенью ликвидности**. В качестве типичного (разумно долгого) срока экспозиции при расчётах использовался срок **6 мес.**

## 8.9. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

- Цена за единицу площади является типичным удельным показателем стоимости (единицей сравнения) на рынке оцениваемого объекта;
- На рынке наблюдается значительный разброс цен, обусловленный неразвитостью рынка и различиями по ценообразующим факторам (отсутствуют « типовые » проекты и предложения);
- Сегмент рынка, к которому относится оцениваемый земельный участок, с учётом местоположения можно охарактеризовать как **«активный»**;
- Диапазон цен предложений на **земельные участки** составляет от **от 200 до 5 900 руб/м<sup>2</sup>** с медианой **2 300 руб/м<sup>2</sup>**.

## 9. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
2. Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Вид разрешённого использования оцениваемого земельного участка – **«для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)»**. В связи с отсутствием законодательно разрешённых альтернатив, использование земельного участка для жилищного строительства и личного использования принимается Оценщиком как наиболее эффективное.

## 10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

### 10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п.1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённого Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022, проведение оценки включает следующие этапы:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчёта об оценке объекта оценки (далее - отчёт об оценке).

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчётности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достоверности, надёжности и существенности для цели оценки. Признание информации достоверной, надёжной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлечённого оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчёте их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п. 1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого Приказом Минэкономразвития России от 16.04.2022 № 200, 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.

## 10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

### 10.2.1. Затратный подход

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учётом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов (п. 24 ФСО V, утверждённый Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022).

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учётом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного или доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Проанализировав предложения о продаже объектов схожих с оцениваемым объектом по техническим характеристикам, и сопоставимых по местоположению с объектом оценки, Оценщик пришел к выводу, что затратный подход не отражает действительную рыночную стоимость оцениваемого объекта и специфику ценообразования данного сегмента, а также не может отобразить точное экономическое устаревание на рынке, а лишь показывает стоимость затрат, необходимых для воспроизводства объекта оценки. Учитывая вышеизложенное, Оценщиком принято решение **отказаться от применения данного подхода** по причине того, что данный подход не отражает сложившиеся на рынке тенденции.

### 10.2.2. Сравнительный подход

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). (п. 4, 5, 6 ФСО V, утверждённый Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.)

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

Сравнительный подход основан на принципе сравнения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Учитываются различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнения продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

### 10.2.3. Доходный подход

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. (п. 11 ФСО V, утверждённый Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022.)

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод её владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является **арендная плата**.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Метод дисконтирования основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, метод капитализации позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Согласно п. 12 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка). Объекты оценки не являются в чистом виде объектами доходной (коммерческой) недвижимости. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости объектов ИЖС в зависимости от приносимого ими дохода, Оценщик счёл возможным **отказаться от применения доходного подхода** к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

### 10.3. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

Анализ рынка загородной недвижимости в регионе расположения объекта оценки показал, что на рынке достаточно объектов, аналогичных (схожих по характеристикам) оцениваемому, поэтому в соответствии с п.22а Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» Оценщик счел целесообразным применение метода **сравнительного подхода** для определения рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать **метод сравнения продаж**, включающий сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, и последующую корректировку цены или удельного показателя цены в зависимости от различий объекта объекта оценки и объекта-аналога по ценообразующим факторам. Величина корректировки зависит от вклада фактора (элемента сравнения) в стоимость объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту;
- сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по ценообразующим факторам;
- корректировка цен продаж или цен предложений по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

Информация о ценах совершённых сделок купли-продажи обычно не раскрывается. Оценщик не смог получить информацию относительно цен сделок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому.

Для расчётов использовались цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы популярные федеральные и региональные сайты объявлений о продаже недвижимости.

При отборе аналогов оценщиком были сделаны следующие допущения:

- Отобранные аналоги выбирались оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки»). При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям не учитываемых при отборе факторов, а также по факторам, информация о которых отсутствует в объявлении о продаже.
- В расчёт стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчёта) на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
- В связи с тем, что на используемых Оценщиком сайтах объявлений о продаже недвижимости внедрена система модерации предоставляемой продавцами информации, а также проверки технических параметров недвижимости через справочные сервисы Росреестра, Оценщик не интервьюировал представителя продавца и принимал информацию, указанную в объявлениях, как достоверную.
- Земельный участок оценивался как условно свободный от каких-либо улучшений (строений, сооружений).

При изучении сегментов рынка объектов, сопоставимых с объектами оценки, а также при расчёте стоимости объекта оценки, Оценщик использовал информацию из сети Интернет. При этом не всегда объявления о продаже в сети Интернет маркированы датой, на которую информация в объявлении является актуальной. Оценщик гарантирует, что все работы по изучению ценовой информации и расчёту стоимости производились на дату оценки, вся использованная информация была актуальна на дату оценки.

Оценщик не может гарантировать, что информация, указанная в объявлении на момент даты подготовки отчёта, включая информацию о цене продаже, в будущем не изменится.

Если в непосредственной близости от местонахождения объекта оценки не найдено достаточное для расчёта количество аналогов, то в соответствии с п.11б ФСО №7 территория исследования может быть расширена за счёт территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

### 10.4. Обоснование выбора единицы сравнения и порядок внесения корректировок

В соответствии с п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м<sup>2</sup>). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

По информации из пособия «Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. М.: КноРус, 2010», удельный показатель стоимости удовлетворяет основным критериям выбора единицы сравнения:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами в данном сегменте рынка;
- тексты объявлений предложений о продаже содержат выбранный показатель – цена предложения в рублях 1 м<sup>2</sup> земельного участка или жилого дома;
- аналитические статьи и обзоры рынка недвижимости также ссылаются на показатель удельной стоимости;
- данная единица сравнения является общей для оцениваемого объекта и объектов-аналогов;
- имеется информация для расчёта удельного показателя стоимости, то есть известна общая площадь и для оцениваемого объекта, и для аналогов.

Таким образом, в качестве **единицы сравнения** для оценки земельного участка Оценщиком выбрана **стоимость 1 квадратного метра** площади (руб./м<sup>2</sup>) участка.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Последовательность внесения корректировок в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1, 2.» под редакцией Лейфера Л.А. следующая:

В случае, если аналог корректируется по двум и более параметрам сравнения (используются мультипликативные корректировки, то есть представленные в виде отношений цен/арендных ставок), то итоговая корректировка рассчитывается как **произведение** корректировок по каждому параметру сравнения.

Последовательность внесения корректировок в соответствии с аналитическим порталом Статриэлт (раздел «общая часть»):

Все представленные на сайте <https://statrielt.ru/statistika-rynka> корректировки рыночной стоимости выражены в относительных величинах, поэтому при расчетах следует их применять в виде коэффициентов для приведения удельной рыночной стоимости объектов-аналогов к удельной рыночной стоимости объекта оценки. Математические действия с коэффициентами производятся путем умножения или деления на них. Итоговые результаты для наглядности (для лучшего описательного восприятия) могут быть представлены в процентном выражении.

При вычислении значения корректировки производится округление результирующего значения до того же количества знаков после запятой, которое имеют коэффициенты в используемом оценщиком справочнике, как правило – до целых процентов.

