

ЧАСТНО-ПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК МАТЯШОВА О.А.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№031830-1 от 19.11.2021 г. по 19.11.2024 г.
352700 , р-н Тимашевский р-н, г. Тимашевск, ул. Ленина, 151 офис 4
тел. 8 918 387 18 28 email: matyashova1983@mail.ru ИНН 235303679723
ОГРН 3172371939376821

УТВЕРЖДАЮ:

О.А.Матяшова
« ____ » _____ 2023 год

ОТЧЕТ №1642/2023

об оценке рыночной стоимости земельного участка с
кадастровым номером 23:11:0802012:15, площадью 1500
кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край,
Каневской район, ст. Придорожная, ул. Пролетарская, 22.

Дата оценки: 10.05.2023 г.

Дата составления
отчета: 18.05.2023 г.

Исполнитель: ЧПО Матяшова О.А.
Заказчик: Администрация Придорожного сельского
поселения Каневского района в лице Главы
сельского поселения Каневского района
Авакьян М. Е.

Тимашевск 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. Общая информация об объекте оценки.....	3
1.2. Результаты оценки.....	4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	5
3. ОЦЕНЩИК И СВЕДЕНИЯ О КВАЛИФИКАЦИИ.....	7
4. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	7
5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	8
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	9
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
7.1. Перечень документов, устанавливающих характеристику объекта оценки	10
7.2. Описание и характеристика объекта оценки	10
8. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ	13
9. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	26
9.1. Структура рынка недвижимости.....	26
9.2. Обзор рынка недвижимости	26
9.3. Анализ ликвидности объекта оценки.....	28
10. МЕТОДОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	29
10.1. Обзор подходов и методов определения стоимости.....	29
10.2. Процесс оценки.....	32
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)	33
12. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	34
12.1. Допущения к сравнительному подходу.....	35
12.2. Определение рыночной стоимости путем сравнительного анализа продаж	35
12.3. Определение рыночной стоимости земельного участка.....	36
Заключение по сравнительному подходу.....	40
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	40
ПРИЛОЖЕНИЯ	45
ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	40
ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ.....	46
Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком	49

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация об объекте оценки

Объект оценки:

Объектом оценки является земельный участок, общей площадью 1500 кв.м. с кадастровым номером 23:11:0802012:15, расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, ст. Придорожная, ул. Пролетарская, 22
Таблица 1.

Объект права	Год постройки	Общая площадь кв.м.	Характеристика
Земельный участок	-	1500	Категория земель: земли населенных пунктов, земельные участки под личным подсобным хозяйством

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Целью оценки является определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.

Результаты настоящего отчета предполагается использовать для передачи в пользование имущества на конкурсной основе.

Альтернативное использование данного отчета не предусмотрено.

Задачи проведения оценки:

Консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м. для передачи в пользование имущества на конкурсной основе.

Месторасположение объекта оценки:

Краснодарский край, Каневской район, ст. Придорожная, ул. Пролетарская, 22

Данные о балансовой стоимости:

Отсутствуют – собственность физического лица.

1.2. Результаты оценки

Настоящая оценка основана на применении сравнительного подхода. Обоснование отказа от применения доходного и затратного подходов представлено в Разделе 10.

Сравнительный подход для оценки недвижимого имущества основан на анализе сделок по продаже аналогичной недвижимости, совершенных в реальных рыночных условиях.

Настоящий отчет действителен только с учетом приведенных в отчете допущений и ограничений. Основываясь на собственном опыте и профессиональной квалификации, Оценщики пришли к следующим результатам:

Таблица 2.

Объект права	Вид права	Общая площадь, кв.м.	Правоустанавливающие документы	Рыночная стоимость, руб.
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802012:15 площадью 1500 кв.м.	собственность	1500	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.05.2023г. № КУВИ-001/2023-102208258	204 833
Итого:				204 833

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м., на дату оценки составляет:

204 833 (Двести четыре тысячи восемьсот тридцать три рубля).

ЧПО Матяшова О.А. осуществляет оценочную деятельность на основании членства в НП «АРМО» №1352 в реестре членов СРОО, свидетельство выдано 18.07.2007 г. №2028-08 и Страховой полис №0991R/776/20029/23 выданного страховым АО «Альфа Страхование» (страховая сумма 10 000 000 руб. срок действия полиса с 10 февраля 2023 г., по 09 февраля 2024 г.)

Оценщик
Матяшова Ольга Александровна

_____ М.П.

2. Задание на оценку

Таблица 3.

Дата оценки:	10 мая 2023 г.
Дата составления отчета:	18 мая 2023 г.
Объект оценки:	Объектом оценки является земельный участок с кадастровым номером 23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.
Месторасположение объекта оценки:	Краснодарский край, Каневской район, ст. Придорожная, ул. Пролетарская, 22
Имущественные права на объект оценки:	Собственность
Сведения о собственнике:	Муниципальное образование Придорожное сельское поселение Каневского района
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м. Использование результатов оценки для иных целей не рекомендуется. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных выше целях.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	На усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством.

2.Сведения о Заказчике и об Исполнителе

Таблица 4. Сведения о Заказчике оценки и об исполнителе (Оценщике)

Показатель	Данные
Владелец объекта оценки (право собственности)	Собственность
Заказчик (ст. 10 ФЗ-135)	Муниципальное образование Придорожное сельское поселение Каневского района
Данные Заказчика	353711, Россия, Краснодарский край, Каневской район,

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.

Показатель	Данные
	ст. Придорожная, ул. Красная,42 ИНН 2334019692 КПП 233401001 номер казначейского счета: 03231643036204141800 номер единого казначейского счета: 40102810945370000010 лиц.счет 03183012740 наименование учреждения ЦБ РФ//наименование ТОФК: ЮЖНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Краснодарскому краю г.Краснодар БИК ТОФК: 010349101 ОКТМО 03620414 ОГРН 1052319146395 ОКПО 02793944 ОКНХ 97620 ОКВЭД 84.11.31 ОКОПФ 75404 ОКАТО 03220814000 ОКОГУ 3300500 ОКФС 14Тел/факс: 8(86164)38148 fu25.167@mail.ru
Исполнитель	ЧПО Матяшова Ольга Александровна ОГРНИП3172371939376821
Место нахождения Исполнителя	Тимашевский район, г. Тимашевск, ул. Ленина, 151, офис 4
Почтовый адрес Исполнителя	352745, РФ, Краснодарский край, Тимашевский район, х. Крупской ул. Крупской ,73
Банковские реквизиты Исполнителя	Краснодарское отделение №8619 ПАО Сбербанк р/с 40802810330000111158 корсчет 30101810100000000602 Бик 040349602
Контактная информация	ТЕЛ. 89183871828,email: matyashova1983@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №0991R/776/20029/23 выданного страховым АО «Альфа Страхование» (страховая сумма 10 000 000 руб. срок действия полиса с 10 февраля 2023 г., по 09 февраля 2024 г.)
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ГОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет», диплом о профессиональной переподготовке, ПП-I № 092953 от 26.06.2007 г.
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП «АРМО» №1352 в реестре членов СРОО Свидетельство выдано 18.07.2007 г. №2028-08

3. Оценщик и сведения о квалификации

Таблица 5.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
Ф.И.О. специалиста	Матяшова Ольга Александровна
Должность (специальность)	Специалист по оценочной деятельности
Информация о членстве с саморегулируемой организации оценщиков	Член НП «АРМО» №1352 в реестре членов СРОО Свидетельство выдано 18.07.2007 г. №2028-08
Место нахождения организации (СРО)	Адрес:115184, Москва, Климентовский пер., д.1/18
Номер и дата выдачи документа	ПП-I № 092953 от 26.06.2007 г.
Место нахождения оценщика	352700 Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Ленина, 151 офис 4
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис №0991R/776/20029/23 выданного страховым АО «Альфа Страхование» (страховая сумма 10 000 000 руб. срок действия полиса с 10 февраля 2023 г., по 09 февраля 2024 г.)
Подтверждение о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ГОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет», диплом о профессиональной переподготовке, ПП-I № 092953 от 26.06.2007 г.
Сведения о квалификационном аттестате	№031830-1 от 19.11.2021 г. по 19.11.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет.

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

ФИО	Не привлекались
Место работы, наименование организации, должность	-
Квалификация по диплому	-
Степень участия	-

4. Сертификат качества оценки

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводится анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиками с наибольшей степенью использования знаний и умений, являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.

2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

5. Данная оценка проведена в соответствии со стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Федеральными Стандартами ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-4, ФСО-5, ФСО-6, ФСО-7.

5. Используемые стандарты и обоснование их использования

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности».
- ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. №200;
- ФСО II «Виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200;
- ФСО III «Процесс оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200;
- ФСО IV «Задание на оценку», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200;
- ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200;
- ФСО VI «Отчет об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200;
- ФСО N 7 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. №611;
- Требования к отчету об оценке рыночной стоимости - СТО АРМО 2.01-2008, утверждены Решением Президиума НП «АРМО» от 16.01.2008;
- «Правила оценки физического износа жилых зданий». ВСН 53-86 (Р). Госгражданстрой.
- Федеральный закон РФ от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изменениями и дополнениями).

По приведенной в Федеральных стандартов оценки ФСО №1 (Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером
23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.

20 мая 2015 года № 297 об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» классификации и терминологии:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Согласно п. 20 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. На основе полученных в рамках каждого из использованных подходов к Оценке результатов определяется итоговая величина стоимости Объекта оценки.

Использование или отказ от использования подходов, а так же методы оценки используемые рамках каждого их подходов, представлено в соответствующих главах Отчета.

6. Допущения и ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office, при этом в расчетах использовалась функция округления (ОКРУГЛ).

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.

Оценка в настоящем отчете основана на применении сравнительного подхода. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов представлено в Разделе 10 настоящего отчета;

Итоговые значения рыночной (Раздел 1) и ликвидационной стоимости (Раздел 14) указаны без учета НДС. Обоснование: Налоговый Кодекс Российской Федерации № 117-ФЗ от 05.08.2000 г. (с изм. от 06.12.2005 г. №158-ФЗ), глава 21 (Налог на добавленную стоимость), ст. 149, п.3, п.п. 22,23.

7. Описание объекта оценки

7.1. Перечень документов, устанавливающих характеристику объекта оценки

- 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.05.2023г. № КУВИ-001/2023-102208258*

7.2. Описание и характеристика объекта оценки

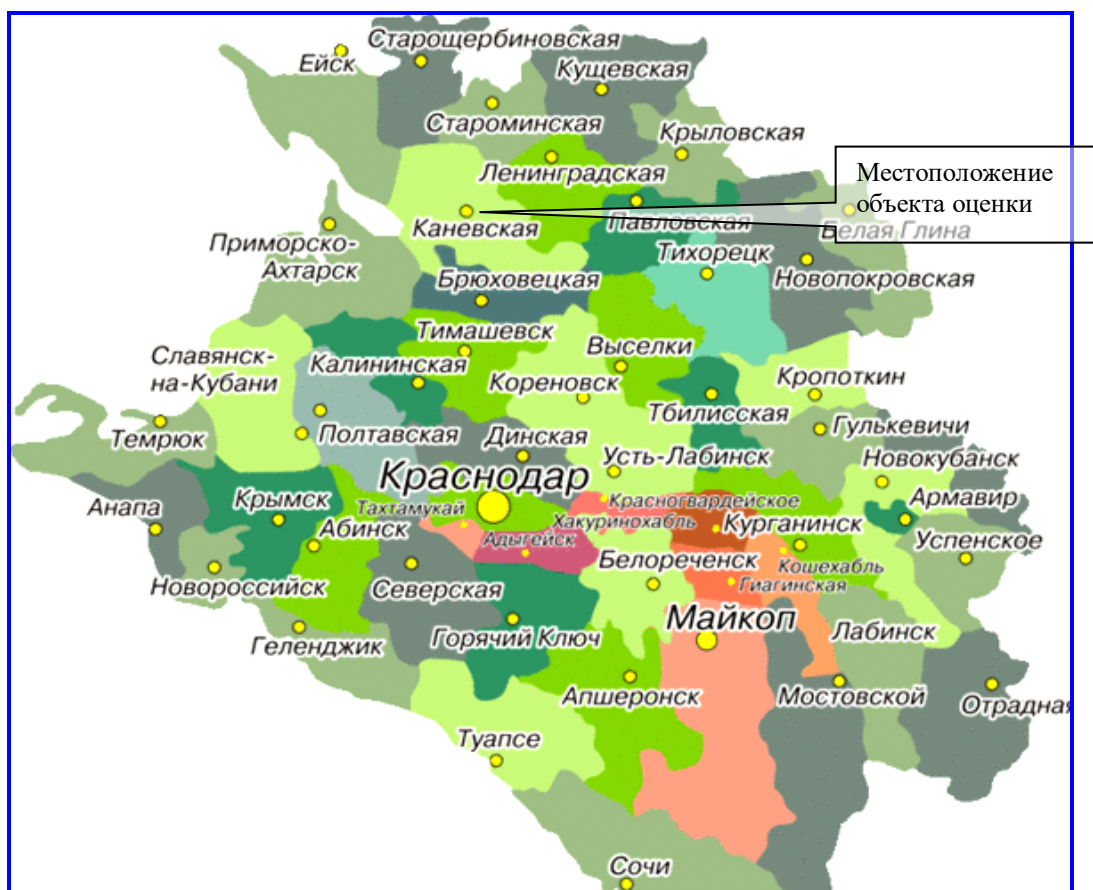
Описание местоположения:

Объект оценки расположен по адресу: Объектом оценки является земельный участок с кадастровым номером 23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, ст. Придорожная, ул. Пролетарская, 22.

