

353182, Краснодарский край, г. Кореновск, ул. Фрунзе, 69а, офис 3, тел. 8-918-073-75-69,
EKC_KAD@MAIL.RU, ИНН 2373019826, ОГРН 1212300024694
ООО "ЭКСПЕРТНЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР"

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №64/25 от 23.09.2025 г.

Определение рыночной стоимости права собственности земельного участка с кадастровым номером 23:31:0402001:177 и летней кухни с кадастровым номером 23:31:0402001:268, расположенных по адресу: РФ, Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский, ул. Заречная, д.5;

г. Кореновск
2025 г.

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Отчет об оценке составлен на основании Договора № ОД-64/25 от 04 августа 2025 года, на оказание услуг по определению рыночной стоимости земельного участка и летней кухни. Заказчик Администрация Новоленинского сельского поселения Тимашевского района.

2. НОРМАТИВНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ

3. Федеральный закон от 31.05.2001г. №73-ФЗ «О государственной экспертной деятельности в РФ».

4. Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

5.Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.08.98 г. «Об оценочной деятельности в РФ»

6. Федеральные стандарты оценки, утвержденные 14апреля 2022г. приказом Минэкономразвития РФ № 200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСС) I)» (приложение N" 1);

- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение № 2);

- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение № 3);

- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение № 4);

- федеральный стандарт опенки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение № 5);

- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение № 6).

1.7 Термины и определения

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

Цена объекта– денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессио-

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

1. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Таблица 1

Задание на оценку

Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№	Наименование, адрес, площадь, кадастровый номер
	1	Летняя кухня, назначение: нежилое, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 56 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402001:268, место расположения Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский Новоленинского с/о, ул. Заречная, д. 5
	2	Земельный участок с кадастровым номером 23:31:0402001:177 площадью 1750 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский Новоленинского с/о, ул. Заречная, д. 5
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	1	Летняя кухня, назначение: нежилое, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 56 кв.м кадастровый номер 23:31:0402001:268, место расположения Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский Новоленинского с/о, ул. Заречная, д. 5 – право собственности – выписка ЕГРН от 11.09.2025 г.
	2	Земельный участок с кадастровым номером 23:31:0402001:177 площадью 1750 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский Новоленинскогос/о, ул. Заречная, д. 5, право собственности - выписка из ЕГРН от 01.08.2024 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости	
Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Дата осмотра	13.08.2025 г.	
Дата оценки	23.09.2025 г.	
Дата составления отчета	23.09.2025 г.	
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	См. п. соответствующий раздел отчета	

Таблица 2

Сведения о заказчике оценки, об оценщике, о привлеченных специалистах

Сведения о заказчике экспертизы (основание)	
Администрация Новоленинского сельского поселения Тимашевского района	
Информация об Эксперте - оценщике	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертный кадастровый центр»
ОГРН, наименование регистрирующего органа, дата регистрации	ОРГН 1211750024694 ООО «Экспертный кадастровый центр» поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения – межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 14 по Крас-

	нодарскому краю 28.04.2021г.
ИНН/КПП	2373019826/237301001
Юридический адрес Исполнителя	Краснодарский край, г. Кореновск, ул. Фрунзе 69а, офис 3
Местонахождение Исполнителя	Краснодарский край, г. Кореновск, ул. Фрунзе 69а, офис 3
Оценщик (фамилия, имя, отчество)	Дереберя Наталья Викторовна
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации	Саморегулируемая организация «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (СРО «СФСО») Месторасположение саморегулируемой организации: Российская Федерация, город Москва (включена в реестр оценщиков за регистрационным номером 270 от 02ноября 2016г.)
Документы об образовании оценщика	Диплом (с отличием) ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет» о присуждении квалификации инженер, по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью» серия ОКС №13018 от 17.06.2013г. Диплом Ростовского государственного строительного университета» о дополнительном (к высшему) образованию по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ППК №216516
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 041706-1 от 18.07.2024 г., по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» (номер свидетельства 025961-КА1)
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/50539/25 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, выданной АО «АльфаСтрахование». Страховая сумма 1 500 000 руб. Срок страхования с 01.08.2025 г. по 31.07.2026г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2013 года
Место нахождения оценщика	352630, РФ, Краснодарский край, г. Белореченск, ул. Нескучный сад д.25, кв.2.
Контактный телефон	8-918-212-78-92

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка произведена в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности в РФ. Перечень стандартов и законов, использовавшихся при оценке рыночной стоимости, представлен ниже:

1. Федеральный закон № 73-ФЗ от 31.05.01 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ»

2. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.08.98 г. «Об оценочной деятельности в РФ»

3. Федеральные стандарты оценки, утвержденные 14 апреля 2022г. приказом Минэкономразвития РФ № 200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСС) I)»;

- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

-федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» .