## 11. Расчёт стоимости земельного участка

Для оценки земельного участка Оценщик в рамках сравнительного подхода использовал метод сравнения продаж (см. раздел «Обоснование выбора подхода и метода оценки...»), который подразумевает поиск на рынке аналогов – предложений о продаже схожих земельных участков (свободных от строений), корректировку цен этих предложений в случае различий в ценообразующих факторах, и вывод на их основе рыночной стоимости земельного участка.

### 11.1. Выбор и описание объектов-аналогов

Анализируя рынок земельных участков в районе расположения оцениваемого земельного участка (см. раздел «Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений...»), Оценщик отобрал аналоги, наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим параметрам.

При отборе аналогов Оценщик руководствовался следующими критериями:

- указанная в предложении информация по аналогу (наличие фото, местоположение, набор характеристик) должна быть достаточна для сопоставления с объектом оценки по основным ценообразующим факторам;
- аналог схож с объектом оценки по большинству ценообразующих факторов;
- удельная стоимость аналога не является экстремально низкой или высокой.

Краткая характеристика выбранных Оценщиком объектов-аналогов с уточнёнными параметрами приведена в таблице:

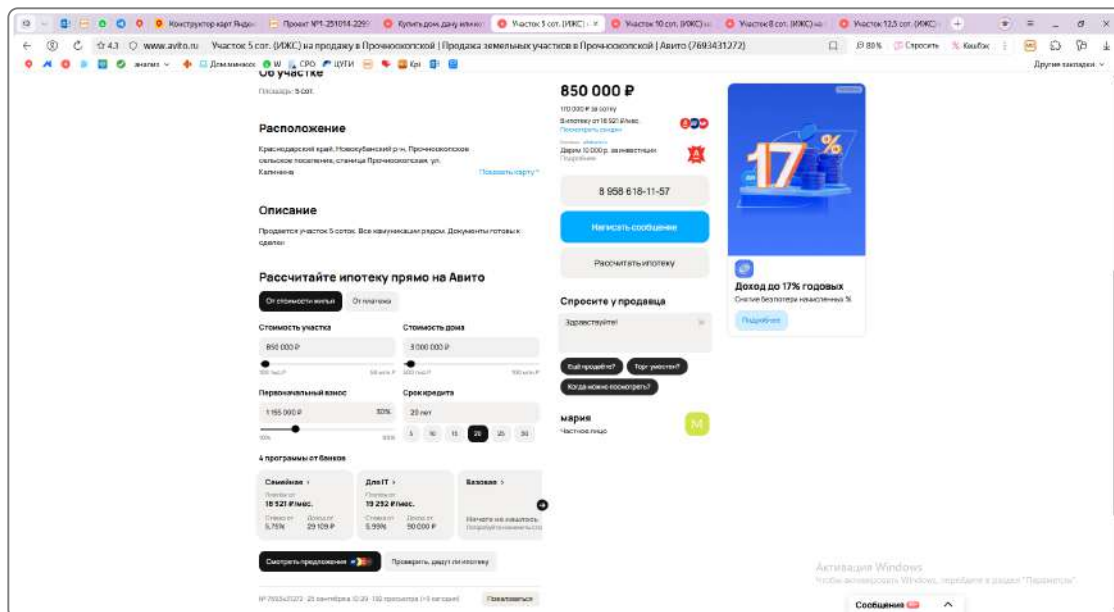
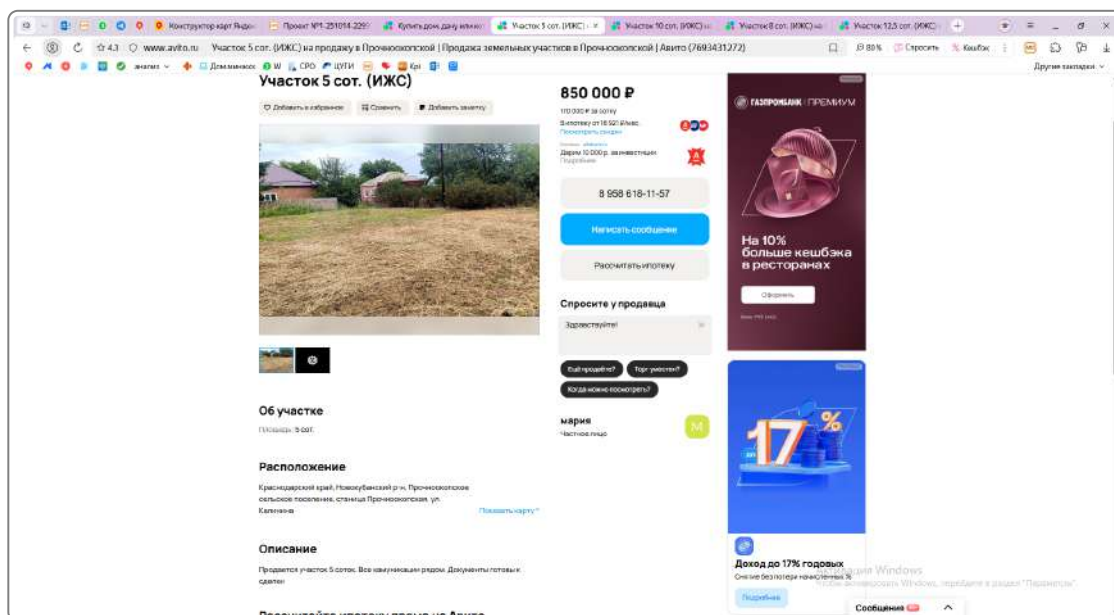
Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Местоположение</b>	Краснодарский край, Новокубанский р-н, Прочноокопское сельское поселение, станица Прочноокопская, ул. Калинина	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Новокубанский, сельское поселение Прочноокопское, станица Прочноокопская, улица Чичерина, земельный участок 28/1	Краснодарский край, Новокубанский р-н, Прочноокопское сельское поселение, станица Прочноокопская, ул. Калинина, 148	Краснодарский край, Новокубанский район, ст-ца Прочноокопская, ул. Д. Бедного, 7а
<b>Зона</b>	прочие населённые пункты	прочие населённые пункты	прочие населённые пункты	прочие населённые пункты
<b>Кадастровый №</b>	не указан	23:21:0501003:2142	не указан	23:21:0501001:1782
<b>Площадь участка, м<sup>2</sup></b>	500	763	1 000	1 253
<b>Благоустройство</b>	нет	нет	нет	нет
<b>Вид права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Категория/ВРИ</b>	ЗНП/ЛПХ	ЗНП/ЛПХ	ЗНП/ЛПХ	ЗНП/ЛПХ
<b>Электричество</b>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<b>Газоснабжение</b>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<b>Канализация</b>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<b>Водоснабжение</b>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<b>Комментарий</b>	Продается участок 5 соток. Все коммуникации рядом. Документы готовы к сделке	Продаю земельный идеально ровный и чистый участок. Площадью 763 кв.м. для постройки частного жилого дома с возможностью ПРОПИСКИ в станице Прочноокопской по ул.Чичерина 28/1, вся необходимая инфраструктура магазины школа садик имеется. Кадастровый номер участка 23:21:0501003:2142. Рядом протекает река Кубань.Всего 10 минут до Армавира, на машине!Ка...	Продам земельный участок под строительство все коммуникации есть газ, электричество, водопровод (в шаговой доступности)	От собственника продается земельный участок 12,5 соток в станице Прочноокопская, ул. Д. Бедного, 7а. Кадастровый номер: 23:21:0501001:1782; категория - "Земли населенных пунктов"; вид разрешенного использования - "Для ведения личного подсобного хозяйства" (т. е., разрешено строительство дома /хоз. построек, выращивание с/хозкультур, содержание живот...