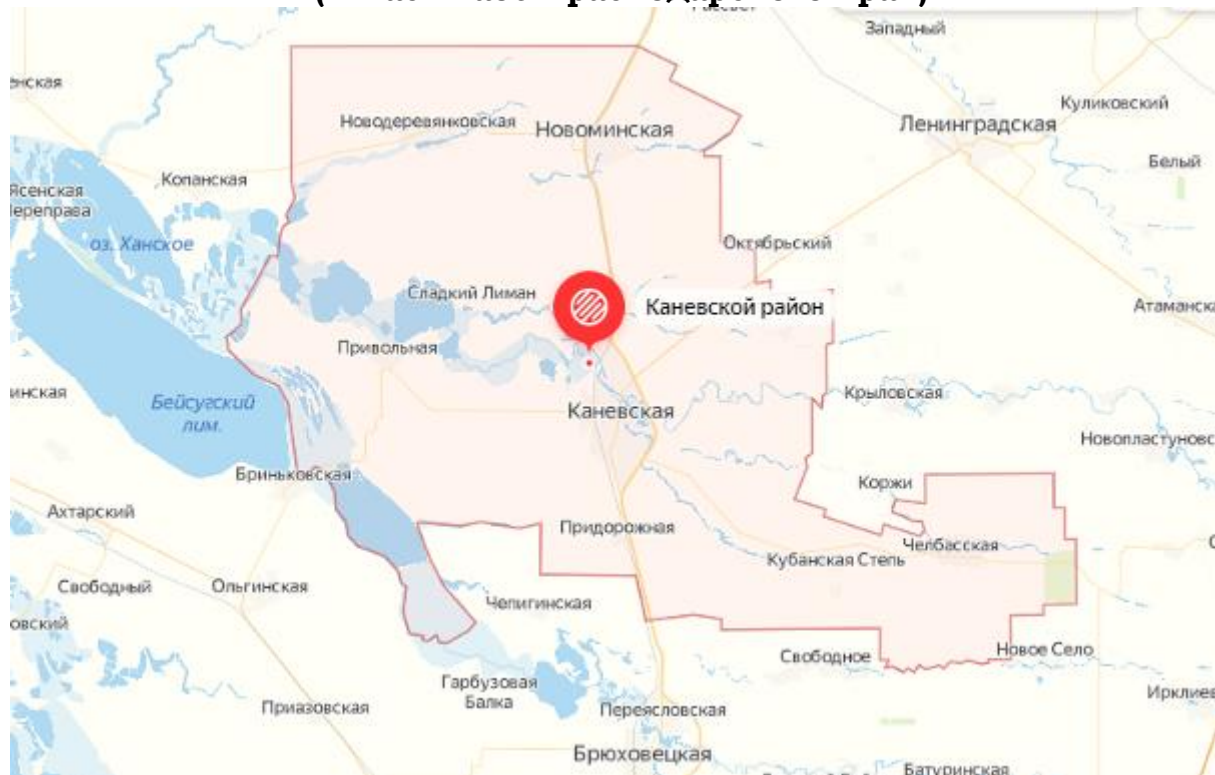
Окружающая застройка – земли населенных пунктов.

Транспортная доступность к объекту осуществляется общественным и автомобильным транспортом.

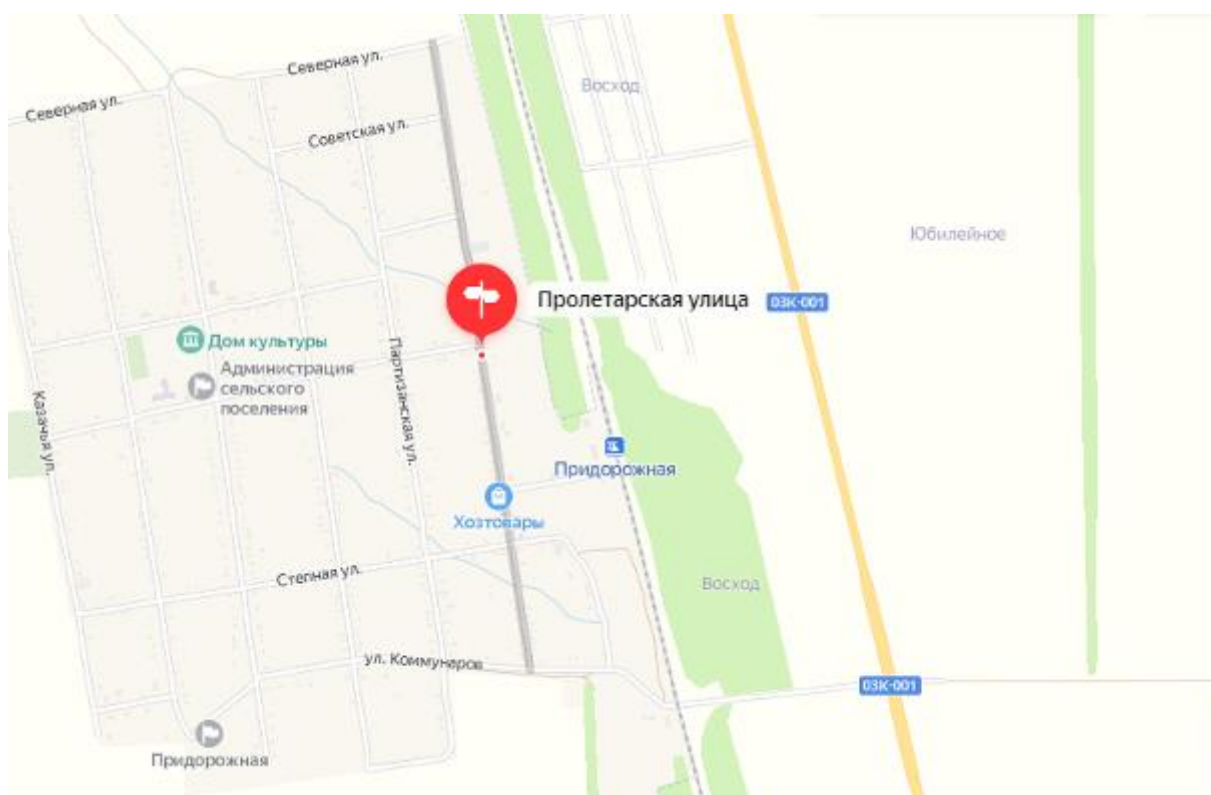
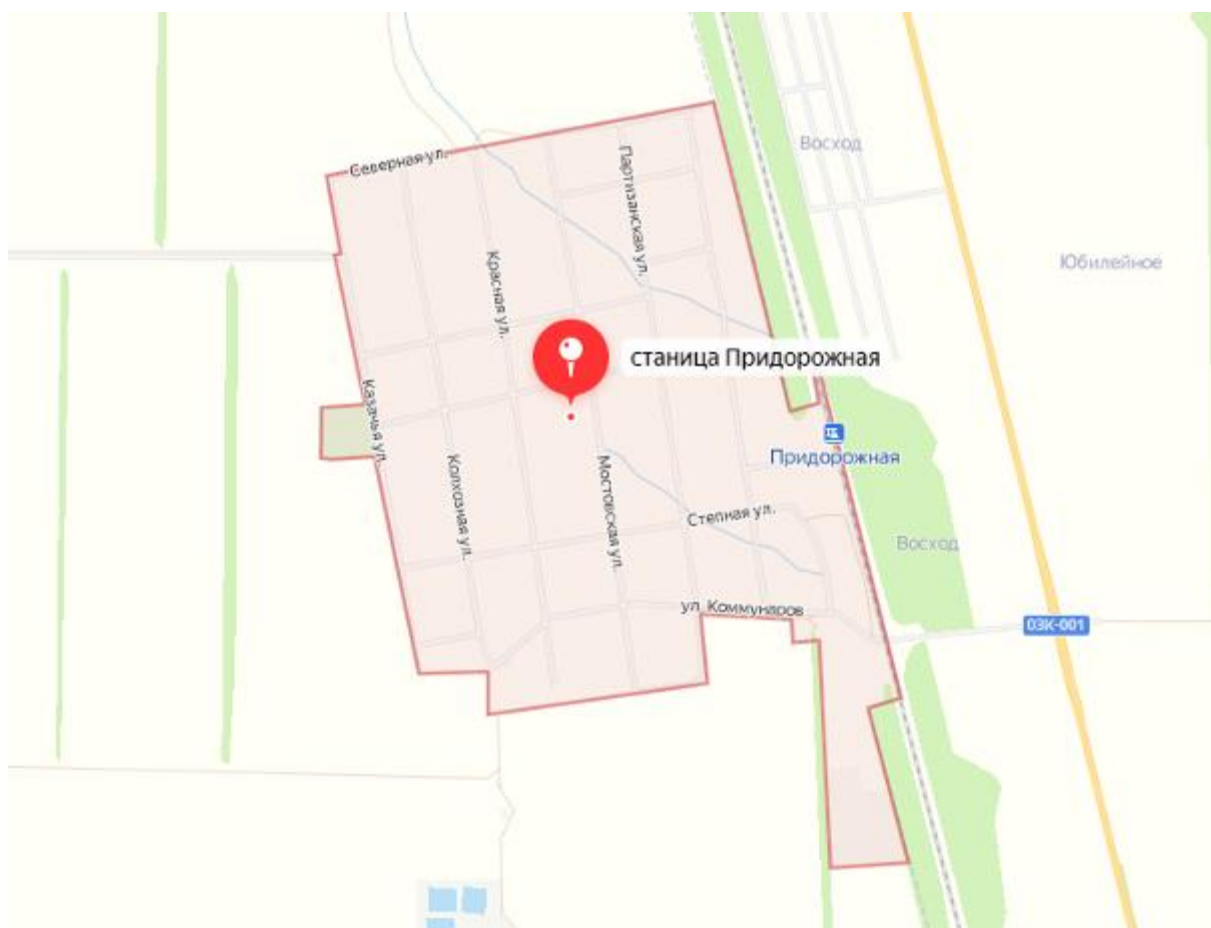
Экологическое состояние района (субъективная оценка) – хорошее.



(в масштабе Краснодарского края)



Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.



Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.

Характеристика объекта оценки:

Право пользования на условиях собственности земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, Каневской район, ст. Придорожная, ул. Пролетарская, 22.

Ниже в табличной форме представлено техническое описание и оценка текущего состояния объекта оценки.

Характеристика объекта оценки:

таблица 6.

Информация по земельному участку:	
Площадь земельного участка:	1500 м2
Кадастровый (условный) номер:	23:11:0802012:15
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для ЛПХ
Вид права:	Собственность
Наличие обременений:	Не выявлено
Рельеф участка:	Ровный
Форма земельного участка:	Правильной геометрической формы
Инженерные коммуникации:	отсутствует
Описание территории участка (наличие деревьев - лесные/декоративные/плодовые, газон, ландшафтный дизайн, освещение).	
Улучшения земельного участка (жилые, хозяйственные, прочие строения):	

8. Анализ социально-экономической ситуации

8.1 Обзор социально-экономических условий региона расположения оцениваемой собственности

Краснодарский край - субъект Российской Федерации, расположен на юге России, в западной части Большого Кавказа и на Кубано-Приазовской (Прикубанской) низменности. Это один из наиболее заселенных регионов России - его население составляет 5044 тыс. чел. (1996 г., 3-е место после Москвы и Московской области).

Климат в крае один из наиболее благоприятных в России для проживания и деятельности человека: от умеренного континентального до субтропического, почвы на равнине черноземные (что очень благоприятствует развитию сельского хозяйства), в горах - горно-лесные и горно-луговые. Равнинная степь края окультурена практически полностью; леса - широколиственные и горные

темнохвойные - расположены в горах, в высокогорье - субальпийские и альпийские луга.

Краснодарский край образован 13 сентября 1937 г., его площадь составляет 76,0 тыс. кв. км. В административном отношении состоит из 49 районов (в т.ч. 11 городских); в крае 26 городов (15 из них краевого подчинения), 24 поселка городского типа, 386 сельсоветов. Административный центр края – город Краснодар (население 634,5 тыс. чел.).

С распадом СССР экономико-географическое положение края изменилось кардинальным образом: он стал единственным выходом России к Черному морю. В настоящее время территория края является приграничной со всеми вытекающими отсюда последствиями, через морские порты региона осуществляется большая часть экспортно-импортных операций России. Изменившееся геополитическое положение края приводит к усилению значимости данной территории для всей России, и ее юго-западной территории в частности. Но, негативным фактором, влияющим на ЭГП края, является общая нестабильность на Северном Кавказе.

Кубань и ее столица Краснодар, в силу своего географического положения и природно-климатических условий, является одним из наиболее привлекательных для инвесторов регионом России.

Уникальные природные ресурсы, богатейшие залежи полезных ископаемых Краснодарского края, его мощный промышленный и сельскохозяйственный потенциал, развитая сеть портов, железных и автомобильных дорог, база стройиндустрии создают необходимые условия для выгодного вложения инвестиций.

Основу экономического потенциала Краснодарского края составляют агропромышленный комплекс, топливно-энергетический комплекс (нефтяная, нефтеперерабатывающая, газовая и электроэнергетическая отрасли).

Об итогах социально-экономического развития Краснодарского края в первом квартале 2022 года

Основные тенденции социально-экономического развития края

Оперативные статистические данные за первый квартал текущего года свидетельствуют об относительно стабильной экономической ситуации в крае. Большинство отраслей экономики показали положительную динамику в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

В промышленности индекс производства составил 104,1 % на фоне 106,5 % в январе-марте прошлого года. Увеличен выпуск продукции в крупнейших отраслях промышленности – производстве пищевых продуктов (на 1,3 %) и энергетике (на 4,7 %), а также в производстве лекарственных и медицинских средств, металлургической продукции, машин и оборудования, компьютеров, электронных и оптических изделий, готовых металлических изделий, бумаги и бумажных изделий, табачных изделий, в водоснабжении и утилизации отходов, где рост составил от 11 до 34 %.

В сельскохозяйственном производстве динамика сложилась на уровне 98,5 % при 103,0 % роста в первом квартале 2020 года. Сокращено производство всех видов животноводческой продукции в результате выбраковки стада, снижения продуктивности коров и вспышки птичьего гриппа.

В строительстве объёмы выполненных работ снизились на 15,9 % из-за неблагоприятных погодных условий в феврале текущего года (после 10,6 % роста в первом квартале прошлого года). Ввод в действие жилых домов составил

875,3 тыс. кв. м со снижением на 8,9 % (после 8,7 % роста год назад).

В транспортном комплексе из-за сокращения грузооборота трубопроводного транспорта, а также снижения пассажирооборота на железнодорожном и автомобильном транспорте общий объём услуг по транспортировке и хранению составил 96,4 % (в сопоставимых ценах) к уровню января-марта прошлого года (год назад динамика была положительной – 104,9 %).

Положительна динамика всех секторов потребительского рынка. При этом розничный товароборот увеличен на 0,1 % на фоне 12,9 % роста в январе-марте прошлого года из-за ажиотажного спроса в начале карантина, ускорилась динамика оборота общественного питания и платного обслуживания населения, где темпы роста оказались выше, чем в январе-марте прошлого года.

Среднемесячная заработная плата одного работника достигла 38,2 тыс. руб., что на 4,5% превышает уровень оплаты труда в первом квартале прошлого года. В условиях роста потребительских цен на 6,0 % реальная заработная плата составила 98,6 % (год назад – 106,2 %).

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в первом квартале 2021 года сложился на уровне 104,1 %.

В обрабатывающих производствах индекс составил 103,2 %. Из 23 секторов положительная динамика достигнута в 14. Высокие темпы роста получены в производстве табачных изделий (133,6 %), бумаги и бумажных изделий (128,3 %), лекарственных и медицинских средств (111,1 %), металлургической продукции (111,4 %), готовых металлических изделий (124,5%), компьютеров, электронных и оптических изделий (117,7 %), машин и оборудования (116,5 %), а также в водоснабжении и утилизации отходов (123,8 %). В пределах от 1 до 8 % увеличен индекс в производстве текстильных изделий, одежды, резиновых и пластмассовых изделий, стройматериалов, электрического оборудования.

Кроме того, выпуск продукции в крупнейшей отрасли промышленности – производстве пищевых продуктов – увеличен на 1,3 % за счёт наращивания выработки мясной, молочной, рыбной, мукомольно-крупяной продукции и кормов для животных.