7. Стандарты Саморегулируемая организация «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (СРО «СФСО») http://www.fsosro.ru/01.01.03.04/19.aspx

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 3

Описание объекта оценки - летней кухни с кадастровым номером 23:31:0402001:268, расположенного по адресу расположения Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский Новоленинского с/о, ул. Заречная, д. 5

Наименование	Летняя кухня
Вид права, документ, согласно которому установлен вид права и пр.	Собственность. Выписка из ЕГРН от 11.09.2025 г. летняя кухня с кадастровым номером 23:31:0402001:268. Правообладатель: - Новоленинское сельское поселение Тимашевского района
Адрес	Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский Новоленинского с/о, ул. Заречная, д. 5
Наличие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Кадастровый номер	23:31:0402001:268
Год постройки	1972
Тип дома (материал стен)	Естественный камень т.с. 25 см (копия технического паспорта от 14.08.2025 г)
Этажность	Число этажей надземной части – 1 Число этажей подземной части – 0
Площадь помещений кв. м.	
площадь общая	56 кв.м.
Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Тип фундамента	Бутовый ленточный глубина заложения 1м (копия технического паспорта от 14.08.2025 г)
Наружные стены (материал)	Естественный камень т.с. 25 см (копия технического паспорта от 14.08.2025 г)
Перегородки (материал)	Естественный камень (копия технического паспорта от 14.08.2025 г)
Перекрытия (материал)	Турлучное отепленное (копия технического паспорта от 14.08.2025 г)
Кровля	Металлопрофиль по деревянным стропилам (копия техническо-

	го паспорта от 14.08.2025 г)
Проёмы	-
оконные	Металлопластиковые (копия технического паспорта от 14.08.2025 г)
дверные	Простые окрашенные (копия технического паспорта от 14.08.2025 г)
Электро и сантехнические устройства	
а) водоснабжение	От городской сети (копия технического паспорта от 14.08.2025 г)
б) электроснабжение (тип проводки)	Проводка скрытая (копия технического паспорта от 14.08.2025 г)
в) канализация	Сброс в местный отстойник (копия технического паспорта от 14.08.2025 г)
г) горячее водоснабжение	
д) ванна или душа, сауна или бассейн	
е) газоснабжение	Сетевое (копия технического паспорта от 14.08.2025 г)
Использование площадей	нежилое помещение
Дополнительная существенная информация	Во дворе хозяйственные постройки
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Данные о перепланировке	

Источник информации: технический паспорт, фотоматериал

Таблица 4

Описание объекта оценки – земельного участка кадастровым номером 23:31:0402001:177, площадью 1750 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский Новоленинского с/о, ул. Заречная, д. 5

Наименование	Земельный участок
Местоположение	Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский Новоленинского с/о, ул. Заречная, д. 5
Кадастровый номер	23:31:0402001:177
Вид права, правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 01.08.2024 г, собственность Правообладатель – Новоленинское сельское поселение Тимашеского района
Общая площадь участка, кв. м.	1750
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	Для ведения личного подсобного хозяйства
Наличие инженерных сетей	В наличии
Транспортная доступность	Хорошая
Подъездные пути	Гравийные
Рельеф и почвы	Равнинный

Затопляемость	Отсутствуют
Подземные воды	Не выявлены

Описание местоположения и локального окружения оцениваемых объектов

Объекты оценки расположены в Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский Новоленинского с/о. Ближайшее окружение – жилые строения.