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Ссылка на источник	<a href="https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_7693431272">https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_7693431272</a>	<a href="https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_735146876">https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_735146876</a>	<a href="https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7536926132">https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7536926132</a>	<a href="https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_7666036983">https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_7666036983</a>
Дата предложения	25.09.2025	22.09.2025	19.09.2025	08.10.2025
Цена предложения, руб.	850 000	1 120 000	1 500 000	1 600 000
Цена за 1 м², руб.	1 700	1 468	1 500	1 277

Источник информации: объявления о продаже (копии приводятся ниже), Портал пространственных данных <https://nspd.gov.ru/>, интернет-сайты «Яндекс.Карты» <https://maps.yandex.ru>, «2ГИС» <https://2gis.ru>

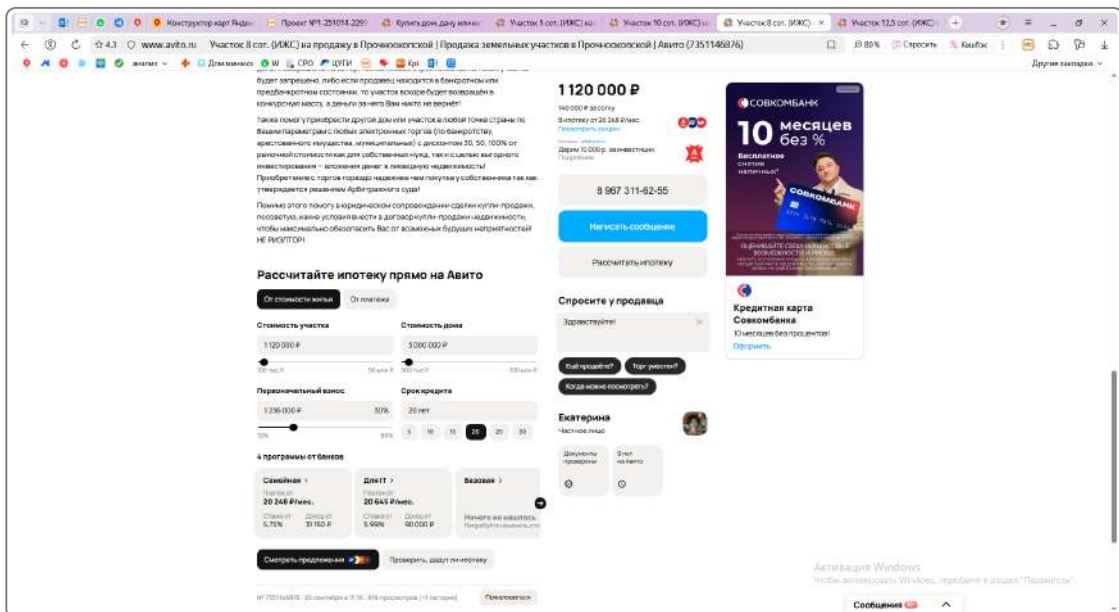
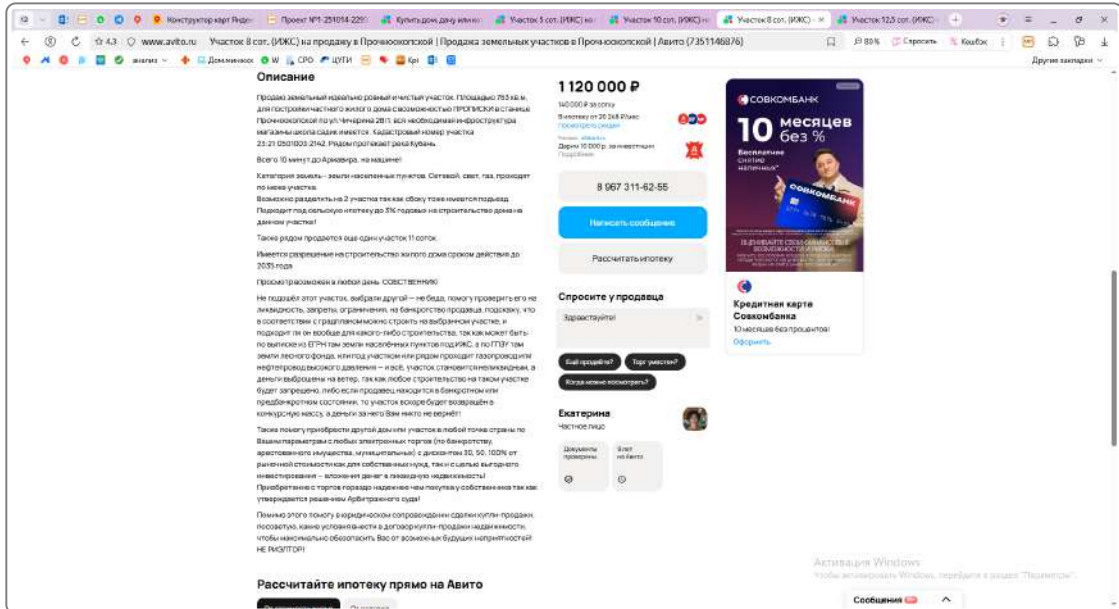
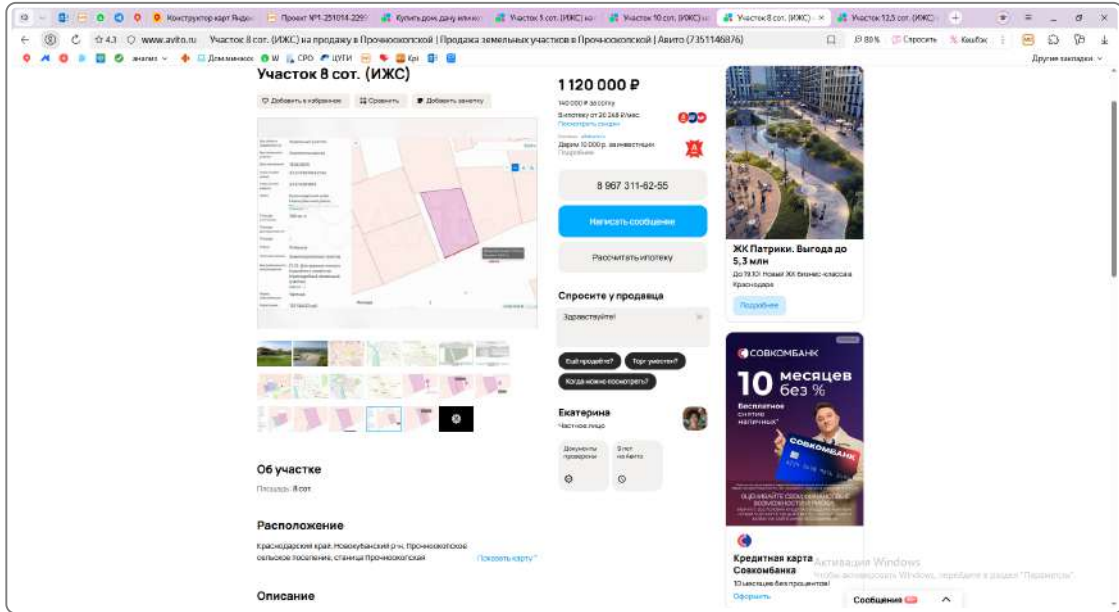
Копия объявления о продаже Аналога №1 для земельного участка.