Снижение индекса промышленного производства отмечено в следующих секторах обрабатывающих производств (в порядке убывания их удельного веса):

производство нефтепродуктов – на 3,6 % в связи с тем, что Краснодарский нефтеперерабатывающий завод не осуществлял переработку нефти, так как находится в процессе реорганизации;

производство химических веществ и химических продуктов – на 8,1 %, что обусловлено снижением выпуска азота (на 6,3 %) и инсектицидов (на 45,2 %);

производство напитков – на 1,7 % из-за снижения выпуска минеральной воды (на 14,5 %), пива (на 3 %), игристых и шампанских вин (на 3,7 %), коньяка (на 8,2 %) в связи со снижением покупательского спроса, а также

напитков винных, изготавливаемых без добавления этилового спирта (на 11,4 %), вин ликерных (на 22,3 %) и плодовых (на 53,1 %) в связи со значительным повышением в 2021 году акциза на данные виды продукции и снижением экономической привлекательности их производства;

ремонт машин и оборудования – на 1,9%, что обусловлено сокращением услуг по ремонту военной техники, выполняемых в рамках гособоронзаказа;

производство мебели – на 1,0 %, поскольку отрасль представлена малыми и микропредприятиями, а также индивидуальными предпринимателями, которые снизили производство диванов и диван-кроватьей (на 19,4 %), шкафов кухонных, для спальни, столовой и гостиной (на 26,4 %), столов кухонных, для столовой и гостиной (на 56,7 %), матрасов беспружинных (на 31,5 %);

производство транспортных средств и оборудования – на 8,1 % из-за снижения выпуска путевых машин ввиду сокращения инвестиционных программ со стороны ОАО «РЖД»;

обработка древесины и производство изделий из дерева – на 13,1 % ввиду снижения объемов производства пиломатериалов хвойных (на 21,7 %) и лиственных (на 23,9 %) пород из-за дефицита сырьевой базы, а также шпона для фанеры (на 48 %) и деревянных строительных и столярных изделий (на 19,3 %) в связи с переходом на производство пластиковых стеклопакетов;

производство кожи и изделий из кожи – на 5,2 % за счёт снижения производства шкурок меховых дубленных или выделанных на 37,7 % в связи с сокращением заказов и реорганизацией малого предприятия в Лабинском районе;

производство прочих готовых изделий – на 7,7 % в результате снижения производства игр и игрушек (на 3,5 %), снарядов, инвентаря и оборудования для занятий физкультурой, гимнастикой и атлетикой (на 16,9 %).

По остальным укрупнённым видам промышленной деятельности в первом квартале 2021 года динамика индекса производства составила:

в добыче полезных ископаемых – 96,2 %. Добыча нефти, включая газовый конденсат, увеличена на 4,6 %, добыча природного газа снижена на 10,3 %. Добыча прочих полезных ископаемых уменьшена на 3,1 % (в том числе: щебня – на 3,3 %, гранита, песчаника и прочего камня – в 4 раза) из-за неблагоприятных погодных условий;

в обеспечении электрической энергией, газом и паром – 104,7 %. Выработка электрической энергии в крае возросла на 7,0 % и составила 3,1 млрд кВт-ч. Потребление электроэнергии увеличено на 6,0 %, до 7,7 млрд кВт-ч. Отпуск тепловой энергии увеличен на 3,8 % (до 5,5 млн Гкал);

в водоснабжении, водоотведении и утилизации отходов – 123,8 %.

Инвестиции

Несмотря на замедление экономической активности хозяйствующих субъектов в 2020 году, объёмы инвестиций за счёт всех источников финансирования снижены только на 0,3 %, и составили 500,3 млрд руб.¹

Претерпела изменения отраслевая структура инвестиций. Наибольшие объёмы инвестиционных вложений, как и годом ранее, отмечены в транспортировке и хранении, но их удельный вес в краевом объёме снизился с

¹ Данные об инвестициях за I квартал 2021 года будут представлены в информационно-аналитических материалах по итогам I полугодия 2021 года, что обусловлено сроками сбора и опубликования статистической информации

33,7 % в 2019 году до 25,5 % в 2020 году (бюджетные и внебюджетные ассигнования направлены на реализацию проектов в сфере развития авто- и ж.-д. инфраструктуры, в том числе на «Развитие и обновление железнодорожной инфраструктуры на подходах к портам Азово-Черноморского бассейна»; реконструкцию и модернизацию объектов портовой инфраструктуры в портах Новороссийск и Туапсе; строительство портово-индустриального парка в порту Тамань; реконструкцию Нефтерайона «Шесхарис», строительство трубопроводной системы «Юг» и расширение системы трубопровода «Тенгиз-Новороссийск»).

Кроме того, уменьшился вклад в инвестиции хозяйствующих субъектов и других видов деятельности:

сельского хозяйства – с 8,9 до 8,3 % (средства направлены на формирование рабочего, продуктивного и племенного стада, закладку многолетних насаждений; на строительство плодохранилищ в Абинском, Красноармейском и Славянском районах, тепличных комплексов в Красноармейском, Северском Тихорецком районах; строительство молочных комплексов в Каневском и Кущёвском районах, свинофермы законченного цикла в Павловском районе, свиноводческих селекционно-генетических центров в Ейском и Усть-Лабинском районах; а также приобретение сельхозтехники, транспортных средств, доильных установок и прочего оборудования многими хозяйствами края);

деятельности по операциям с недвижимым имуществом – с 7,4 до 6,5 % (инвестиции направлены на проведение комплексной жилищной застройки и благоустройства г. Краснодара; строительство жилого микрорайона «Южный берег» в г. Новороссийске, жилищного комплекса «Новая Заря» в г. Сочи; строительство 5 очереди многофункционального рекреационно-ландшафтного комплекса на территории, прилегающей к стадиону «Краснодар» и т.п.);

обеспечения электрической энергией, газом и паром – с 5,6 до 5,0 % (инвестиции направлены на реализацию крупного проекта по строительству ТЭС «Ударная», а также инвестпрограмм региональных сетевых организаций).

В 2020 году увеличены объёмы инвестиционных вливаний в такие виды деятельности как:

производство нефтепродуктов – 15,0 % всех инвестиций в крае против 7,4 % годом ранее (в связи с реализацией крупных проектов, направленных на увеличение глубины и объёмов переработки нефти: строительство нового завода на территории Туапсинского НПЗ, модернизацией действующих производств Афипского, Ильского и Славянского НПЗ в рамках подписанных в целях осуществления налогового маневра соглашений с Минэнерго России);

образование – 5,3 % против 4,9 % в 2019 году (за счёт бюджетных средств, направленных на строительство общеобразовательных школ);

торговля оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – 4,9 % против 4,2 % годом ранее (реализация программ развития компаний-операторов крупнейших в стране оптово-розничных торговых сетей продовольственного ритейла, в первую очередь «Тандер»);

деятельность в области информации и связи – 4,5 % против 3,6 % в 2019 году (развитие телекоммуникационной инфраструктуры крупнейшими операторами связи);

производство пищевых продуктов – 4,4 % против 3,5 % годом ранее (реконструкция объектов «Нестле Кубань», Тимашевского и Тихорецкого

сахарных заводов; реализация инвестпрограмм крупных молочных комбинатов: Кореновского, Лабинского, Тимашевского; реконструкция крахмального завода в Гулькевичском районе и других объектов пищевой отрасли);

деятельность в области здравоохранения и социальных услуг – 3,6 % инвестиций против 3,2 % в 2019 году (за счёт бюджетных средств, направленных на строительство нового здания детской краевой больницы в г. Краснодаре, а также на оснащение (переоснащение) дополнительно создаваемого или перепрофилируемого коечного фонда медицинских организаций для оказания помощи больным новой коронавирусной инфекцией).

Строительство

В строительстве объёмы выполненных работ составили 49,5 млрд руб. со снижением на 15,9 % к уровню первого квартала 2020 года. Сокращены объёмы строительства зданий и работы по подготовке строительного участка.

Количество введённых в эксплуатацию объектов нежилого назначения в январе-марте 2021 года увеличилось до 233 (против 176 в аналогичном периоде прошлого года), в том числе: промышленных зданий – до 15 против 9, сельскохозяйственных – до 17 против 13, учебных объектов – до 10 против 2, учреждений здравоохранения – до 7 против 4 год назад, а также прочих зданий – до 87 вместо 41. Уменьшилось число введённых коммерческих зданий – со 101 до 92, административных – с 6 до 5.

Среди введённых объектов: мощности по производству растительного масла (300 тонн в сутки), общетоварные склады (41,3 тыс. кв. м), торговые предприятия (23,1 тыс. кв. м), торгово-офисные центры (4,9 тыс. кв. м), предприятия общепита на 84 места, 12 антенно-мачтовых сооружения связи, капитальные гаражи на 1 400 мест.

Проложено 4,9 км автомобильных дорог с твёрдым покрытием, 33,5 км водопроводных сетей, 1,5 км канализационных сетей, 471,5 км радиорелейных линий связи.

Из социальных объектов введены: детские сады на 660 мест, общеобразовательные школы на 3 000 мест, поликлиники на 98 посещений в смену, санатории на 654 койки, спортивные залы площадью 1,5 тыс. кв. м, 2 физкультурно-оздоровительных комплекса, плавательный бассейн.

Ввод в действие жилых домов составил 875,3 тыс. кв. м, на 8,9 % меньше, чем год назад. Сокращён ввод многоквартирных домов – на 8,0 % (до 487,6 тыс. кв. м) в связи с введением временного моратория на строительство высотных домов в курортных городах края и приведением ранее утверждённых документов территориального планирования в соответствие с современными требованиями законодательства. Индивидуальные застройщики ввели 387,7 тыс. кв. м жилья со снижением на 9,9 %.

Обеспеченность населения жильём в 2020 году составила 28,0 кв м в расчёте на одного жителя.

Сельское хозяйство

Объём сельскохозяйственного производства составил 37,5 млрд руб., на 1,5 % меньше чем в первом квартале 2020 года.

Хозяйствами всех категорий на 0,5 % снижено производство мяса скота и птицы до 132,7 тыс. тонн в результате борьбы с лейкозом коров и выбраковкой стада, а также гибелью свиней на сельхозпредприятии в Павловском районе. При этом к 1 апреля 2021 года численность поголовья КРС возросла на 2,3 % (до 551,4 тыс. голов), численность свиней – на 3,1 % (646,6 тыс. голов).

Производство молока уменьшено на 2,5 % до 380,8 тыс. тонн, что связано со снижением продуктивности дойного стада (надой молока от одной коровы составили 2 270 кг или 99,0 % к уровню января-марта прошлого года). Численность поголовья коров увеличилась на 0,8 % (до 214,8 тыс. голов).

Производство яиц сократилось на 6,2 % и составило 337,3 млн штук на фоне снижения показателя яйценоскости на 4,1 % (до 70 яиц от одной курицы-несушки). Это связано со вспышкой птичьего гриппа на птицефабрике Красноармейского района и уничтожением поголовья птицы. В результате поголовье птицы в крае снизилось на 1,8 % и насчитывает 26,3 млн голов.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли увеличен на 0,1 % и составил 390,0 млрд руб. Объёмы продаж пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, снизились на 3,2 % (год назад рост достигал 110,4 %), реализация непродовольственных товаров увеличилась на 3,1 % (год назад – на 15,1 %).

В результате по сравнению с первым кварталом 2020 года удельный вес продовольствия в структуре продаж сократился с 46,2 до 45,6 %, а непродовольственных товаров – увеличился с 53,8 до 54,4 %.

Рост цен на товары в январе-марте 2021 года составил 106,9 %, в том числе на продовольственные – 108,4 %, на непродовольственные товары – 105,0 %. Сильнее всего подорожали сахар-песок (158,9 %), картофель (138,4 %), яйца куриные (135,8 %), подсолнечное масло (129,5 %), крупы и бобовые (118,9 %), овощи (114,7 %), мука (114,5 %), фрукты и цитрусовые (113,4 %), макаронные изделия (111,6 %), чай (111,2 %), а также рыбопродукты, овощные консервы, свинина и мясо птицы (от 108 до 111 %); из непродовольственных товаров – ювелирные изделия (121,9 %), газомоторное топливо (114,5 %), медицинские товары (114,2 %), а также велосипеды и мотоциклы, строительные материалы, средства связи, табачные изделия, мебель и хлопчатобумажные ткани (от 106 до 109 %).

Оборот общественного питания ресторанов, баров, кафе, столовых при предприятиях и учреждениях, а также организаций, осуществляющих поставку продукции общепита, в первом квартале 2021 года возрос на 7,2 %, составив 17,3 млрд руб.

Объём платных услуг населению увеличился на 5,2 %, до 143,7 млрд руб. Наиболее высокими темпами росли услуги турагентств (в 2,4 раза), услуги специализированных коллективных средств размещения (в 1,6 раза), гостиничные услуги (на 27,4 %), услуги физической культуры и спорта (на 24,1 %), а также услуги почтовой связи и курьерские (на 13,1 %). На долю этих видов услуг приходится 21 % всех платных услуг в крае.

Динамика бытовых услуг, телекоммуникационных, жилищных, коммунальных, медицинских, ветеринарных и юридических услуг составила от 101 до 107 % (занимают 57,5 % в структуре платных услуг).

Сокращены объёмы предоставленных транспортных услуг (на 8,5 %), услуг учреждений культуры (на 12,9 %), услуг системы образования (на 8,3 %), а также прочих услуг (на 1,4 %).

Рост цен на платные услуги в январе-марте 2021 года составил 103,5%. В наибольшей степени возросли тарифы на услуги организаций культуры (112,5 %), услуги страхования (110,1 %) и услуги пассажирского транспорта (109,0 %). Рост тарифов от 103 до 105 % зафиксирован на услуги системы образования, услуги туристических агентств, санаторно-оздоровительные услуги, услуги физкультуры и спорта, бытовые, медицинские и ветеринарные услуги; в пределах 2,5 % – на жилищно-коммунальные услуги, услуги связи, услуги правового характера. Снижение тарифов отмечено только по услугам банков.

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот края в 2020 году² составил 10 137,6 млн долл. США, это на 13,3 % меньше, чем в 2019 году.

Внешнеторговую деятельность осуществлял 3 361 участник ВЭД края.

Основные торговые партнёры края: Турция – 14,4 %, Китай – 11,6 %, Египет – 6,7 %, Индонезия – 5,0 %, Италия – 3,7 %, Беларусь – 3,4 %, Швейцария – 3,3 %, Израиль – 2,8 %, Эквадор – 2,5 %, Индия – 2,2 %, Украина – 2,1 %, Казахстан – 1,9 %, Германия – 1,9 %.

Экспорт уменьшился на 23,9 % и составил 5 637,3 млн долл. США. Товарная структура экспорта представлена продовольственными товарами и сельскохозяйственным сырьём (50,4 %), минеральными продуктами (29,0 %), металлами и изделиями из них (12,8 %), а также химической (4,2 %) и машиностроительной (2,3 %) продукцией.