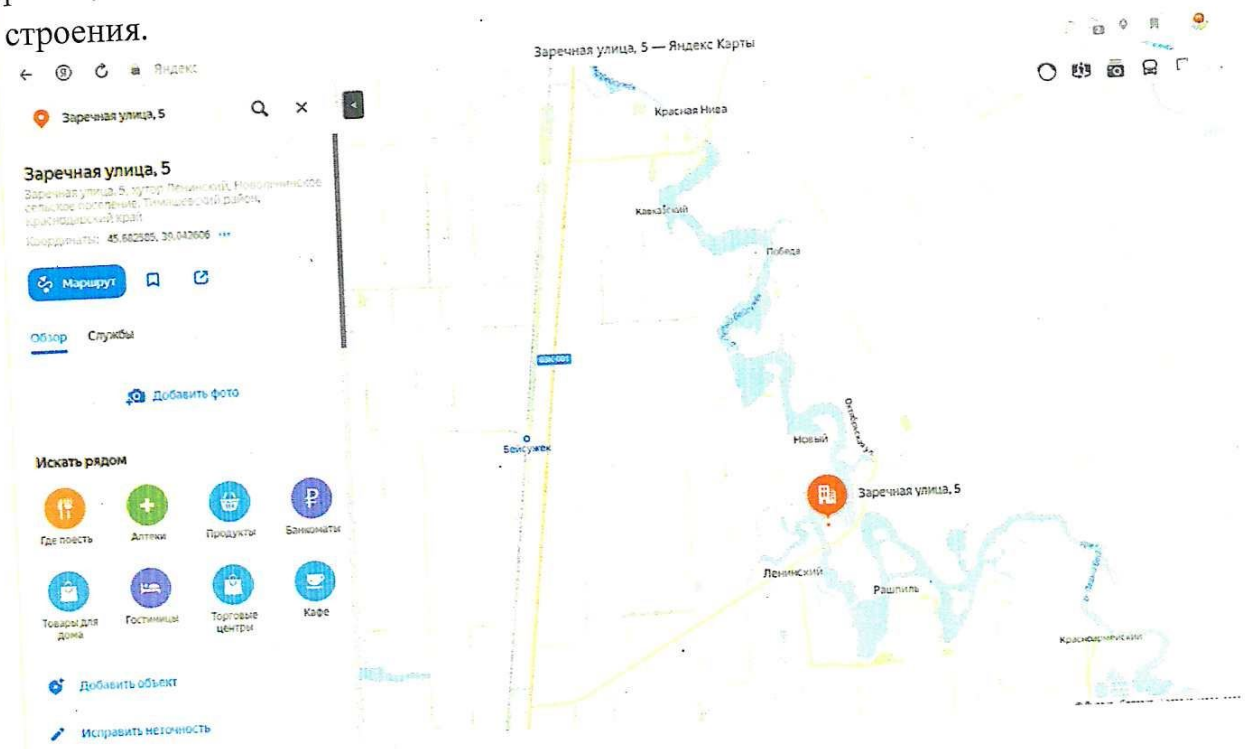


Рисунок 1 – Местоположениеобъектов оценки в пределах х. Ленинского Новоленинского с/о