[https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5\\_sot\\_izhs\\_7693431272](https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_7693431272)



Копия объявления о продаже Аналога №2 для земельного участка.

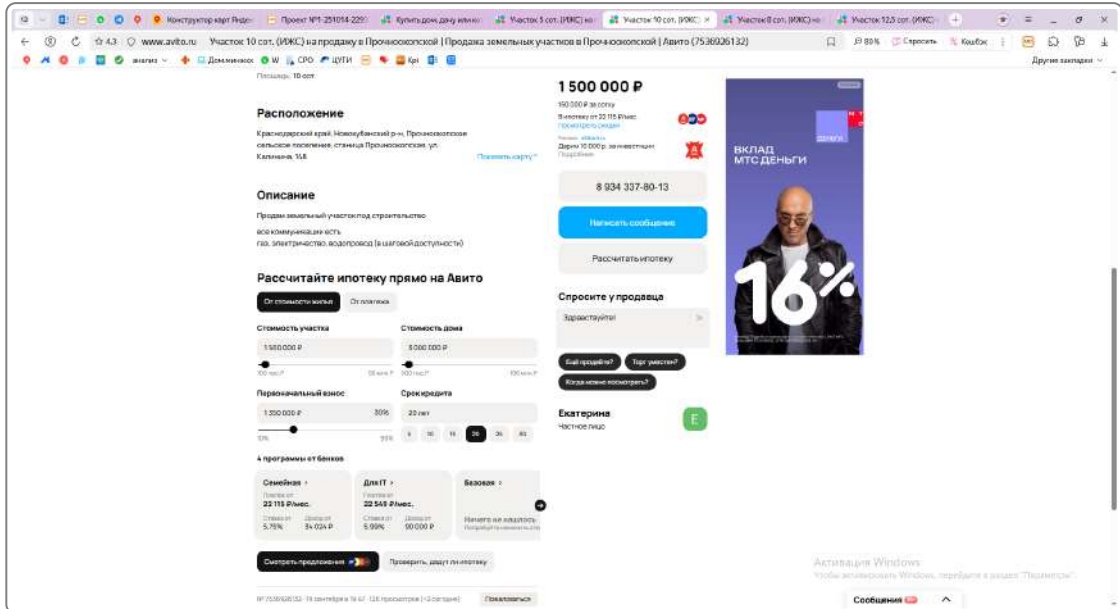
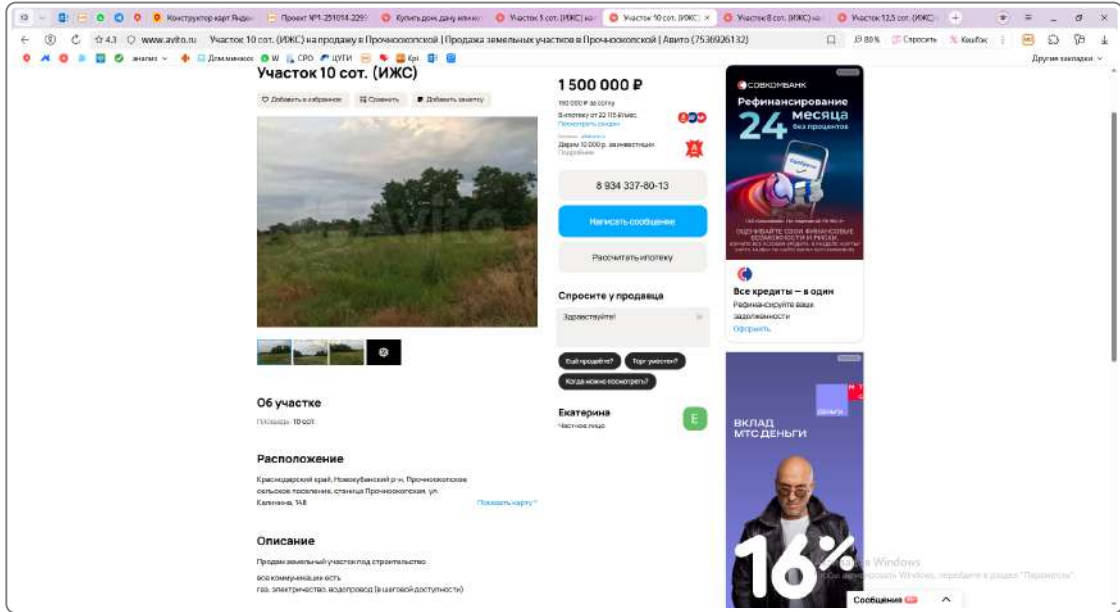
[https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_8\\_sot\\_izhs\\_7351146876](https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_7351146876)