Крупнейшими торговыми партнерами в экспорте региона стали: Турция – 13,0 %, Египет – 9,0 %, Китай – 8,7 %, Швейцария – 5,6 %, Италия – 3,6 %, Израиль – 3,5 %, Индия – 2,9 %, Судан – 2,7 %, Беларусь – 2,3 %, Кипр – 2,3 %, Казахстан – 2,2 %, Украина – 2,1 %, Республика Корея – 1,9 %.

На фоне падения спроса на мировом рынке заметно снизились объёмы экспорта минеральных продуктов – на 55,6 % (до 1 636,5 млн долл.) и машиностроительной продукции – на 28,2 % (до 130,8 млн долл.), умеренно сократились объёмы экспорта химической продукции – на 2,5 % (до 234,3 млн долл.). В тоже время, благоприятная экономическая конъюнктура способствовала росту экспорта продовольствия – на 12,1 % (до 2 839,2 млн долл.), металлов и изделий из них – на 4,4 % (до 719,3 млн долл.).

Импорт составил 4 500,3 млн долл. США с ростом на 5,1 %. Основной удельный вес занимают продовольственные товары и сельскохозяйственное сырьё (56,2 %), на долю машиностроительной продукции приходится 16,9 % импорта, металлов и изделий из них – 8,4 %, химической продукции – 7,5 %, товаров, относимых к категории «прочее» – 3,6 %, текстильных изделий и обуви – 3,2 %, древесины и изделий из неё – 2,4 %.

Крупнейшие торговые партнеры в импорте: Турция – 16,1 %, Китай – 15,3 %, Индонезия – 10,3 %, Эквадор – 5,6 %, Беларусь – 4,8 %, Египет – 3,9 %, Украина – 3,2 %, Казахстан – 2,2 %, Республика Корея – 1,9 %.

² Данные о внешней торговле за I квартал 2021 года будут представлены в информационно-аналитических материалах по итогам I полугодия 2021 года, что обусловлено сроками сбора и опубликования статистической информации

Германия – 3,9 %, Италия – 3,8 %, Франция – 2,8 %, Украина – 2,1 %, США – 2,1 %, Израиль – 1,8 %, Казахстан – 1,6 %, Испания – 1,6 %.

Увеличился импорт продовольственных товаров и сельхозсырья – на 13,3 % (до 2 530,7 млн долл.), химической продукции – на 5,2 % (до 336,5 млн долл.), текстильных изделий и обуви – на 4,7 % (до 146,0 млн долл.), товаров, относимых к категории «прочее» – на 9,1 % (до 160,4 млн долл.). При этом сократились стоимостные объёмы импорта машин и оборудования – на 5,3 % (до 761,3 млн долл.), металлов и изделий из них – на 15,9 % (до 373,8 млн долл.), древесины и изделий из неё – на 6,7 % (до 109,3 млн долл.).

Финансы

В первом квартале 2021 года доходы консолидированного бюджета Краснодарского края (с учётом безвозмездных поступлений) составили 84 782,1 млн руб., или 118,6 % к уровню аналогичного периода прошлого года.

Мобилизовано 70 334,8 млн руб. налоговых и неналоговых доходов с ростом на 13,7 %. Сложившаяся динамика обусловлена увеличением платежей по налогу на прибыль – на 28,9 % (до 19 465,1 млн руб.), налогу на доходы физических лиц – на 5,7 % (до 21 110,1 млн руб.), налогу на имущество организаций – на 4,1 % (до 7 322,2 млн руб.), акцизам – на 0,4 % (до 7 326,0 млн руб.).

Объём безвозмездных поступлений составил 14 497,5 млн руб., что в 1,5 раза выше уровня первого квартала 2020 года. Рост связан с увеличением поступления средств на осуществление ежемесячных выплат на детей в возрасте от трех до семи лет и выплат в связи с рождением (усыновлением) первого ребенка; на организацию бесплатного горячего питания обучающихся в начальной школе и на ежемесячное денежное вознаграждение за классное руководство педагогам общеобразовательных организаций; на реализацию мероприятий программ развития жилищного строительства в регионах России и национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги»; реализацию полномочий РФ по осуществлению социальных выплат безработным гражданам; выплату государственных пособий лицам, не подлежащим обязательному социальному страхованию на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, и лицам, уволенным в связи с ликвидацией организаций).

Расходы консолидированного бюджета Краснодарского края составили 74 561,6 млн руб. с ростом на 18,2 %. Удельный вес расходов по направлениям: социальная политика – 32,7 %, образование – 27,1 %, национальная экономика – 13,5 %, здравоохранение – 8,1 %, общегосударственные вопросы – 6,5 %, жилищно-коммунальное хозяйство – 4,0 %, культура, кинематография – 3,3 %, физическая культура и спорт – 2,6 %, обслуживание государственного долга – 0,9 %, прочие отрасли – 1,3 %.

Уровень жизни населения

В 2020 году среднедушевые денежные доходы населения³ составили 35 623 руб. в месяц, или 99,9 % относительно уровня 2019 года. Реальные располагаемые денежные доходы составили 97,4 %.

Снизилась доля денежных доходов, направляемых населением на покупку товаров – до 64,9 % (против 66,3 % в 2019 году), оплату услуг – до 22,2 % (против 24,0 %) и обязательных платежей и взносов – 11,3 % (против 11,9 % год назад). Это привело к увеличению доли доходов, направляемых населением на сбережения – с «минус» 4,3 % в 2019 году до «плюс» 0,4 % по итогам 2020 года.

Основным источником дохода для трудоспособного населения остаётся заработная плата. Среднемесячная заработная плата одного работника в январе-феврале 2021 года достигла 37 447 руб., что на 4,9 % превышает уровень оплаты труда в аналогичном периоде прошлого года. Реальная заработная плата составила 99,1 %.

Высокие темпы роста зарплат (более 110 %) сложились в рыболовстве и рыбноводстве, добыче полезных ископаемых, производстве кожи и изделий из кожи, деревообработке, производстве бумаги и бумажных изделий, полиграфической деятельности, производстве резиновых и пластмассовых изделий, производстве машин и оборудования, производстве прочих транспортных средств и оборудования, производстве прочих готовых изделий, деятельности водного транспорта, деятельности гостиниц и предприятий общепита, в сфере научных исследований и разработок.

При этом отмечено сокращение уровня оплаты труда в лесном хозяйстве, производстве напитков, производстве табачных изделий, производстве текстильных изделий, производстве одежды, производстве химических веществ и химических продуктов, деятельности воздушного транспорта, в сфере операций с недвижимым имуществом, в области искусства и организации развлечений.

По данным Краснодарстата на 1 апреля 2021 г. задолженность по заработной плате сложилась в сумме 67,5 млн руб., в 3,6 раза больше, чем годом ранее. Долги по зарплате имелись перед 959 работниками 18 организаций.

В целях обеспечения соблюдения трудового законодательства в части своевременности оплаты труда во всех муниципальных образованиях края действуют «горячие линии» для принятия обращений граждан о нарушениях их трудовых прав. С начала 2021 года поступило 81 обращение. По всем обращениям приняты меры оперативного реагирования. В результате выплачены денежные средства 15 работникам в общей сумме 190,4 тыс. руб.

Демография. Рынок труда

Численность постоянного населения края на 1 марта 2021 г. составила 5 682,7 тыс. чел. Естественная убыль населения (-7 166 чел.) была частично компенсирована миграционным приростом (5 892 чел.).

По итогам выборочных обследований населения по проблемам занятости, проведённым Краснодарстатом в декабре 2020 г. – феврале 2021 г., численность рабочей силы в среднем составила 2 832,8 тыс. чел., из которых 2 673,5 тыс. чел. были заняты в экономике, 159,3 тыс. чел. не имели занятия, но активно его искали и в соответствии с методологией МОТ

³ Данные о денежных доходах населения за I квартал 2021 года будут представлены в информационно-аналитических материалах по итогам I полугодия 2021 года, что обусловлено сроками сбора и опубликования статистической информации

классифицировались как безработные. Уровень общей безработицы – 5,6 % (годом ранее – 4,9 %).

По данным министерства труда и социального развития Краснодарского края в первом квартале 2021 года в органы службы занятости населения обратились за содействием в поиске подходящей работы 41,5 тыс. чел., на 11,0 % больше, чем в аналогичном периоде 2020 года. Их них признаны безработными 15,6 тыс. чел., на 36,8 % больше, чем годом ранее.

Уровень регистрируемой безработицы 1 апреля 2021 г. – 2,2 % от численности рабочей силы (годом ранее – 0,6 %).

В связи со снятием ограничительных мер наблюдается рост заявленных вакансий – по состоянию на конец марта 2021 г. в центры занятости населения заявлено 55,2 тыс. вакансий, на 14,3 % больше, чем годом ранее.

ОБ ИТОГАХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Каневской район основан в 1924 году. Граница Каневского района установлена Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 22 августа 1953 года и решением Краснодарского крайисполкома от 27 марта 1964 года.

Каневской район располагается в равнинной части края, в 120 километрах северо-западнее города Краснодара. Протяженность его территории с севера на юг составляет 50 км, с запада на восток – 75 км. Площадь района - почти 2,5 тысячи кв. км, это 3 % от общей площади Кубани.

Район граничит с севера со Щербиновским и Староминским районами, с востока – с Ленинградским и Павловским районами, с юга – с Брюховецким районом, с запада – с Приморско-Ахтарским и Ейским районами. С востока на запад район пересекают 7 степных рек общей протяженностью 213 км. Для Каневского района характерна мягкая зима и жаркое лето. Климат умеренно-континентальный.

Общая численность жителей района – порядка 104 тысяч человек.

Площадь сельхозугодий в районе составляет свыше 180 тысяч гектаров. Водный фонд – 35 тысяч га. Лесной фонд - 3,5 тысячи га. Русловых водных ресурсов - 17 тысяч га.

Богатой флорой и фауной отличаются искусственный Челбасский лес площадью 1459 гектаров, заложенный сотню лет назад ученым-лесоводом Степановым, а также более 230 тысяч гектаров охотничьих угодий, из них 39 тысяч гектаров - плавней.

Основу транспортной сети составляет Северо-Кавказская железнодорожная магистраль. От районного центра – станции Каневской – до Краснодара 120 километров, столько же до портового города Ейск. Расстояние до города Ростов-на-Дону – 160 км, до федеральной трассы Ростов – Баку – 80 км.

Связь с районами и ближайшими регионами Российской Федерации поддерживается автобусным сообщением. На территории района более 300 км дорог с асфальтовым покрытием межрайонного и районного значения, не считая поселковых.

Через земли района протянуты нефте- и газопроводы высокого давления. С 1956 года впервые в истории нефтегазовой промышленности Кубани началась

добыча природного газа из месторождения на территории района. Сетевой газ подведен к 90 процентам населенных пунктов.

Источником водоснабжения служат подземные воды, добываемые с помощью артезианских скважин глубиной от 170 до 210 метров. Свыше сотни скважин обеспечивают население и предприятия водой.

История района пишется делами его жителей. Многие начинаются со слов «первый», «самый», «единственный».

Каневская - самая большая станица на Кубани. В Каневском районе построены первая сельская картинная галерея, самая высокая в крае металлическая радиотелевизионная мачта, первый в России сельский широкоформатный кинотеатр, первый на Кубани завод газовой аппаратуры, первый сельский Дворец бракосочетания, первый в России сельский Дворец спорта с плавательным бассейном и первый на юге России Ледовый дворец спорта, единственный в крае бесплатный зоопарк с более чем сорокапятилетней историей.

В районе открыто первое на Кубани газоконденсатное месторождение. Здесь успешно работает первая в России сельская телестудия.

Свято-Покровский храм станицы Каневской - единственный сохранившийся с начала прошлого века на территории от Краснодара до Ейска. К его вековому юбилею в 2012 году на собранные всем миром средства установлен первый на Кубани памятник святым равноапостольным просветителям Кириллу и Мефодию.

Каневской район – крупнейшая зона многоотраслевого сельскохозяйственного производства Кубани с развитым перерабатывающим комплексом. В 2016 году по темпам роста основных экономических показателей по крупным и средним организациям район занял 4 место среди 44 муниципальных образований Краснодарского края.

По объему отгруженных сельхозтоваров он на протяжении последних лет стабильно в числе лидеров в крае. Сельскохозяйственная отрасль является бюджетообразующей.

Агропромышленный комплекс района включает 14 крупных и средних сельскохозяйственных предприятий, 5 перерабатывающих предприятия, 2 элеватора, порядка 300 крестьянско-фермерских хозяйств, около 25 тысяч личных подсобных хозяйств.

Все крупные сельскохозяйственные предприятия являются перспективно развивающимися. На полях района выращиваются более 30 видов различных сельскохозяйственных культур. Ведущее место принадлежит производству зерна и, прежде всего, озимой пшеницы и кукурузы.

Восьмой год подряд каневские хлеборобы добиваются самых высоких урожаев в северной зоне края.

Много лет не уступают пальму первенства и каневские животноводы. Хозяйства района сохраняют самое большое в крае поголовье крупного рогатого скота. Лидируют животноводы и по надоям молока. Валовой суточный удой в районе сопоставим с надоями Ростовской области.

Сельскохозяйственная продукция является мощной сырьевой основой для пищевой и перерабатывающей промышленности района и края. Пищевая отрасль занимает более 80 % в общем объеме выпускаемой продукции.

Промышленность района представлена и такими отраслями, как машиностроение, производство стройматериалов, газовая промышленность и полиграфическая.

Как объект административно-территориального устройства Краснодарского края Каневской район состоит из 9 сельских поселений: Каневское, Новодеревянковское, Красногвардейское, Стародеревянковское, Челбасское, Новоминское, Кубанско-Степное, Придорожное, Привольненское.

Численность районного центра - станицы Каневской – это почти половина проживающего в районе населения - около 50 тысяч человек. Это самая большая станица на Кубани. Основана она была в 1794 году. Свое название она получила от поселения, существовавшего в Запорожской Сечи, в котором воскрешалось имя города Канева.

В Каневском районе большое внимание уделяется развитию социальной сферы. Система образования нашего района – это 70 образовательных учреждений, включая 30 школ, 36 детских садов, 2 учреждения дополнительного образования, 2 - профессионального образования.

Здравоохранение района: центральная районная больница, 4 участковые больницы, 6 амбулаторий, включая 4 амбулатории ВОП, 15 ФАПов. В структуру ЦРБ входят первичные сосудистые отделения на базе неврологического и кардиологического отделений, травматологический центр второго уровня, межтерриториальный перинатальный центр, межтерриториальный хирургический центр, которые позволяют оказывать высококвалифицированную медицинскую помощь не только жителям Каневского района, но и населению северной зоны Краснодарского края.

Разнообразно представлены учреждения культуры. Функционируют киновидеоцентр «Космос», историко-краеведческий музей, Привольненская картинная галерея, 2 библиотеки – межпоселенческая центральная и детская, 6 учреждений допобразования: детская художественная школа, детская музыкальная школа и 4 детских школы искусств; 4 парка, зооуголок с сафари-парком, 27 учреждений культурно-досугового типа (районный Дворец культуры, клубы, дома культуры). В районе 445 памятников истории и археологии.