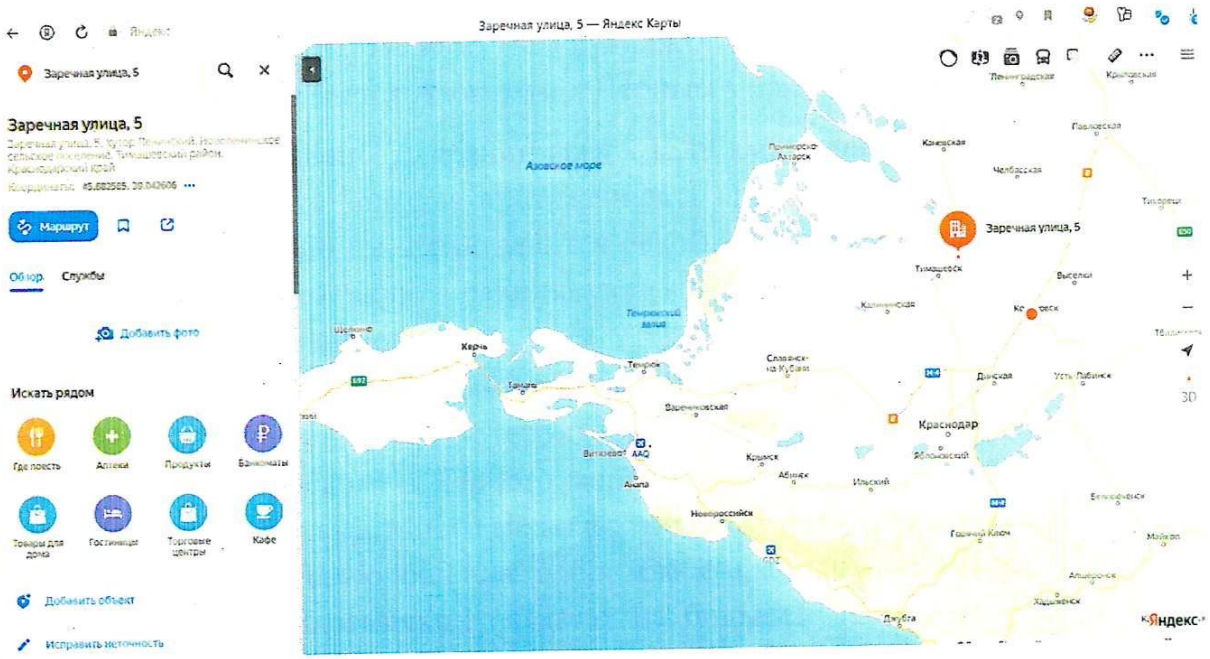


Рисунок 2 – Местоположение объектов оценки в пределах Краснодарского края

Таблица 5

Характеристика местоположения оцениваемых объектов

Характеристика	Значение
Местоположение оцениваемых объектов	Краснодарский край. Тимашевский район, х. Ленинский Новоленинскогос/о
Типичное использование окружения	Преимущественно объекты жилого назначения
Местоположение объектов относительно от районного и областного центра	Объект находится в Тимашевском районе, х. Ленинский Новоленинского с/о, Краснодарского края Находится в 85 км от административного центра Краснодарского края – города Краснодара
Вид подъездных путей	Подъездные пути ГПС
Доступность объекта (транспортная и пешеходная), состояние подъездных дорог	Транспортная доступность хорошая. Подъездные пути находятся в хорошем состоянии. Пешеходная доступность – хорошая
Экологическая обстановка	Удовлетворительная, соответствует условиям разрешенного вида деятельности

Источник: результаты визуального осмотра

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Общая информация о Краснодарском крае и Тимашевском районе.

Краснодарский край расположен в юго-западной части Северного Кавказа. На северо-востоке край граничит с Ростовской областью, на востоке - со

Ставропольским краем, на юге - с Грузией. С северо-запада и юго-запада территория края омывается Азовским и Черным морями.

Общая протяженность границ края - 1540 км, из них 800 км по суше и 740 км - морские. Наибольшая протяженность края с севера на юг - 327 и с запада на восток - 360 км. Край делится рекой Кубань (протяженность - 906 км.) на две части: северную - равнинную — это две трети территории: южную - предгорную ю и горную.

Краснодарский край - самый южный регион России. Он занимает площадь 76 тыс. кв. км или4% всей территории России. Все реки края принадлежат бассейнам Азовского и Черного морей: главная из них - Кубань - судоходна от Усть-Лабинска. Много мелких карстовых озер, а на Азовском побережье - лиманов. Для орошения и борьбы с наводнениями организовано Краснодарское водохранилище. Климат на большей части края умеренно-континентальный, на черноморском побережье (южнее Туапсе) - субтропический. Средняя температура января на равнине -3, -5°С, июля +22, +24°С. Годовое количество осадков от 400 до 600 миллиметров в равнинной части, до 3250 миллиметров в горной. Край характеризуется значительным разнообразием почв. Они издавна славятся высоким плодородием и считаются одними из лучших в стране.

С юга на север, от Кавказских гор наблюдается почвенное разнообразие: черные луговые, горные, подзолистые, предкавказские лесостепные, стенные черноземные. В плавнях и дельте Кубани –луговые, лугово-болотные, болотные. Особенно высоким плодородием отличаются почвы степей –западно-предкавказские черноземы. В недрах Кубани открыто более 60 видов полезных ископаемых. В основном они залегают в предгорных и горных районах. Имеются запасы нефти, природною газа, мергеля, йодово-бромных вод, мрамора, известняка, песчаника, гравия, кварцевого песка, железных и апатитовых руд, каменной соли. Краснодарский край - старейший нефтедобывающий район России. Добыча нефти начата с 1864 г. Сейчас в разработке находится 68 месторождений нефти. На территории края расположен крупнейший в Европе Азово-Кубанский бассейн пресных подземных вод, имеющий значительные запасы термальных и минеральных вод. Общая площадь лесов Краснодарского края составляет свыше 1500 тыс. га. Имеющие промышленное значение дубовые и буковые массивы занимают соответственно 44 и 28% площади всех лесов. На территории края сосредоточены основные морские курорты России: Сочи, Анапа, Геленджик, Туапсе. Миллионы людей приезжают на кубанское Причерноморье отдохнуть и поправить свое здоровье. Сочи - один из крупнейших бальнеологических курортов мира, где находится известная своими целебными водами лечебница Маце-