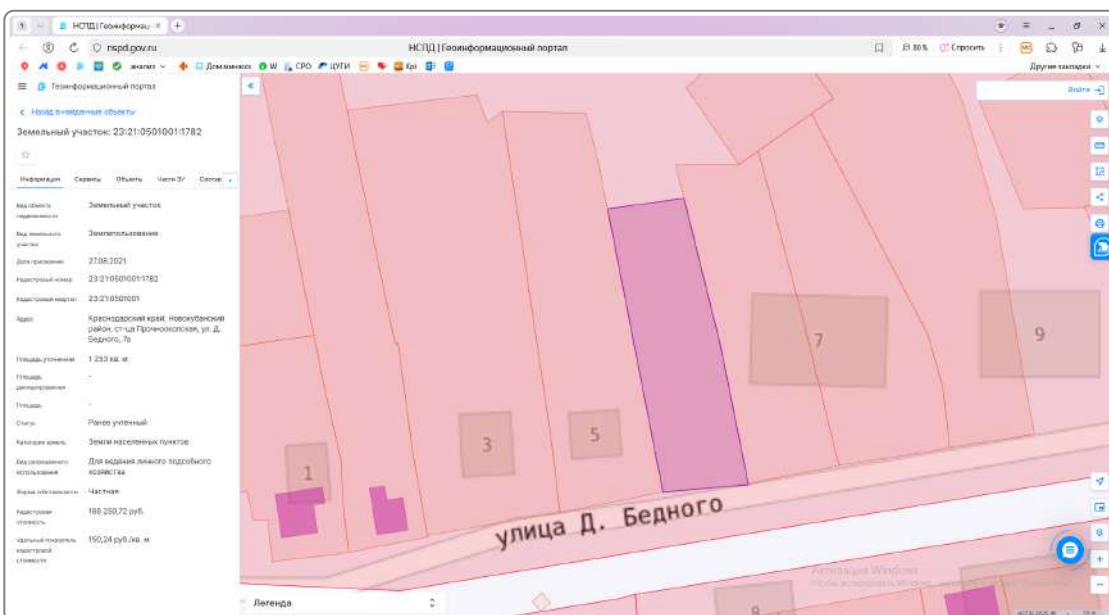
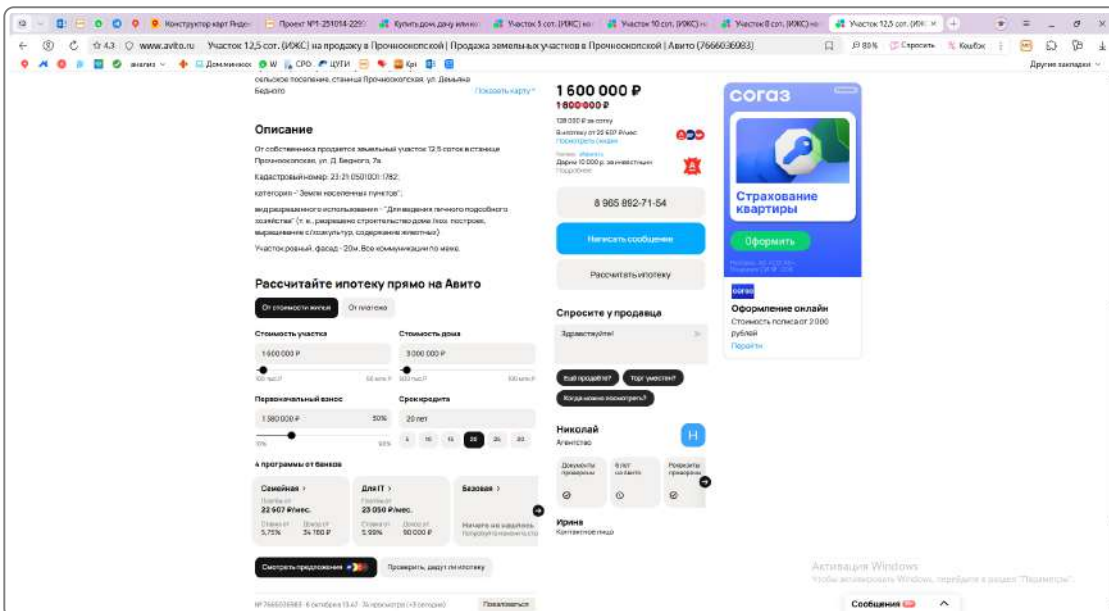
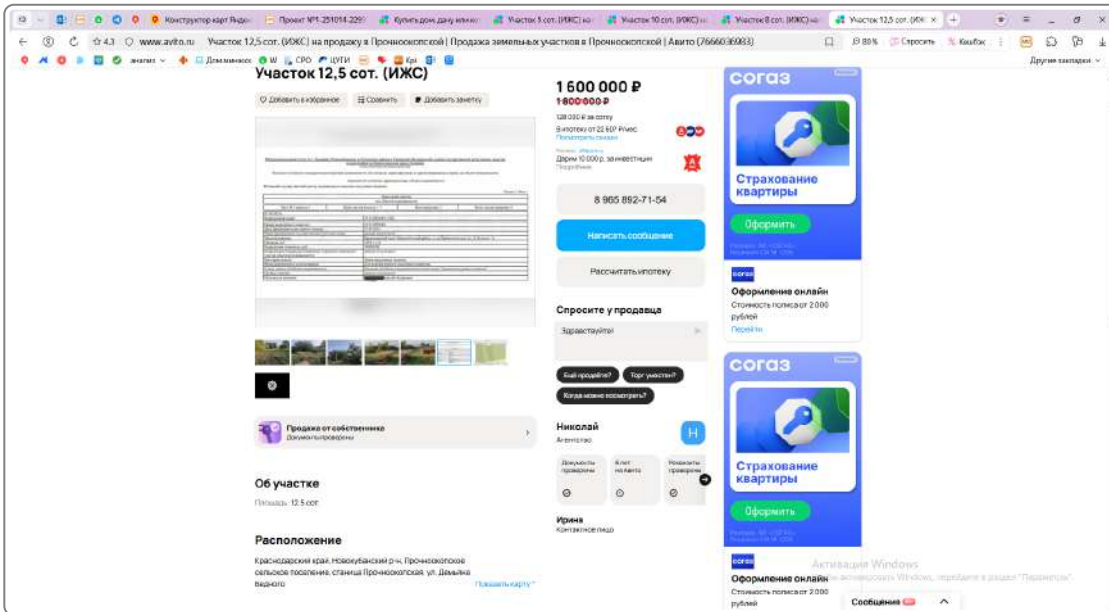
Копия объявления о продаже Аналога №3 для земельного участка.

[https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot\\_izhs\\_7536926132](https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7536926132)

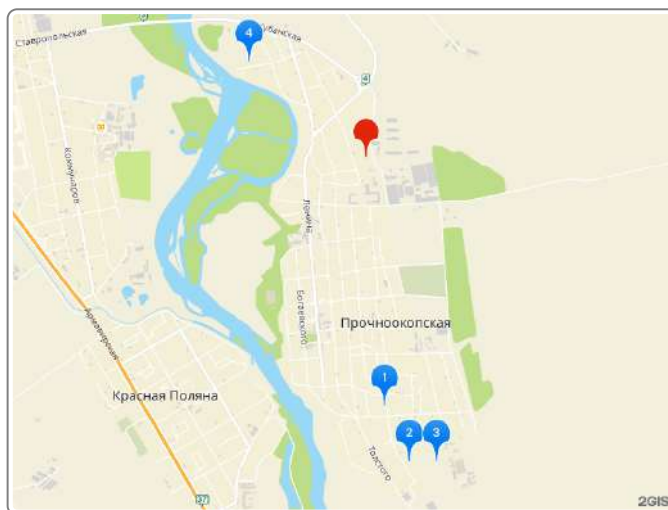


Копия объявления о продаже Аналога №4 для земельного участка.

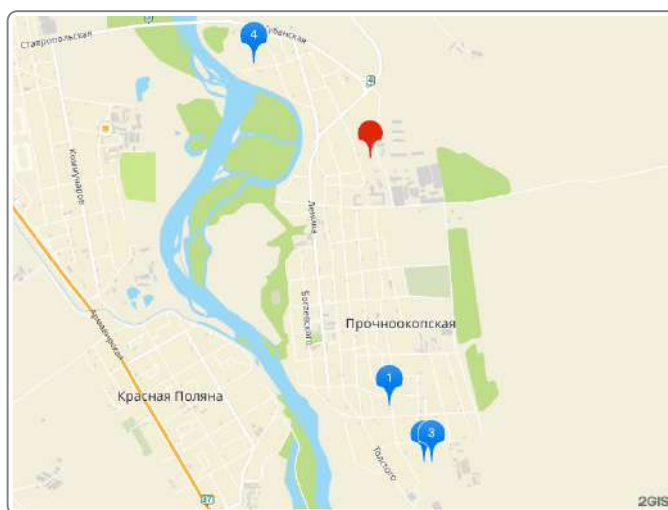
[https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_125\\_sot\\_izhs\\_7666036983](https://www.avito.ru/prochnookopskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_7666036983)



Местоположение объекта оценки и аналогов земельного участка. Вид 1



Местоположение объекта оценки и аналогов земельного участка. Вид 2



## 11.2. Обоснование вносимых корректировок

В разделе «Ценообразующие факторы на рынке земельных участков» приводится описание ценообразующих факторов на рынке земельных участков для ИЖС и возможных корректировок по ним. Оценщик сопоставлял объект оценки и аналоги, и применял корректировки в соответствии с указанным описанием.