Создана сильная спортивная база. Сегодня на укрепление здоровья жителей работают три Дворца спорта с плавательными бассейнами, Ледовый дворец спорта, спортивный многофункциональный комплекс «Юность», три стадиона, двадцать футбольных полей, около 100 спортплощадок, 3 муниципальных спортивных учреждения, укомплектовано 210 учебных групп по 17 видам спорта, 9 филиалов в станицах и посёлках района.

В течение последних нескольких лет Каневской район сохраняет положительный инвестиционный вектор развития. Объем инвестиционных вложений в экономику района стабилен – более 1 млрд рублей в год.

9. Анализ рынка недвижимости

9.1. Структура рынка недвижимости

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

9.2. Обзор рынка недвижимости

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

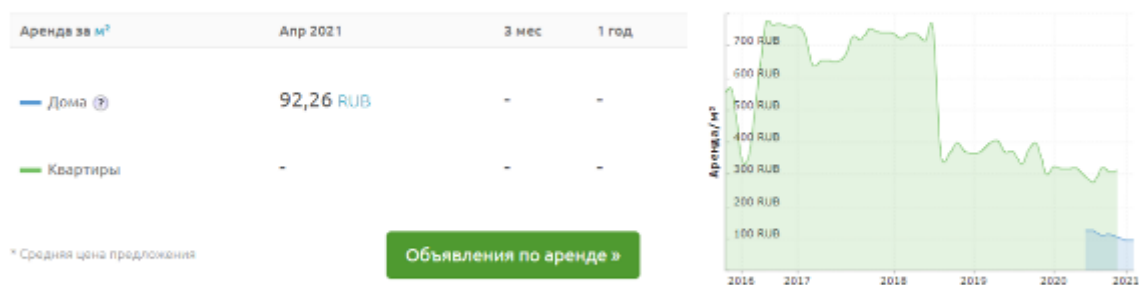
Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

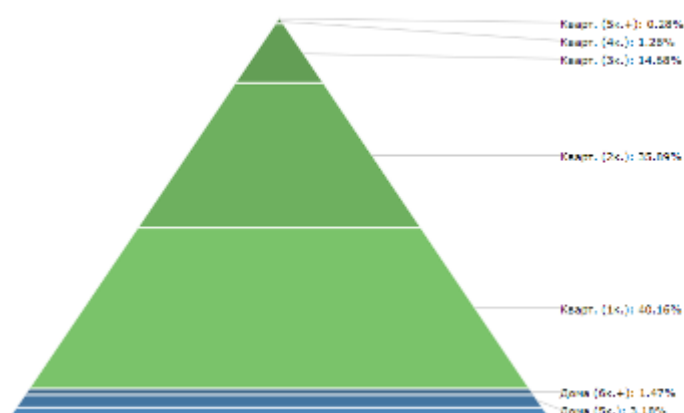
По состоянию на апрель 2022 средняя цена за м² недвижимости (Краснодарский край) находится в пределах от 113 566 RUB до 129 790 RUB. При этом данный показатель, рассчитанный с учетом всех типов недвижимости, вырос на 43,1% за последний год. Средняя цена за один м² квартиры составляет 134 009 RUB, в то время как цена за один м² дома находится в среднем на уровне 84 960 RUB. Средняя цена рассчитывается на основе данных из объявлений о продаже недвижимости (Краснодарский край) за месячный период. Средняя цена за м² отражает предложение на рынке недвижимости, но не обязательно является продажной ценой

АРЕНДА В МЕСЯЦ ЗА М² КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ



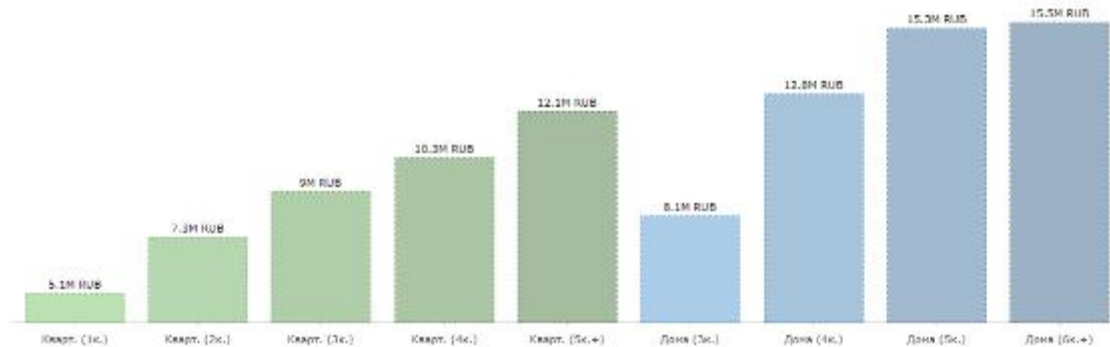
ОБЗОР ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

РАЗДЕЛЕНИЕ РЫНКА ПО ТИПАМ НЕДВИЖИМОСТИ КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ



Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.

СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ ПО ТИПАМ НЕДВИЖИМОСТИ КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ



9.3. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность потенциального предмета залога – наиболее важная характеристика с точки зрения оценки рисков, связанных с обеспечением.

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 11.

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Проведенный анализ местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о том, что объект оценки можно отнести к имуществу со средним сроком экспозиции.

РИСКИ

Можно выделить три основные причины падения цен на недвижимость, в первую очередь в крупнейших городах:

- падение поступлений денег в страну вследствие понижения цен на нефть и другие экспортируемые ресурсы. На этом фоне падает спрос на недвижимость как со стороны населения, так и фирм, рассматривающих недвижимость как инструмент для инвестиций;
- отсутствие реального рынка земельных участков под застройку и высокие «сопутствующие» издержки, связанные с получением разрешения на строительство и согласование проектно-сметной документации в органах власти и местного самоуправления;
- монопольное положение на отдельных рынках строительных компаний, пользующихся поддержкой властей.

С точки зрения рисков снижение цен на недвижимость наибольшую угрозу представляет первый фактор – падение спроса. В случае снижения цен на нефть и сокращения спроса на недвижимость коррекция рынка практически неизбежна.

Основные проектные и финансовые риски в области нежилкой недвижимости не выходят за пределы допустимых показателей, что является достаточно весомым показателем при оценке возможностей вложений в недвижимость Краснодарского края.

10. Методология и процесс оценки

10.1. Обзор подходов и методов определения стоимости

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов.

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются три подхода:

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

Федеральный стандарт оценки №1 (Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297) дает их следующую трактовку:

затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания;

сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;

доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Каждый из трех подходов предполагает использование при оценке присущих ему методов, применение которых зависит от конкретных условий заданий на оценку и свойств оцениваемого объекта.

10.1.1. Затратный подход

Затратный подход предполагает оценку объектов недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки). При этом необходимо учитывать износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Расчет стоимости земельного участка должен производиться с учетом принципа «наилучшего и наиболее эффективного использования».

В основу затратного подхода положен принцип «замещения», согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта в приемлемый период времени.

Рассматриваемый подход в оценке недвижимости обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

В настоящем отчете затратный подход к оценке собственности не применялся. Отказ от применения затратного подхода обусловлен отличием фактической себестоимости строительства, от сложившихся на рынке цен на жилую недвижимость. При оценке рыночной стоимости с позиции затрат, не учитываются такие существенные факторы, влияющие на рыночную стоимость жилья, как: район расположения, транспортная доступность, развитость инфраструктуры.

Оценщики не располагают официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки.

В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНиПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведет к большой погрешности при вычислениях.

Таким образом, затратный подход не применялся.

10.1.2. Доходный подход

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя имущества, приносящего доход: ожидаемые будущие доходы с требуемым характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объект инвестиций, стоимость имущества определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов генерируемых оцениваемым активом.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип имущества местоположение, условия и возможности регионального рынка и др. Для того чтобы в итоге получить очищенный доход относительно того интереса, который требуется

оценить, составляется реконструированный отчет о доходах и расходах. Для этого, помимо определения величины рыночной стоимости, оценщикам необходимо проанализировать всю доступную документацию по объекту оценки и по возможности по сопоставимым объектам.

К основным методам, применяемым в рамках доходного подхода, относятся **метод прямой капитализации доходов и метод дисконтированных денежных потоков**. При использовании **метода капитализации**, репрезентативная величина доходов делится или умножается на коэффициент капитализации для перерасчета доходов от эксплуатации оцениваемого имущества в его стоимость. Метод капитализации дохода наиболее употребим в условиях стабильной экономической ситуации, характеризующейся постоянными и равномерными темпами роста.

Когда не удастся сделать предположение в отношении стабильности дохода и/или их постоянных и равномерных темпов роста, используется **метод дисконтированных денежных потоков**, который основан на оценке доходов в будущем для каждого из нескольких промежутков времени. Эти доходы затем пересчитываются в стоимость путем использования ставки дисконта и техники текущей стоимости.

Доходный подход в данном случае не использовался, т.к. расчеты, полученные при использовании данного подхода, отражают ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. В данном случае объект оценки – домовладение, цель приобретения которой – проживание, а не извлечение дохода. Использование многих параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижают достоверность определяемого значения стоимости, поэтому доходный подход был исключен Оценщиками из расчетов.

10.1.3. Сравнительный подход

Проведенный анализ рынка позволил Оценщикам прийти к заключению, что существует достаточное количество достоверной информации о недавних продажах / предложениях сопоставимых объектов.

Таким образом, Оценщики считают возможным применить сравнительный подход.

В составе сравнительного подхода выделяются следующие методы:

- метод парных сравнений;
- метод качественного анализа цен сравнимых продаж (сравнительного анализа продаж);
- метод многофакторной регрессии;
- метод анализа иерархий.

Методы расчета корректировок

Расчет корректировок осуществляется, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно методу **анализа парных продаж**, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину

корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (Метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для вывода зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Расчет корректировок методом **анализа издержек** основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине корректировки.

Анализ вторичных данных определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях, специализированных исследовательских и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщиков с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования риэлторов и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Применение метода **сравнительного анализа продаж** помогает уменьшить долю экспертных суждений, что зачастую требуется при реализации иных методов сравнительного подхода. Поэтому для целей настоящей оценки данный метод наиболее применим.

10.1.4. Заключение

Учитывая вышеизложенное, Оценщики пришли к заключению, что в настоящем отчете будет применен сравнительный подход и в его рамках – **метод сравнительного анализа продаж**.

10.2. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие этапы (Ст. 16 ФСО-1):

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Осмотр объекта оценки.
- Изучение данных учета собственника, данных о фактическом состоянии зданий и сооружений, полученных в результате осмотра, а также сведений об использовании и происхождении объектов, полученных от администрации Заказчика.

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Составление (написание) отчета об оценке.

11. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости).

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора, не проводился в связи с отсутствием в распоряжении оценщика договора аренды или проекта такого договора.

Анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Для наилучшего использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически возможным, юридически разрешенным и финансово оправданным. Юридически разрешенное использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив. В соответствии со свидетельствами о государственной регистрации права земельный участок относится к категории земель населённых пунктов – для индивидуального жилищного строительства. Физическая возможность (осуществимость) предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив.

Объект оценки – земельный участок населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства.

Финансовая оправданность предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании. Наиболее оптимальным как с физической осуществимой позиции, так и с инвестиционно-привлекательной, **является текущее использование объекта оценки.**

12. Сравнительный подход

Сравнительный подход или метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

В оценочной практике сравнительный подход имеет следующий алгоритм:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости аналогичных объекту оценки.

2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.

4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

Оценщики для последующего анализа выделяют следующие элементы сравнения:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- использование;
- компоненты собственности, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора

данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

12.1. Допущения к сравнительному подходу

1. Сравнительный подход реализован методом **сравнительного анализа продаж**.

2. В качестве объектов аналогов приняты объекты сопоставимые по основным элементам сравнения.

3. Единицей сравнения выбран **1 сот. площади для земельного участка**.

4. В настоящем отчете определение рыночной стоимости оцениваемого объекта методом сравнительного анализа продаж проводится с внесением относительных корректировок.

Относительные корректировки вносятся путем умножения цены продажи/предложения объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент/процент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

12.2. Определение рыночной стоимости путем сравнительного анализа продаж

На этапе сбора информации Оценщикам не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщики использовали данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщиков, 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 его возможной цене, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщики справедливо сделали вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщики гипотетически (с учетом соответствующих корректировок)

предполагали, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

12.3. Определение рыночной стоимости земельного участка

Информация об объектах-аналогах по выбранным элементам сравнения представлена ниже в табличной форме:

Таблица 12. Выбор объектов-аналогов

№	Характеризующие параметры	оцениваемый объект	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
1	2	3	4	5	6
1	Источник информации		https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_20s_ot_izhs_3012607_090	https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15s_ot_snt_dnp_2364_929876	https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_18sot_izhs_28482_49913
2	Дата предложения		май.23	май.23	май.23
3	Цена объекта	-	400 000	350 000	350 000
4	Общая площадь земли, сот	15,00	20,00	15,00	18,0
5	Цена за 1 сот	-	20 000	23 333	19 444
6	Юридические права и ограничения	Муниципальная, собственность	Собственность	Собственность	Собственность
6, 1	Целевое назначение	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
7	Местоположение (край, район)	Краснодарский край, Каневской р-н, ст. Придорожная, ул. Пролетарская	Краснодарский край, Каневской р-н, ст. Придорожная, ул. Казачья	Краснодарский край, Каневской р-н, ст. Придорожная	Краснодарский край, Каневской р-н, ст. Придорожная, ул. Партизанская, 56
7, 1	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
7, 2	Особенности экологии района	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы
7, 3	Форма объекта	правильной геометрической формы	правильная геометрическая форма	правильная геометрическая форма	правильная геометрическая форма
8	Срок экспозиции, полных месяцев		0	0	0
9	Коммуникации	по меже	электричество, водоснабжение, газоснабжение	водоснабжение, электроснабжение	водоснабжение, электроснабжение

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.