ста. Общая площадь сельскохозяйственных угодий в крае составляет 4.5 млн. га., из них 3,8 млн. га – пашни, 77 тыс. га - виноградинки. Административным центром является город Краснодар, недавно отметивший свое двухсотлетие. Основные промышленные центры: Краснодар, Новороссийск, Армавир, Тихорецк, Кропоткин. Основные курортные центры: Сочи, Туапсе, Геленджик, Анапа, Горячий Ключ. В котором проживает свыше 5 млн. чел., в том числе 46% - в сельской местности. Средняя плотность населения – 66,7 чел. на 1 кв. км., что в 8 раз превышает среднюю плотность по России. По национальности Краснодарского края - Русские –90%. другие (украинцы, армяне и пр.) - 10%.

Тимашевский район расположен в юго-восточной части Краснодарского края, в 70 км от краевого центра г.Краснодара, в 180 км от Новороссийска, в 60 км от Приморско-Ахтарска. Площадь района составляет 1506,4 квадратных километров (2 процента территории Краснодарского края), из которых 126,5 тыс.га занимают земли сельхозназначения (в том числе 113,4 тыс.га пашня). Район граничит сДинским, Калининским, Кореновским, Приморско-Ахтарским и Брюховецким районами. В районе имеются развитая сеть автомобильных и железных дорог, по его территории проходят важнейшие железнодорожные, автомобильные маршруты федерального значения, которые ориентированы в сторону морских международных портов края и курортов Черного и Азовского морей. Развитие транспортной инфраструктуры является условием устойчивого развития экономики, способствующим росту товарооборота, объемов передачи информации, производственных мощностей, изменению структуры экономики. Тимашевск является крупным железнодорожным узлом с интенсивным движением железнодорожного транспорта по направлениям Ростов-на-Дону, Краснодар, черноморское побережье Кавказа.

Муниципальное образование Тимашевский район занимает одну из ведущих позиций в экономическом пространстве Краснодарского края и относится к числу муниципальных образований со средним уровнем развития. На его территории расположены и функционируют крупные промышленные предприятия, многие из которых являются уникальными в общероссийских масштабах.

Географическое расположение Тимашевского района, пересечение территории района автотрассами федерального и краевого значения, наличие большого количества железнодорожных станций и подъездных путей позволяет рассматривать район как транспортный узел, объединяющий северо-восточные районы Краснодарского края в единую транспортную систему.

Одним из основных богатств Тимашевского района являются плодороднейшие черноземные почвы, которые в сочетании с благодатным клима-

том позволяют ему сохранять позиции одного из крупных производителей и поставщиков сельскохозяйственной продукции в крае.

Ландшафт Тимашевского района характеризуется умеренно-континентальным климатом. Среднегодовое количество осадков колеблется от 450 до 550 мм.

Рельеф района слабоволнистый с характерными замкнутыми большими и малыми микропонижениями. По территории района протекают пять степных рек: р. Кирпили, р.Кирпильцы, р. Кочеты, р. Л.Бейзужек, р. Незайманка.

На территории Тимашевского района разработаны пять месторождений кирпичных глин.

Насаждениями гослесфонда занято 185 га, древесно-кустарниковыми насаждениями, не входящими в гослесфонд - 3898 га. Лесистость района составляет 2,71%.

В муниципальном образовании Тимашевский район представлены практически все виды экономической деятельности. Это обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, строительство, транспорт и связь, ЖКХ, сельское хозяйство, торговля и прочие виды. Тимашевский район является районом с развитым промышленным производством и в структуре базовых отраслей района промышленность составляет наибольший удельный вес - 67%. Вторым по значимости является сельское хозяйство, удельный вес-16%. На долю торговли приходится около 13%, на отрасль строительство - около 2%.

Благоприятный климат района наиболее подходит для выращивания районированных сельскохозяйственных культур, таких как: озимые пшеница и ячмень, сахарная свекла, подсолнечник, кукуруза на зерно и на силос.