Ниже приводится описание применённых оценщиком корректировок. По тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы или значительно не отличаются, внесения корректирующих коэффициентов не требуется, обоснование корректировки не приводится.

### Скидка на торг

Была применена корректировка для активного рынка, в размере, соответствующем сегменту, определённому в разделе отчёта «Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект» — «земельные участки под ИЖС»: -8,7%.

### Площадь

Корректировка на площадь земельного участка была рассчитана по степенной модели, указанной в разделе отчёта «Ценообразующие факторы на рынке земельных участков», и применена для аналогов, площадь которых значительно отличается от площади объекта оценки:

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь з/у объекта оценки $S_{00}$ , м <sup>2</sup>			1 299	
Площадь з/у аналогов $S_{0A}$ , м <sup>2</sup>	÷ 500	÷ 763	÷ 1 000	÷ 1 253
Отношение площадей $S_{00} / S_{0A}$	2,5980	1,7025	1,2990	1,0367
Коэффициент торможения $k$			^-0,16	

Корректировка на площадь $K = (S_{00}/S_{0A})^k$	0,86	0,92	0,96	0,99
Корректировка на площадь $K, \%$	-14	-8	-4	-1

Расчёт корректировки на площадь земельного участка

#### Весовые коэффициенты аналогов

Для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости оценщик считает возможным использовать **одинаковые весовые коэффициенты**, т.к. объекты-аналоги равнозначны в плане рыночной репрезентативности, и нет оснований предпочесть один объект-аналог другому. Различия между объектами учтены с помощью корректировок.

### 11.3. Расчёт рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.		850 000	1 120 000	1 500 000	1 600 000
Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.		1 700	1 468	1 500	1 277
<b>Имущественные права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
<b>Условия финансирования</b>	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
<b>Условия продажи</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
<b>Условия рынка (дата продажи)</b>	17.10.2025	25.09.2025	22.09.2025	19.09.2025	08.10.2025
Корректировка		0%	0%	0%	0%
<b>Торг</b>	—	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-8,7%	-8,7%	-8,7%	-8,7%
<b>ВРИ</b>	ЗНП/ЛПХ	ЗНП/ЛПХ	ЗНП/ЛПХ	ЗНП/ЛПХ	ЗНП/ЛПХ
Корректировка		0%	0%	0%	0%
<b>Статус населённого пункта</b>	прочие населённые пункты	прочие населённые пункты	прочие населённые пункты	прочие населённые пункты	прочие населённые пункты
Корректировка		0%	0%	0%	0%
<b>Площадь участка</b>	1 299 м <sup>2</sup>	500 м <sup>2</sup>	763 м <sup>2</sup>	1 000 м <sup>2</sup>	1 253 м <sup>2</sup>
Корректировка		-14%	-8%	-4%	-1%
<b>Ветхие строения</b>	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка		0%	0%	0%	0%
<b>Благоустройство</b>	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		0%	0%	0%	0%
<b>Коммуникации</b>	электричество — отсутствует; газоснабжение — отсутствует; водоснабжение — отсутствует; канализация — отсутствует	электричество — отсутствует; газоснабжение — отсутствует; водоснабжение — отсутствует; канализация — отсутствует	электричество — отсутствует; газоснабжение — отсутствует; водоснабжение — отсутствует; канализация — отсутствует	электричество — отсутствует; газоснабжение — отсутствует; водоснабжение — отсутствует; канализация — отсутствует	электричество — отсутствует; газоснабжение — отсутствует; водоснабжение — отсутствует; канализация — отсутствует
Корректировка		0%	0%	0%	0%
<b>Цена за 1 м<sup>2</sup> после применения корректировок, руб.</b>		<b>1 335</b>	<b>1 233</b>	<b>1 315</b>	<b>1 154</b>
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/4	1/4
Взвешенные значения		333,70	308,24	328,68	288,55
<b>Стоимость 1 м<sup>2</sup> объекта оценки, руб.</b>		<b>1 259,1696</b>			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округлённо)</b>		<b>1 636 000</b>			

Примечание: Допущения, сделанные Оценщиком при применении сравнительного подхода, описаны в разделе «4. Допущения и ограничения оценки». В таблице могут быть не отображены элементы сравнения, по которым объект оценки и аналоги не различаются.

## 12. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

Согласно п.1 ФСО III заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с использованием всех подходов, и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Целью сведения результатов используемых подходов являются: определение преимуществ и недостатков каждого из них, и определение итоговой стоимости объекта оценки.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки проводился одним из подходов – сравнительным подходом, и одним методом оценки – методом сравнения продаж (см. раздел «Обоснование выбора подхода...»), соответственно согласование полученных результатов не требуется, итоговая стоимость совпадает с результатами, полученными сравнительным подходом.

Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости

Наименование подхода	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
Затратный подход	не применялся (обоснованный отказ)
Доходный подход	не применялся (обоснованный отказ)
Сравнительный подход	1 636 000
<b>Итоговая рыночная стоимость</b>	<b>1 636 000</b>

## 13. Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена **ликвидационная стоимость**, под которой, согласно ч.1 ст. 3 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» N 135-ФЗ от 29.07.1998, понимается расчётная 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.

Предпосылки для определения ликвидационной стоимости:

1. предполагается сделка с объектом оценки;
2. участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники);
3. дата оценки – 17.10.2025;
4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
5. характер сделки: в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции – **1 мес.**

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Соответственно, величина стоимости предоставленного в залог имущества должна превышать величину кредита и упущенную выгоду банка. Задачей является определение такой стоимости, которая, с одной стороны будет являться адекватной рыночной стоимости, с другой стороны, в случае невозвращения кредита, позволит банку быстро реализовать заложенное имущество. Соответственно, объявленная цена должна позволить привлечь покупателей, т.е. должна быть ниже рыночной, но в то же время не должна быть необоснованно заниженной.

Для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный Валерием Галасюком (источник – Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции», Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003), применяемый для расчёта ликвидационной стоимости в России, Украине и других странах. По этому методу ликвидационная скидка определяется по принципу безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости. Согласно этому принципу убытки продавца должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации, в меньшем объеме, но раньше по времени.