10	Дополнительные улучшения	условно свободный от строений	условно свободный от строений	условно свободный от строений	условно свободный от строений
----	--------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Таблица 13. Расчет стоимости прав землепользования

№	Характеризующие параметры	оцениваемый объект	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
1	2	3	4	5	6
	Источник информации		https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._izhs_3012607090	https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._snt_dnp_2364929876	https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_2848249913
	Цена предложения, руб.		400 000	350 000	350 000
1	Корректировка на уторговывание		-15,0%	-15,0%	-15,0%
2	Дата предложения		май.23	май.23	май.23
2	Юридические права и ограничения	Муниципальная, собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка, %		0%	0%	0%
2, 1	Целевое назначение	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
	Корректировка, %		0%	0%	0%
3	Местоположение (край, район)	Краснодарский край, Каневской р-н, ст. Придорожная, ул. Пролетарская	Краснодарский край, Каневской р-н, ст. Придорожная, ул. Пролетарская	Краснодарский край, Каневской р-н, ст. Придорожная	Краснодарский край, Каневской р-н, ст. Придорожная, ул. Партизанская, 56
3, 4	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
	Корректировка, %.		0%	0%	0%
4	Особенности экологии района	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы
	Корректировка, %.		0%	0%	0%
5	Форма объекта	правильной геометрической формы	правильная геометрическая форма	правильная геометрическая форма	правильная геометрическая форма
	Корректировка, %.		0%	0%	0%

6	Коммуникации	по меже	электричество, водоснабжение, газоснабжение	водоснабжение, электроснабжен ие	водоснабжение, электроснабжен ие
	Корректировка, %.		-20%	-16%	-16%
7	Общая площадь земли, сот	15,00	20,00	15,00	18,0
	Корректировка, %.		0%	0%	0%
8	Дополнительные улучшения	условно свободный от строений	условно свободный от строений	условно свободный от строений	условно свободный от строений
	Корректировка, %.		0%	0%	0%
	Общая процентная поправка		-35%	-31%	-31%
9	Срок экспозиции, полных месяцев		0	0	0
	Корректировка, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена объекта аналога		260 000	241 500	241 500
	Площадь земельного участка, сот.	15,00	20	15	18
	Стоимость 1 сот объектов аналогов после применения корректировок		13 000	16 100	13 417
	Количество корректировок		3	2	3
	Весовые коэффициенты (всего 6)	6	3	1	2
Средневзвешенная стоимость 1 сот объекта оценки сравнительным подходом, руб.			13 656		
Стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.			204 833		

Обоснование поправок:

1. Корректировка на торг. Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Определена на основании исследования СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночных данных опубликованных 01.10.2022 г.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), прошедшего по итогам прошедшего квартала на сайте StatRielt (<http://www.statrielt.ru/>)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По региону ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,95	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,87	0,90	0,92	0,90	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных	0,77	0,94	0,86	0,89	0,86	0,82

2. Корректировка на юридические права и ограничения не вводится, так как объект оценки и объекты аналоги находятся на праве собственности;
3. Корректировка на категорию земель/целевое назначение не вводится, так как объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковый вид разрешенного использования и категорию земель;
4. Корректировка на местоположение не вводится, так как объект оценки и объекты аналоги находятся в одном диапазоне по стоимости за 1 сот. земли;
5. Корректировка на ситус (коммерческая привлекательность) не вводится, так как объект оценки и объекты аналоги находятся в одном диапазоне по стоимости за 1 сот. земли;
6. Корректировка на наличие коммуникаций. Определена на основании исследования СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночных данных опубликованных 01.10.2022 г.
7. Таблица соотношения корректировок представлена ниже

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,30	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,24	1,13

8. Корректировка на общую площадь (размер, масштаб), на основании расчетов СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночных данных опубликованных 14.10.2022 г.

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,681	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,594	-0,20	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,30}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,577	-0,34	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,34}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,692	-0,33	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,33}$

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

9. Корректировка на дополнительные улучшения не вводится, так как объект оценки и объекты аналоги имеют условно свободны от строений;
10. Корректировка на срок экспозиции не вводится, так как объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковый срок экспозиции;

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, площадью 15,00 сот. составляет 204 833 рублей.

Заключение по сравнительному подходу

Ниже в табличной форме представлен итоговый расчет стоимости на основе сравнительного подхода:

Таблица 14.

Наименование элемента объекта оценки	Литер, кадастровый №	Стоимость объекта оценки, руб.
Итого:		-
Земельный участок площадью 1500 кв.м.	23:11:0802012:15	204 833

13. Заключение о рыночной стоимости

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

В результате проведения оценки были получены данные, приведенные в нижеследующей таблице.

Таблица 17. Данные по подходам оценки

Подход	Рыночная стоимость без учета обременений
Затратный подход	Мотивированный отказ
Доходный подход	Мотивированный отказ
Сравнительный подход	204 833

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. В наибольшей степени он применим к развитым секторам рынка недвижимости, которым является рынок производственных помещений.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом. В оценке затрат на воспроизводство велика доля экспертных суждений. При определении рыночной стоимости коммерческих помещений этим подходом необходимо учесть, что зачастую невозможно получить такие данные как строительно-монтажные сметы, информацию о прибыли застройщика, что может привести к некорректному определению результирующей стоимости оцениваемого объекта.

Подход с точки зрения доходности в данном случае отражает предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Вообще говоря, коммерческая недвижимость является доходной недвижимостью, получение дохода возможно при сдаче данной недвижимости в аренду.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$S = S1 \times Q1 + S2 \times Q2 + S3 \times Q3,$$

где S – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

S1, S2, S3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно;

Q1, Q2, Q3 – среднеарифметическое значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно.

Таблица 18.

№ п/п	Критерии	Затратн ый подход	Сравнит ельный подход	Доходн ый подход
1	Достоверность информации	0	100	0
2	Полнота информации	0	100	0
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	100	0
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0
5	Способность учитывать местоположение	0	100	0
6	Допущения принятые в расчетах	0	100	0
7	Сумма баллов (01+02+03+04+05+06)	0	100	0
8	Удельные весовые показатели (07/6)	0	100	0

Результаты согласования сведены в таблице

Таблица 19. Согласование результатов

№ п/п	Подход к оценке	Полученный результат при использовании данного подхода к оценке, руб.	Вес каждого подхода в окончательной величине стоимости, %	Стоимость каждого используемого подхода при определении рыночной стоимости, руб.
1	Затратный	Не применялся		
2	Доходный	Не применялся		
3	Сравнительный	204 833	100	204 833
	Итого:			204 833

В данном отчете определялась стоимость земельного участка по адресу: Краснодарский край, Каневской район, ст. Придорожная, ул. Пролетарская, 22

Исходя из приведенных в настоящем отчете расчетах, оценщик пришел к выводу, что наиболее вероятная рыночная стоимость земельного участка, предоставленного на оценку, составляет:

Таблица 20.

Наименование объекта	Адрес объекта	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок	Краснодарский край, Каневской район, ст. Придорожная, ул. Пролетарская, 22	204 833

Оценщик

Матяшова Ольга Александровна

_____ М.П.

14. Использованная литература

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Нормативные акты:

1. Конституция Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
3. Налоговый кодекс Российской Федерации;
4. Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Закон Краснодарского края от 05 ноября 2002г. № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» (с изменениями и дополнениями).

Стандарты оценки:

- ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. №200;
- ФСО II «Виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200;
- ФСО III «Процесс оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200;
- ФСО IV «Задание на оценку», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200;
- ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200;
- ФСО VI «Отчет об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200;
- ФСО N 7 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. №611;
- Требования к отчету об оценке рыночной стоимости - СТО АРМО 2.01-2008, утверждены Решением Президиума НП «АРМО» от 16.01.2008;

Научная литература:

6. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
8. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
9. «Оценка недвижимости» учебник под редакцией А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой.
10. Статистические сборники Краснодарского краевого комитета государственной статистики:
 - «Краснодарский край».
 - «Районы и города Краснодарского края».

16. Общие термины, используемые в отчете

Оценка – это деятельность специалиста-оценщика, имеющая целью определение вероятной денежной суммы, которую реально выручить при отчуждении имущественных прав на оцениваемый объект при конкретных рыночных условиях.

Объект оценки – материальные и иные объекты, а также права собственности и иные вещные права на эти объекты.

Отчет об оценке – документ установленной формы, представляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта.

Залоговая стоимость – стоимость актива, обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить от продажи на рынке данного актива в случае неплатежеспособности заемщика. Она служит верхним пределом ссуды, которая предоставляется под залог актива.

Ликвидационная стоимость – это стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

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

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Износ – в оценке любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость объекта становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности. Как юридическое понятие имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

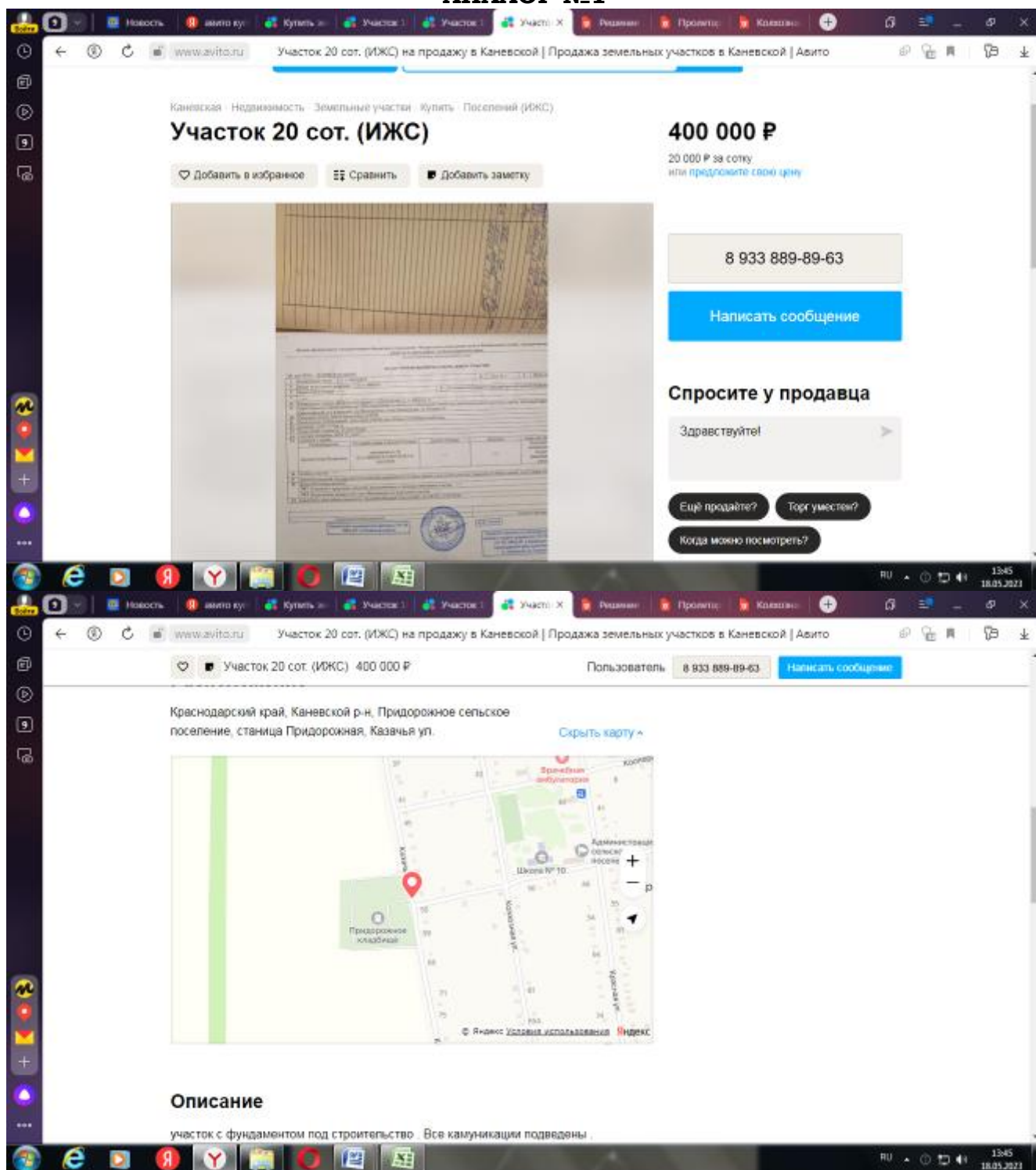
Здания – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку

включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для производственных, складских и бытовых нужд.

Домовладение – совокупность принадлежащих гражданину на праве частной собственности жилого дома, подсобных хозяйственных построек, расположенных на отдельном земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства в пределах действующих норм зависимости от размера жилого дома и местных условий.

Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ АНАЛОГ №1



https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_izhs_3012607090

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.

АНАЛОГ №2

Каневская Купить Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)

350 000 Р

23 333 Р за сотку
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 918 940-43-70

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Краснодарский край, Каневской р-н, станция Придорожная

Скрыть карту

Описание

Продам земельный участок 15 соток, все вопросы по телефону или в сообщениях возможен торг

https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._snt_dnp_2364929876

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.

АНАЛОГ №3

Каневская · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 18 сот. (ИЖС)

350 000 Р
19 444 Р за сотку
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

8 958 476-89-96

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продайте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Участок 18 сот. (ИЖС) 350 000 Р

Пользователь 8 958 476-89-96 Написать сообщение

Придорожная

Описание

Отличный участок, по хорошей цене!
Рядом остановка электрички, недалеко трасса Ейск-Новороссийск-Анапа.
На участке свет, вода, по улице проходит газовая труба.

«Покупайте землю - ее больше не производят» Марк Твен. Изречение Марка Твена, которое он произнес еще в 19 века, очень актуально в сегодняшней России.
После долгого периода недооцененной стоимости земли, цены взлетели вверх.
Начиная с 2021 года, рост цен происходит не только на продукты, но и на основной ресурс сельского хозяйства – землю!

https://www.avito.ru/kanevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_2848249913

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.

**Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики
объекта оценки, предоставленные Заказчиком**

К делу №2-1630/2022 г.

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(ЗАОЧНОЕ)**

станция Каневская Краснодарского края

12 октября 2022 года

Судья Каневского районного суда Краснодарского края Белохортов И.И.,
при секретаре Сысык И.С.,
рассмотрев гражданское дело по иску администрации Придорожного сельского поселения
Каневского района к Межрегиональному территориальному управлению Росимущества по
Краснодарскому краю и Республике Адыгея о признании имущества выморочным и
признании права муниципальной собственности,

УСТАНОВИЛ:

Администрация Придорожного сельского поселения Каневского района предъявила иск к
ответчику, указывая, что в настоящее время она проводит работы по изысканию и
установлению выморочного (бесхозного) имущества на территории поселения. В ходе
проведения таких работ было установлено следующее.

На территории Придорожного сельского поселения Каневского района имеется земельный
участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневский район, станция
Придорожная, улица Колхозная, 42, с кадастровым номером: 23:11:0802001:46, категория
земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки под
личным подсобным хозяйством. По данным ЕГРН площадь данного земельного участка
составляет 1100 кв.м.

Указанный земельный участок ранее был предоставлен в собственность Проскура Клавдия
Павловича на основании постановления главы Придорожного сельского совета Каневского
района Краснодарского края № 32 от 19.10.1992 года.

По данным похозяйственного учета Придорожного сельского поселения в жилом доме,
расположенном на указанном земельном участке, до 13.11.2006 года проживала Проскура
Клавдия Павловна. 13.11.2006 года Проскура К.П. умерла.

По данным сервиса «Реестр наследственных дел» на сайте Нотариальной палаты РФ,
поиск открытых нотариусами наследственных дел после смерти Проскура Клавдия
Павловны, 12 декабря 1934 года рождения, умершей 13 ноября 2006 года никаких
результатов не дал, наследственные дела после ее смерти не заводились.

После смерти Проскура К.П. в жилом доме по адресу: Краснодарский край, Каневский
район, станция Придорожная, улица Колхозная, 42 никто не проживал. Жилой дом пришел в
негодность. По данным кадастрового инженера БТИ Деревянко А.С. наружные стены дома
покоились и частично разрушены, кровля разрушена, отсутствуют оконные и дверные
проемы, в целом объект разрушен на 60-70 процентов.

На кадастровом учете указанный жилой дом до сих пор значится под кадастровым
номером 23:11:0802001:71. Сведения о том, что данный дом практически разрушен и более
не пригоден для использования по назначению (для проживания) в ЕГРН отсутствуют.

По данным выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных
характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.05.2022 г. №
КУВИ-001/2022-78071751, сведения о зарегистрированных правах на земельный участок с
кадастровым номером 23:11:0802001:46 отсутствуют.

Таким образом, на настоящий момент сложилась следующая ситуация. Земельный
участок с кадастровым номером 23:11:0802001:46 был ранее предоставлен Проскура К.П.,
умершей 13.11.2006 года. В наследство после ее смерти с тех и по настоящее время так никто
и не вступил. информации о наследниках администрация Придорожного сельского
поселения не имеет. Жилой дом с кадастровым номером 23:11:0802001:71 за тот же период

времени пришел в негодность, почти разрушился, эксплуатации и восстановлению не подлежит.

В итоге, администрация Придорожного сельского поселения предпринимаются меры по оформлению земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802001:46 в муниципальную собственность в качестве выморочного имущества, а также к снятию с кадастрового учета здания жилого дома с кадастровым номером 23:11:0802001:71, расположенного на данном земельном участке.

Для этого администрацией Придорожного сельского поселения направлен запрос в МИФНС России № 4 по Краснодарскому краю с целью получения сведений об отсутствии оплаты земельного налога по земельному участку с кадастровым номером 23:11:0802001:46. Получен ответ о том, что в информационном ресурсе инспекции отсутствуют сведения о собственнике земельного участка, сведений о поступлении земельного налога не имеется.

Также администрация Придорожного сельского поселения обратилась в Отдел по Каневскому району ГБУ КК «Крайтехинвентаризация- Краевое БТИ» с целью подготовки акта обследования здания жилого дома с кадастровым номером 23:11:0802001:71 для подтверждения прекращения существования указанного здания.

На территории Придорожного сельского поселения Каневского района имеется земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, станица Придорожная, улица Пролетарская, 22, с кадастровым номером: 23:11:0802012:15, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки под личным подсобным хозяйством. По данным ЕГРН площадь данного земельного участка составляет 1500 кв.м.

Указанный земельный участок ранее был предоставлен в собственность Сысиной Людмиле Алексеевне на основании постановления главы Придорожного сельского совета Каневского района Краснодарского края № 32 от 19.10.1992 года.

По данным похозяйственного учета Придорожного сельского поселения в жилом доме, расположенном на указанном земельном участке, до 20.12.2004 года проживала Сысина Людмила Алексеевна. 20.12.2004 года Сысина Л.А. умерла.

По данным сервиса «Реестр наследственных дел» на сайте Нотариальной палаты РФ, поиск открытых нотариусами наследственных дел после смерти Сысиной Людмилы Алексеевны, 1940 года рождения, умершей 20 декабря 2004 года никаких результатов не дал, наследственные дела после ее смерти не заводились.

После смерти Сысиной Л.А. в жилом доме по адресу: Краснодарский край, Каневской район, станица Придорожная, улица Пролетарская, 22 никто не проживал. Жилой дом пришел в негодность. По данным кадастрового инженера БТИ Деревянко А.С. наружные стены дома покосились и частично разрушены, кровля разрушена, отсутствуют оконные и дверные проемы, в целом объект разрушен на 60-70 процентов.

На кадастровом учете указанный жилой дом до сих пор значится под кадастровым номером 23:11:0802013:84. Сведения о том, что данный дом практически разрушен и более не пригоден для использования по назначению (для проживания) в ЕГРН отсутствуют.

По данным выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.05.2022 г. № КУВИ-001/2022-78071942, сведения о зарегистрированных правах на земельный участок с кадастровым номером 23:11:0802012:15 отсутствуют.

Таким образом, на настоящий момент сложилась следующая ситуация. Земельный участок с кадастровым номером 23:11:0802012:15 был ранее предоставлен Сысиной Л.А., умершей 20.12.2004 года. В наследство после ее смерти с тех и по настоящее время так никто и не вступил, информации о наследниках администрация Придорожного сельского поселения не имеет. Жилой дом с кадастровым номером 23:11:0802013:84 за тот же период времени пришел в негодность, почти разрушился, эксплуатации и восстановлению не подлежит. В итоге, администрация Придорожного сельского поселения предпринимаются меры по оформлению земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802012:15 в муниципальную собственность в качестве выморочного имущества, а также к снятию с кадастрового учета

здания жилого дома с кадастровым номером 23:11:0802013:84, расположенного на данном земельном участке.

Для этого администрацией Придорожного сельского поселения направлен запрос в МИФНС России № 4 по Краснодарскому краю с целью получения сведений об отсутствии оплаты земельного налога по земельному участку с кадастровым номером 23:11:0802012:15. Получен ответ о том, что в информационном ресурсе инспекции отсутствуют сведения о собственнике земельного участка, сведений о поступлении земельного налога не имеется.

Также администрация Придорожного сельского поселения обратилась в Отдел по Каневскому району ГБУ КК «Крайтехинвентаризация- Краевое БТИ» с целью подготовки акта обследования здания жилого дома с кадастровым номером 23:11:0802013:84 для подтверждения прекращения существования указанного здания.

На территории Придорожного сельского поселения Каневского района имеется земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, станица Придорожная, улица Партизанская, 58, с кадастровым номером: 23:11:0802018:34, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки под личным подсобным хозяйством. По данным ЕГРН площадь данного земельного участка составляет 2400 кв.м.

Указанный земельный участок ранее был предоставлен в собственность Куся Алле Александровне на основании постановления главы Придорожного сельского совета Каневского района Краснодарского края № 52 от 19.10.1992 года.

По данным похозяйственного учета Придорожного сельского поселения в жилом доме, расположенном на указанном земельном участке, до 01.10.2016 года проживала Куся Алла Александровна. 01.10.2016 года Куся А.А. умерла.

По данным сервиса «Реестр наследственных дел» на сайте Нотариальной палаты РФ, поиск открытых нотариусами наследственных дел после смерти Куся Аллы Александровны, 15 мая 1928 года рождения, умершей 01 октября 2016 года никаких результатов не дал, наследственные дела после ее смерти не заводились.

После смерти Куся А.А. в жилом доме по адресу: Краснодарский край, Каневской район, станица Придорожная, улица Партизанская, 58 никто не проживал. Жилой дом пришел в негодность и полностью разрушился. На кадастровом учете указанный жилой дом не значится.

По данным выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.05.2022 г. № КУВИ-001/2022-78072021, сведения о зарегистрированных правах на земельный участок с кадастровым номером 23:11:0802018:34 отсутствуют.

Таким образом, на настоящий момент сложилась следующая ситуация. Земельный участок с кадастровым номером 23:11:0802018:34 был ранее предоставлен Куся А.А., умершей 01.10.2016 года. В наследство после ее смерти с тех и по настоящее время так никто и не вступил, информации о наследниках администрация Придорожного сельского поселения не имеет. Жилой дом за тот же период времени пришел в негодность, полностью разрушился. В итоге, администрация Придорожного сельского поселения предпринимаются меры по оформлению земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802018:34 в муниципальную собственность в качестве выморочного имущества.

Для этого Администрацией Придорожного сельского поселения направлен запрос в МИФНС России № 4 по Краснодарскому краю с целью получения сведений об отсутствии оплаты земельного налога по земельному участку с кадастровым номером 23:11:0802018:34. Получен ответ о том, что в информационном ресурсе инспекции отсутствуют сведения о собственнике земельного участка, сведений о поступлении земельного налога не имеется.

В соответствии с ст. 1151 ГК РФ, в случае, если отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования (статья 1117), либо никто из наследников не принял наследства, либо все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника (статья 1158), имущество умершего считается выморочным.

В порядке наследования по закону в собственность городского или сельского поселения, муниципального района (в части межселенных территорий) либо городского округа переходит следующее выморочное имущество, находящееся на соответствующей территории: жилое помещение; земельный участок, а также расположенные на нем здания, сооружения, иные объекты недвижимого имущества.

Жилое помещение, указанное в абзаце втором настоящего пункта, включается в соответствующий жилищный фонд социального использования.

Иное выморочное имущество переходит в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации.

В соответствии с ч.1 ст. 1152 ГК РФ, для приобретения наследства наследник должен его принять. Для приобретения выморочного имущества (статья 1151) принятие наследства не требуется.

Свое право собственности Проскура К.П. на земельный участок с кадастровым номером 23:11:0802001:46, Сысина Л.А. на земельный участок с кадастровым номером 23:11:0802012:15, а Куся А.А. на земельный участок с кадастровым номером 23:11:0802018:34, соответственно, при жизни так и не зарегистрировали, что в настоящее время затрудняет возможность получения Администрацией Придорожного сельского поселения свидетельств о праве на наследство на данное недвижимое имущество. По этой причине Администрация Придорожного сельского поселения вынуждена обратиться в суд для признания вышеперечисленного имущества выморочным и признания на него права муниципальной собственности.

Данный иск не относится к экономическим спорам и не относится к делам, связанным с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности, и подведомствен в соответствии с пп.1, 3 ст.22, 30 ГПК РФ суду общей юрисдикции.

Истец просит суд признать выморочным имуществом следующие объекты недвижимого имущества:

- земельный участок площадью 1100 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, станица Придорожная, улица Колхозная, 42, с кадастровым номером: 23:11:0802001:46, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки под личным подсобным хозяйством;
- земельный участок площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, станица Придорожная, улица Пролетарская, 22, с кадастровым номером: 23:11:0802012:15, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки под личным подсобным хозяйством;
- земельный участок площадью 2400 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, станица Придорожная, улица Партизанская, 58, с кадастровым номером: 23:11:0802018:34, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки под личным подсобным хозяйством.

Признать право муниципальной собственности Придорожного сельского поселения в составе муниципального образования Каневской район на следующие объекты недвижимого имущества:

- земельный участок площадью 1100 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, станица Придорожная, улица Колхозная, 42, с кадастровым номером: 23:11:0802001:46, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки под личным подсобным хозяйством;
- земельный участок площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, станица Придорожная, улица Пролетарская, 22, с кадастровым номером: 23:11:0802012:15, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки под личным подсобным хозяйством;
- земельный участок площадью 2400 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, станица Придорожная, улица Партизанская, 58, с кадастровым номером: 23:11:0802018:34, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки под личным подсобным хозяйством.

Установить, что решение суда является основанием для осуществления уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в области государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставления сведений из ЕГРН и его территориальными органами (уполномоченным органом) государственной регистрации права муниципальной собственности Придорожного сельского поселения Каневского района на указанные земельные участки.

Установить, что решение суда является основанием для осуществления уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в области государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставления сведений из ЕГРН и его территориальными органами (уполномоченным органом) государственного кадастрового учета (снятия с кадастрового учета) объектов недвижимости с кадастровыми номерами 23:11:0802001:71, 23:11:0802013:84, при этом государственный кадастровый учет в отношении данных объектов недвижимости должен быть осуществлен уполномоченным органом на основании заявлений об осуществлении кадастрового учета, представленных Администрацией Придорожного сельского поселения Каневского района без подготовки и представления актов обследования данных объектов недвижимости.

Представитель истца в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, извещался своевременно, надлежащим образом. Уважительности причин неявки ответчик суду не представил. Суд определил рассмотреть дело в отсутствие представителя ответчика.

Учитывая изложенное, суд определил рассмотреть дело по существу в порядке, предусмотренном ст.ст. 233, 234 ГПК РФ, в отсутствие ответчика, с вынесением заочного решения.

Указанные истцом обстоятельства подтверждаются следующими документами:

- копией выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2022-78071751 от 23.05.2022 года;
- копией выписки № 36 от 31.08.2022 года из постановления главы Придорожного сельского совета Каневского района Краснодарского края № 32 от 19.10.1992 года;
- копией свидетельства о смерти Куся Ады Александровны;
- копией выписки из похозяйственного учета № 635 от 31.08.2022 года;
- копией письма Администрации Придорожного сельского поселения № 04.05/527 от 27.06.2022 года;
- копией письма МИФНС № 4 по Краснодарскому краю № 08-13/0006 от 01.07.2022 года;
- копией выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2022-150048057 от 31.08.2022 года;
- копией заключения кадастрового инженера от 05.08.2022 года;
- копией выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2022-78071942 от 23.05.2022 года;
- копией выписки № 37 от 31.08.2022 года из постановления главы Придорожного сельского совета Каневского района Краснодарского края № 32 от 19.10.1992 года;
- копией свидетельства о смерти Сысиной Людмилы Алексеевны;
- копией выписки из похозяйственного учета № 331 от 11.07.2022 года;
- копией письма Администрации Придорожного сельского поселения № 04.05/526 от 27.06.2022 года;
- копией письма МИФНС № 4 по Краснодарскому краю № 08-13/0005 от 01.07.2022 года;
- копией выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2022-78071607 от 23.05.2022 года;
- копией заключения кадастрового инженера от 05.08.2022 года;
- копией выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2022-78072021 от 23.05.2022 года;
- копией выписки № 35 от 31.08.2022 года из постановления главы Придорожного сельского совета Каневского района Краснодарского края № 32 от 19.10.1992 года;
- копией свидетельства о смерти Проскура Клавдии Павловны;
- копией выписки из похозяйственного учета № 330 от 11.07.2022 года;
- копией письма Администрации Придорожного сельского поселения № 04.05/524 от 27.06.2022 года;

- копией письма МИФНС № 4 по Краснодарскому краю № 08-13/0003 от 01.07.2022 года;
- копией распечатки сведений из реестра наследственных дел ФНП;
- выпиской из ЕГРЮЛ от 29.08.2022 года №!ОЭ9965-22-158702778;
- копиями документов, подтверждающих направление копий искового заявления и приложенных к нему документов лицам, участвующим в деле.

Согласно справок нотариусов, по факту смерти Куся Аллы Александровны, умершей 01.10.2016 года, Сысиной Людмилы Алексеевны, умершей 20.12.2004 года, Проскура Клавдии Павловны, умершей 13.11.2006 года, наследственные дела не заводились.

Оценивая исследованные в судебном заседании доказательства в их совокупности, суд приходит к убеждению, что иск подлежит удовлетворению полностью.

В соответствии со ст. 1151 ГК РФ, в случае, если отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования (статья 1117), либо никто из наследников не принял наследства, либо все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника (статья 1158), имущество умершего считается выморочным.