**Ликвидационная стоимость** объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{(1 + \frac{i}{m})^{t_2 \times m}} \times K_g,$$

- $V_L$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду  $t_f$  его экспозиции, ден. ед.;
- $V_m$  – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- $k_L$  – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
- $i$  – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
- $m$  – периодичность начисления процентов;
- $t_d$  – период дисконтирования, лет;
- $K_e$  – коэффициент эластичности, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости**  $V_m$  согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчётам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта, составляет **1 636 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции**  $t_f$  – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества определённого Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **6 мес** (см. раздел «Анализ ликвидности объекта оценки»).
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции**  $t_f$  - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **1 мес**.
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования**  $t_d = (t_f - t_f) / 12 = (6 - 1) / 12 = 0,42$  года.
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта**  $i$ , используемой при расчёте ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учётом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчёте ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчёте ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки ([https://www.cbr.ru/hd\\_base/KeyRate/](https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/)), что составляет **17,00%**.
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течение года ( $m$ ), которое для унификации расчётов принимается равным **12 месяцам**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента  $K_e$ , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки – **среднее**, степень специализации объекта оценки – **незначительная**, подтип спроса – **слабо-эластичный**. В соответствии со следующей таблицей (источник – Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции», Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003), коэффициент  $K_e$ , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента  $K_e$

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента $K_e$
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

- Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки  $k_L$ , которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_L = \frac{k_z}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}$$

$$= 0,85 / \left(1 + 0,1700 / 12\right)^{0,42 \times 12} = \mathbf{0,79}$$

- К полученному коэффициенту необходимо добавить дополнительные расходы на переоформление прав, административные издержки, комиссионные выплаты посредникам, оценщикам, консультантам, задействованным в процессе реализации залога. На основании информации, полученной от страховых и риэлторских компаний (копии аналитических материалов находятся в архиве оценщика и доступны по запросу), величина расходов на реализацию объекта составляет в среднем **4%** от его рыночной стоимости.
- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта  $V_m$  на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта  $k_L$ , уменьшенный на величину дополнительных расходов на реализацию:

$$1\ 636\ 000 \times 0,79 \times (1 - 0,04) = 1\ 240\ 742$$

**Ликвидационная стоимость Объекта  
оценки по состоянию на «17» октября 2025 г.  
составляет (округлённо)  
1 241 000 руб.  
(Один миллион двести сорок одна тысяча рублей).**

## 14. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием изложенных методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений:

**Рыночная стоимость земельного участка**  
с кадастровым номером 23:21:0501001:1312, площадью 1 299 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу  
**Краснодарский край, р-н. Новокубанский, ст-ца. Прочноокопская, ул. Фортштадская, д. 18**  
по состоянию на «17» октября 2025 г.  
составляет (округлённо)  
**1 636 000 руб.** (Один миллион шестьсот тридцать шесть тысяч рублей).

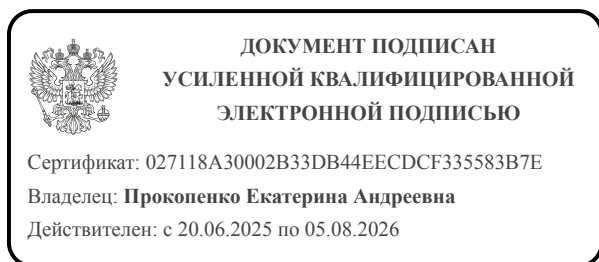
В соответствии с заданием на оценку, Оценщик также определил величину **ликвидационной стоимости** Объекта оценки по состоянию на дату оценки: **1 241 000 руб.** (Один миллион двести сорок одна тысяча рублей).

Итоговый результат оценки стоимости **земельного участка** НДС не облагается (подпункт 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

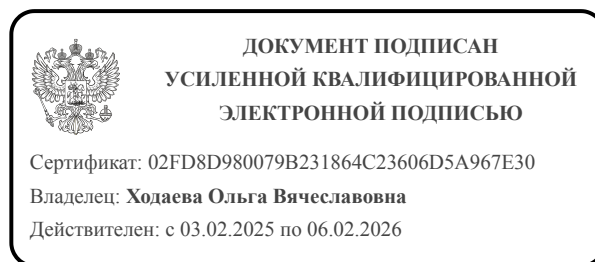
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.
- Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
- В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998, «*итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчёте, [...] признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное*», рыночная стоимость, определённая в отчёте, является рекомендуемой для целей совершения сделки «*в течение шести месяцев с даты составления отчёта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации*».

Оценщик:



**Е.А. Прокопенко**

Руководитель\*:



**О.В. Ходаева**

\* Руководитель клиентского сервиса ООО «Мобильный Оценщик» Ходаева Ольга Вячеславовна на основании машиночитаемой доверенности №7с7сb567-30ас-443d-a4a2-f907fa67408d, полномочия по доверенности проверяются на сайте <https://m4d.nalog.gov.ru/emchd> (ИНН доверителя: 7842358640, ИНН поверенного: 503409891362)

## 15. Фотографии объекта оценки




## 16. Документы на объект оценки

Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Краснодарскому краю**  
филиал государственного органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

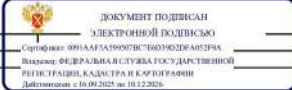


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.10.2025, поступившего на рассмотрение 15.10.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Рядел 1 Лист 1

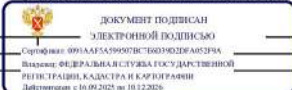
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
15.10.2025г. № КУ ВП/01/2025-191450203			
Кадастровый номер:	23-21:0501001:1312		
Номер кадастрового квартала:	23-21:0501001		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.09.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Краснодарский край, р-н Новокубанский, ст-ца Прочноволокская, ул. Фортштадская, д. 18		
Площадь:	1299 +/- 12,62		
Кадастровая стоимость, руб.:	20961963		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)		
Сведения о кадастровом инженере:	Кугофоренко Евгений Николаевич, дата завершения кадастровых работ: 22.08.2016		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
15.10.2025г. № КУ ВП/01/2025-191450203			
Кадастровый номер:	23-21:0501001:1312		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права.		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------






Лист 7

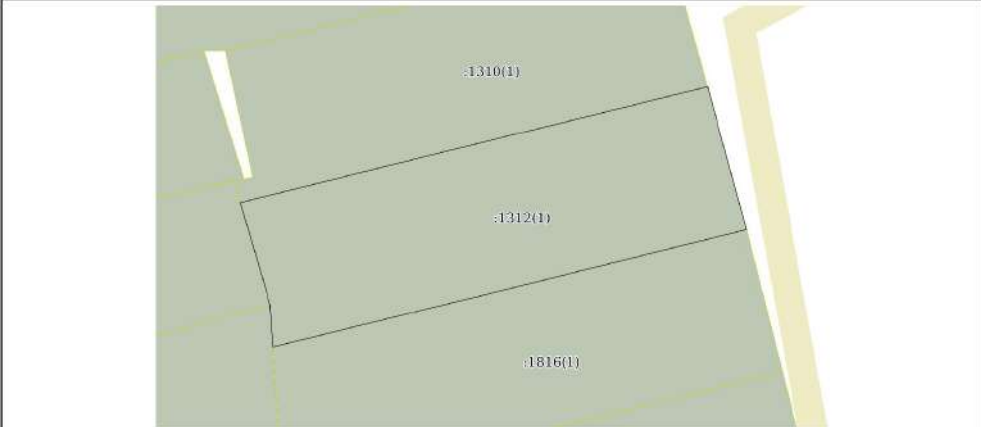
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
15.10.2025г. № КУВН-001/2025-191450203			
Кадастровый номер:		23:21:0501001:1312	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	


Полное наименование должности		Инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 3 Лист 8

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
15.10.2025г. № КУВН-001/2025-191450203			
Кадастровый номер:		23:21:0501001:1312	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	

Полное наименование должности		Инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 3.1 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

15.10.2025г. № КУВН-001/2025-191450203

Кадастровый номер:

23:21:0501001:1312

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	76°5.2'	65	данные отсутствуют	23:21:0501001:1310(1)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	164°36.5'	20.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	256°6.1'	65.9	данные отсутствуют	23:21:0501001:1816(1)	352235, край. Краснодарский, р-н. Новокубанский, ст-ца. Прочноволокская, ул. Первомайская, д. 18
4	1.1.4	1.1.5	356°11.9'	5.73	данные отсутствуют	23:21:0501001:347(1)	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.1	343°36.6'	14.35	данные отсутствуют	23:21:0501001:345(1)	Россия, Краснодарский край, Новокубанский район, х. Форпштадт, ул. Степная, дом №15



полное наименование должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

Раздел 3.2 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

15.10.2025г. № КУВН-001/2025-191450203

Кадастровый номер:

23:21:0501001:1312

Сведения о характерных точках границы земельного участка


Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	482045.77	2310803.91	Нет закрепления	0.1
2	482061.4	231086.7	Нет закрепления	0.1
3	482042.11	2310872.31	Нет закрепления	0.1
4	482026.28	2310808.34	Нет закрепления	0.1
5	482032	2310807.96	Нет закрепления	0.1
1	482045.77	2310803.91	Нет закрепления	0.1



полное наименование должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176219218


**Финанс публично-правовой компании "Трестраст" по Краснодарскому краю**  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости  
На основании запроса от 05.07.2024, поступившего на рассмотрение 05.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
<b>05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176219218</b>			
Кадастровый номер:	23-21:0501001-1312		
Номер кадастрового квартала:	23-21:0501001		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.09.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Краснодарский край, р-н Новокубанский, ст-ца Промышленная, ул. Фортштадская, д. 18		
Площадь:	1299 +/- 12,62		
Кадастровая стоимость, руб.:	209619,63		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства (присудебный земельный участок)		
Сведения о кадастровом инженере:	Кутюфоренко Евгений Николаевич, дата завершения кадастровых работ: 22.08.2016		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		



полное наименование должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
<b>05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176219218</b>			
Кадастровый номер:	23-21:0501001-1312		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права.		




полное наименование должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_



Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
05.07.2024г. № КУВН-001/2024-176219218			
Кадастровый номер:		23:21:0501001-1312	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопривлечения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	


  

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат информации о достоверности отладки 0421108          Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен с 27.06.2021 по 30.09.2024</small>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
05.07.2024г. № КУВН-001/2024-176219218			
Кадастровый номер:		23:21:0501001-1312	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

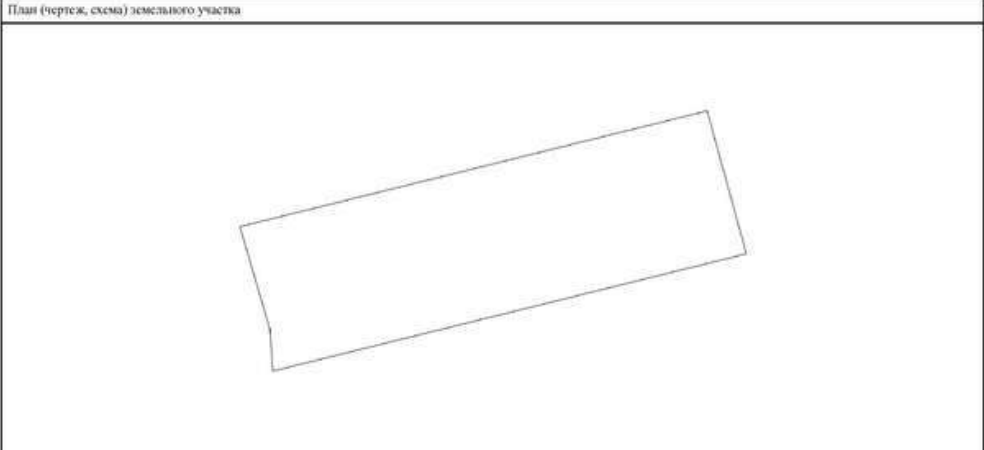
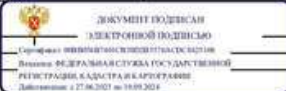
  

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат информации о достоверности отладки 0421108          Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен с 27.06.2021 по 30.09.2024</small>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3. Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

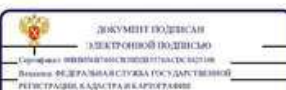
Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9	
05.07.2024г. № КУ ВП-001/2024-176219218				
Кадастровый номер:		23:21:0501001:1312		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1:500		Базовые обозначения		
Полное наименование должности			Инициалы, фамилия	

Раздел 3.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 9	
05.07.2024г. № КУ ВП-001/2024-176219218							
Кадастровый номер:				23:21:0501001:1312			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах, правообладателях смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	76°5'2"	65	данные отсутствуют	23:21:0501001:1310	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	164°36'5"	20.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	256°6'1"	65.9	данные отсутствуют	23:21:0501001:1816	352235, край, Краснодарский, р-н. Новокубанский, ст-ца Прочнокопская, ул. Первомайская, д. 18
4	1.1.4	1.1.5	356°11'9"	5.73	данные отсутствуют	23:21:0501001:347	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.1	343°36'6"	14.35	данные отсутствуют	23:21:0501001:345	Росси, Краснодарский край, Новокубанский район, х. Фортишад, ул. Степная, дом №15

Полное наименование должности			Инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
05.07.2024г. № КУ НИ-001/2024-176219218			
Кадастровый номер:		23:21:0501001:1312	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	482045.77	2310803.91	Нет закрепления	0.1
2	482061.4	2310867	Нет закрепления	0.1
3	482042.11	2310872.31	Нет закрепления	0.1
4	482026.28	2310808.34	Нет закрепления	0.1
5	482032	2310807.96	Нет закрепления	0.1
1	482045.77	2310803.91	Нет закрепления	0.1



Полное наименование должности	Инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

## 17. Документы оценщика

Полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Оформлено в ФСЦ

<b>СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R8737 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» (ООО «Мобильный оценщик»)	
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, помещ. 30/4	
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым Страхователя, поименованного в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b> 500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b> 150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,03% от страховой суммы.
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2025 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «24» сентября 2025 г. по «23» сентября 2026 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

 /А.С. Иванов/

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «16» сентября 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



Полис страхования ответственности оценщика, осуществляющего деятельность по трудовому договору

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФСС

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R5469  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Прокопенко Екатерина Андреевна</b>	
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с: – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: – причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); – причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b> 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b> 3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,065% от страховой суммы.
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» июня 2025 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «08» июня 2025 г. по «07» июня 2026 г.
<b>Особые условия страхования:</b> лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:  
  
М.П. /А.С. Иванов/  


Дата выдачи Страхового полиса: «29» мая 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков



info@fsosro.ru  
+7(495)107-93-70

**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Екатерины Андреевны

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации) о том, что

Прокопенко Екатерина Андреевна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,  
включен(а) в реестр оценщиков 10.06.2022 г. за регистрационным № 992

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 033704-1 от 03.06.2022 по направлению «Оценка недвижимости»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «10» июня 2022г.

Дата составления выписки «10» июня 2022г.

Президент  
Саморегулируемой организации «Союз  
«Федерация Специалистов Оценщиков»

 М.А. Скатов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ  
ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470602  
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10

Диплом о профессиональной переподготовке



Квалификационный аттестат оценщика