В порядке наследования по закону в собственность городского или сельского поселения, муниципального района (в части межселенных территорий) либо городского округа переходит следующее выморочное имущество, находящееся на соответствующей территории:

жилое помещение;

земельный участок, а также расположенные на нем здания, сооружения, иные объекты недвижимого имущества.

Жилое помещение, указанное в абзаце втором настоящего пункта, включается в соответствующий жилищный фонд социального использования.

Иное выморочное имущество переходит в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации.

Порядок наследования и учета выморочного имущества, переходящего в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации, а также порядок передачи его в собственность субъектов Российской Федерации или в собственность муниципальных образований определяется законом.

В соответствии с ч.1 ст. 1152 ГК РФ, для приобретения наследства наследник должен его принять. Для приобретения выморочного имущества (статья 1151) принятие наследства не требуется.

Заявленные исковые требования не противоречат закону и не нарушают охраняемые законом права и интересы других лиц.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 1151 ГК РФ, ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Иск администрации Придорожного сельского поселения Каневского района к Межрегиональному территориальному управлению Росимущества по Краснодарскому краю и Республике Адыгея о признании имущества выморочным и признании права муниципальной собственности удовлетворить полностью.

Признать земельный участок площадью 1100 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, станция Придорожная, улица Колхозная, 42, с кадастровым номером: 23:11:0802001:46, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки под личным подсобным хозяйством, выморочным.

Признать земельный участок площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, станция Придорожная, улица Пролетарская, 22, с кадастровым номером: 23:11:0802012:15, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки под личным подсобным хозяйством, выморочным.

Признать земельный участок площадью 2400 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, станица Придорожная, улица Партизанская, 58, с кадастровым номером: 23:11:0802018:34, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки под личным подсобным хозяйством, выморочным.

Признать право муниципальной собственности Придорожного сельского поселения в составе муниципального образования Каневской район на следующие объекты недвижимого имущества:

- земельный участок площадью 1100 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, станица Придорожная, улица Колхозная, 42, с кадастровым номером: 23:11:0802001:46, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки под личным подсобным хозяйством;
- земельный участок площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, станица Придорожная, улица Пролетарская, 22, с кадастровым номером: 23:11:0802012:15, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки под личным подсобным хозяйством;
- земельный участок площадью 2400 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, станица Придорожная, улица Партизанская, 58, с кадастровым номером: 23:11:0802018:34, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки под личным подсобным хозяйством.

Решение суда является основанием для осуществления уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в области государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставления сведений из ЕГРН и его территориальными органами (уполномоченным органом) государственной регистрации права муниципальной собственности Придорожного сельского поселения Каневского района на указанные земельные участки.

Решение суда является основанием для осуществления уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в области государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставления сведений из ЕГРН и его территориальными органами (уполномоченным органом) государственного кадастрового учета (снятия с кадастрового учета) объектов недвижимости с кадастровыми номерами 23:11:0802001:71, 23:11:0802013:84, при этом государственный кадастровый учет в отношении данных объектов недвижимости должен быть осуществлен уполномоченным органом на основании заявления об осуществлении кадастрового учета, представленных Администрацией Придорожного сельского поселения Каневского района без подготовки и представления актов обследования данных объектов недвижимости.

В соответствии со ст. 237 ГПК РФ, ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Ответчиком заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Краснодарский краевой суд через Каневской районный суд в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении заявления об отмене этого решения суда.

Иными лицами, участвующими в деле, а также лицами, которые не были привлечены к участию в деле и вопрос о правах и об обязанностях которых был разрешен судом, заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, – в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Судья

Место суда
Исполнитель
Исполнитель
Исполнитель

Решение суда
с 21.11.22

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.05.2023, поступившего на рассмотрение 02.05.2023, 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: 2	Всего листов выписки: 5
02.05.2023г. № КУВН-001/2023-102208258			
Кадастровый номер:	23:11:0802012:15		
Номер кадастрового квартала:	23:11:0802012		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.10.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Каплевский, с/п Придорожное, ст-ца Придорожная, ул. Пролетарская, 22.		
Площадь:	1500		
Кадастровая стоимость, руб.:	159915		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	23:11:0802013:84		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Земельные участки под личным подсобным хозяйством		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
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		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 36948797405461707434757AD56F78 Выдан: 66.ДЕЛАВАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 30.09.2023		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности		

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером
 23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
02.05.2023г. № КУВН-001/2023-102208258			
Кадастровый номер:		23:11:0802012:15	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	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) заключения 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, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о вещных правах на объект недвижимости, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид права: Собственность		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
	Сертификат: 3694879740C4AE197043C7A26F478		
	Выдана: 64 ДЕКАБРЕМ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
	РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		

Документ создан: с 17.05.2022 до 30.09.2023

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.

			Лист 3
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
02.05.2023г; № КУВН-001/2023-102208258			
Кадастровый номер:	23:11:0802012:15		
	(частная собственность); Правообладатель: Сысина Людмила Александровна; реквизиты документа-основания: инвентаризационная опись от 23.10.2005 № Б/Н, Сведения, необходимые для заполнения разделов: 3 - Описание местоположения земельного участка; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Аввакун Михаил Евгеньевич, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИДОРЖНОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ В СОСТАВЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КАНЕВСКОЙ РАЙОН		

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>		Сертификат: 5648394705408107043257 АИД 0.76	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером
23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
02.05.2023г. № КУВН-001/2023-102208258			
Кадастровый номер:		23:11:0802012:15	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Придорожное сельское поселение в составе муниципального образования Кинешевский район
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:11:0802012:15-23/230/2023-1 02.05.2023 11:56:16
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Пропорции и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3694879740C4AE1970437C4D6F478 Выдан: 04.04.2023 СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Документов: с 17.05.2022 по 30.09.2023</p>	инициалы, фамилия

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером
23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.

Лист 5			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
02.05.2023г. № КУВН-001/2023-102208258			
Кадастровый номер:		23:11-0802012:15	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3694879740C8E1907A347C4D6F678 Выходной: 64:DEP4B1A6E CEE3E4A ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 до 30.09.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	--	-------------------	--

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.

Копия документов оценщика



Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером
23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.


НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"
Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

18 июля 2008 г. № 2028-08
Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Матяшова Ольга Александровна

Паспорт 03 05 №008891 выдан (Ф.И.О. оценщика)
 Отделом внутренних дел Тимашевского района Краснодарского края
 23.10.2003
(наименование документа, удостоверяющего личность)

ГОУ ВПО "Кубанский государственный технологический университет"
 диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 092953 27.06.2005
(наименование учреждения, серия, номер и дата выдачи диплома о профессиональной переподготовке)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1352 от « 18 июля 2008 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феле-
ральным законодательством.


 Испытательный
директор НП АРМО
Должность (подпись)
 Москва

Петровская Е.В.


Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером
23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.



**НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ**

<http://sroarmo.ru>

ИНН 7717528407 КПП 771701001
Юридический адрес: 129301, г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18 корп. 2
Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10
Тел./факс: (495) 951-99-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54, email: sroarmo@armor.ru
Р/с № 40703810300020000222 в ДЮ «Московское отделение» ОАО «МФЮ» г. Москва
Кор.счет 30103810300000000600, БИК 044525600

Зарегистрирована 04 июля 2007 г. за
№00002 в едином государственном
реестре саморегулируемых
организаций оценщиков

Выписка № 1642
из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,

«29» июля 2008 года

Настоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Матяшовой Ольги Александровны
(Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)

о том, что Матяшова Ольга Александровна
(Ф.И.О. оценщика)

Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(наименование партнерства в саморегулируемой организации (оценщиков))

и (не) включен(а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства
(нужное подчеркнуть)

**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

«18» _____ ИЮЛЯ 2008

за регистрационным № 1352

Исполнительный директор
НП СРО АРМО



Петровская Е.В.

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером
23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.



г. Москва, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «10» февраля 2023 г.

**ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 099 1R/776/20029/23**

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Матвеева Ольга Александровна
Дата рождения: 21.09.1983
ИНН: 236303679723
Паспорт серии 0306 номер 008091
Выдан: Титовский СВД 23.10.2003
Код подразделения: 732-053

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.18
ИНН: 7713056834 ОГРН: 772501001
Расчетный счет: 40/01010001300000355 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящим Полисом-офертой Страховщик, в соответствии со ст. 436 ГК РФ, предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях: Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и пределов ответственности убытки, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключается в соответствии с условиями страхования по Полису-оферте (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет: <http://www.alphastroy.ru/upload/iblock/301/30180c19ff1c1c3a5b254dd66a0a1.pdf> и являются его неотъемлемой частью.

3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставки на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 436, 438 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и счеде, в течение срока, указанного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подлежит акцепту в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферты на электронную почту, указанную Страхователем.

В случае уплаты страховой премии в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта оферты истекает. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным. В случае уплаты Страхователем в течение периода акцепта настоящего полиса-оферты суммы меньшей, чем страховая премия по указанному Договору, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.

3.3. Осуществляя зачет (получения страховой премии) Страхователь:

- подтверждает, что Полис на сайте Страховщика получен, ознакомился и согласен с его положениями и положениями настоящего Полиса-оферты. Условий страхования по Полису-оферте; Страховщик разъяснил условия страхования;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователя;
- дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с п.21.3. Условий страхования по Полису-оферте.

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

4.1. С «10» февраля 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса оферты, по «09» февраля 2024 г. (Период страхования).

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей в любом страховом случае.

6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

- 5 800,00 (Пять тысяч восемьсот и 00/100) рублей
- Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «10» февраля 2023 г.

8. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте; Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Зачастовать генерального директора, директор по корпоративному страхованию

Алфимова Елена Анатольевна

Место: Москва 0301110

А.А. Алфимова

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ ПО ПОЛИСУ ОФЕРТЕ № 0991077620029023

Положения Полиса-оферты и настоящего Условий страхования (далее по тексту также именуется как «Договор») являются приоритетными перед положениями Правил, указанных в Полисе-оферте. Права и обязанности сторон и иные условия, не оговоренные Полисом-офертой и настоящим Условием страхования, регулируются Правилами.

10. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

11. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

11.1. в соответствии со ст.2.1.1 Правил.

12. СТРАХОВОЙ РИСК:

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

при условии, что:

- действия / бездействия / ошибки / нарушения Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли в течение Периода страхования указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого производится претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленного действующим законодательством Российской Федерации.

13. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

13.1. Страховым случаем в случае всех положений, определенных и оговоренных, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный наступлением в законном силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;

13.2. Страховым случаем также является возмещение внебюджетных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением или требованием (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы подтверждены письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения;

14. ВЫГОДОПРИБЫТЕЛЬ:

14.1. Выгодоприобретателем по настоящему Договору являются заказчик, заключивший договор на оказание оценки со Страхователем, если Страхователь – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, или с работниками Страхователя, если Страхователь – физическое лицо, а также члены лица, которых может быть признан вред.

15. ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАН:

15.1. Страхователь.

16. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

16.1. Территория страхования: Российская Федерация

16.2. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).

17. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

17.1. Страховая выплата производится:

17.1.1. при убытках до 60 000 000,00 (Шестидесят миллионов) рублей в течение 15 рабочих дней;

17.1.2. при убытках свыше 60 000 000,00 (Шестидесят миллионов) рублей в течение 30 рабочих дней;

со дня следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования;

17.2. Страховщик имеет право проводить проверку достоверности страховой выплаты в связи с необходимостью получения информации от компетентных органов или сторонних организаций, непосредственно связанной с возможностью принятия Страховщиком решения о признании события страховым случаем или о размере страховой выплаты, но не более, чем на 30 рабочих дней. Страховщик письменно информирует Страхователя о таком предположении с указанием сроков;

17.3. При отсутствии оснований для страховой выплаты Страховщик письменно уведомляет об этом Страхователя (Выгодоприобретателя) в сроки, указанные в п.п. 17.1., 17.2. настоящего раздела.

18. ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

18.1. реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);

18.2. (внебюджетные) расходы Выгодоприобретателя по предпринятому выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы Выгодоприобретателя по ведению в судебных органах дел по предпринятым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);

18.3. расходы по увеличению причиненного страховым случаем ущерба;

18.4. судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда;

19. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

19.1. По настоящему Договору страхования не производится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а именно:

19.1.1. в том числе в случаях наступления события не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), подаваемые на территории и под юрисдикцией США и Канады;

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

- на территории Соединенных Штатов Америки или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки или Канады;
- для принудительного взыскания через суд, находившийся на территории Соединенных Штатов Америки или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки или Канады;

19.1.2. на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет (п) оценочную деятельность;

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

19.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования;

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

20. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

20.1. Оговорка о «Юрисдикции»:

Настоящий Договором покрывается письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, подаваемые и (или) инициируемые на территории любой страны, кроме территории п. 16.1 настоящего Договора;

При этом Страхователь согласовано, что выяснение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещенного вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации;

20.2. Оговорка о последствиях неплаты страховой премии:

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

20.3. Оговорка об отсутствии известных и заявленных событий:

Оплачивая страховую премию Страхователь подтверждает, что а) за последние 5 (Пять) лет к нему (Лицу, риск ответственности которого застрахован) не предъявлялись или были приняты о возмещении убытков, причиненных возмужданием/возмужданием с застрахованной деятельностью по настоящему Договору, б)

на дату оплаты страховой премии ему (Лицам, риск ответственности которых застрахован) не известны какие-либо обстоятельства, ошибки или инциденты, допущенные до начала действия настоящего Договора и которые могут привести к запуску таких исков или претензий после наступления настоящего Договора в силу. Данная информация является существенным обстоятельством для определения степени риска Страховщика.

20.4. Изменения в Правилах страхования:

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

«3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией (далее – «лицо») к Страхователю, контролирующему или управляющему им;

- которое введено, контролируется или управляется Страхователем;

- с которым(ими) Страхователь заключил(и) гражданско-правовой договор / договор гражданско-правового характера, по отношению к которым Страхователь является консультантом или экспортером».

21. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

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

21.2. Споры по настоящему Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения изложенной претензии, а в случае недополучения ответа – в соответствии с действующим законодательством РФ.

21.3. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, размещенных в документах, предоставляемых Страховщику, и иных произведенных действий, работ, услуг на любых путях осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем, с помощью средств связи и иные, обозначенные изложением заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в том числе Выгодоприобретателю (ям)) и информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информации об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возмещении и урегулировании претензий, наступлении/возрастности наступления страхового случая, выплата страхового возмещения и другую информацию относящуюся к заключенному Договору и/формально. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

21.4. Все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:

Страховщику:

- в адрес страховой службы бытовых: SOS@alfastrahovanie.ru, или через онлайн SOS на официальном сайте Страховщика www.alfastrahovanie.ru

- по остальным вопросам на электронную почту менеджера Страховщика.

Страхователю: Матюшова Ольга Александровна адрес электронной почты matyushova1903@mail.ru

21.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративным

страхованиям

Аппалова Ирина Анатольевна

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись

подпись



Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером
23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.



Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером
23:11:0802012:15, площадью 1500 кв.м.