Общая информация о Новоленинском сельском поселении Тимашевского района

- Площадь Новоленинского сельского поселения — 9 тыс. га;
- Населенные пункты — хутора Ленинский, Рашпиль, Барыбинский, Греблянский, Новый, в них 35 улиц, 1177 жилых домов и квартир;
- Численность населения — 3303 человек. В поселении проживают представители 23-х национальностей;
- Основные виды экономической деятельности — сельское хозяйство, розничная торговля, бытовые услуги.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту ис-

пользования, выбираемому типичным инвестором на рынке. Наилучшее использование не является абсолютом. Оно отражает мнение эксперта в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Даже в случае юридически законного и физически возможного использования от эксперта может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение о разумной вероятности подобного использования. После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

Применение этого принципа позволяет эксперту учитывать эффект износа и устаревания зданий, определять наиболее подходящий характер улучшений, которые необходимо осуществить на земельном участке, исследовать финансовую состоятельность реконструкционных проектов, а также помогает во многих других ситуациях, возникающих в процессе оценки.

Концепция наиболее эффективного использования является неотъемлемой составной частью оценки рыночной стоимости.

На стандартном языке анализа наиболее эффективного использования это формулируется следующим образом:

Физически возможные варианты использования: помещения оцениваемого домовладения позволяет использовать его без замены конструктивных элементов и перепланировки.

Законодательно разрешенные варианты использования: законодательных ограничений на использование существующего объекта в указанных целях нет.

Экономическая целесообразность: возможность эксплуатировать далее объект после проведения в нем внутренней отделки.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Рассмотрение возможности применения подходов к оценке

Процесс оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включает в себя:

1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, обос-

нование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; а также отказ от использования подхода к оценке.

2. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки с проведением соответствующих им расчетов.

3. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки.

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

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты.

6.1 Сравнительный подход

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

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

В рамках производства данной экспертизы, при оценке стоимости транспортного средства, применение сравнительного подход является наиболее целесообразным в связи с возможностью данного подхода отразить реальные рыночные условия. В связи с указанным, экспертом принято решение об использовании сравнительного подхода при оценки земельного участка в рамках производства данного отчета .

6.2 Доходный подход

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

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

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

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

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

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

На исследование эксперту не предоставлены и в свободном доступе отсутствуют данные о возможном получении прибыли от оцениваемого объекта, в связи с чем экспертом принято решение об отказе от использова-

ния доходного подхода в рамках данного отчета.

6.3 Затратный подход

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

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. В связи с указанным, экспертом принято решение об использовании затратного подхода при оценке летней кухни в рамках производства данного отчета .

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Эксперт при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Эксперт вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и

достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

В данном случае стоимость объектов оценки – земельного участка с кадастровым номером 23:31:0402001:177, расположенного по адресу Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский Новоленинского с/о, ул. Заречная, д. 5 и летней кухни с кадастровым номером 23:31:0402001:268, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский Новоленинского с/о, ул. Заречная, д. 5, будет определена на основании данных о предложениях, о продаже аналогичных земельных участков, а оценка летней кухни будет проведена затратным подходом.

Определение рыночной стоимости земельного участка с помощью сравнительного подхода, произведено с позиции сравнительного подхода, используя **«Метод сравнения продаж».**

При применении методики сравнения продаж стоимость земельного участка определяется путем анализа цен продаж аналогичных земельных участков с последующей их корректировкой в соответствии с имеющимися различиями между оцениваемым земельным участком и аналогами.

Основные шаги при применении данной методики следующие:

- подбор информации по продажам участков, аналогичных оцениваемому;
- выбор параметров сравнения;
- сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки;
- согласование данных по аналогам и получение стоимости свободного земельного участка.

В данном случае оценке подлежит стоимость полного права собственности на земельный участок. Для оценки рыночной стоимости данного участка были использованы данные о предложениях земельных участков, наиболее сопоставимых с оцениваемым. Информация о земельных участках содержится в Таблице 7.

Приведенные данные, опубликованы в периодической печати и размещены в Интернете в августе-сентябре 2025 г. На момент проведения оценки на рынке предлагалось четыре объекта, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Сравнительный анализ стоимости оцениваемого земельного участка и участков-аналогов проводился с помощью введения корректировок, учитывающих различия сравниваемых объектов.

Корректировка на рыночные условия учитывает скидку цены продажи. В рамках данной оценки при изучении предложений о продаже было выявлено, что существует возможность торга. Корректировка в рамках данной оценки принята согласно справочника оценщика недвижимости 2025 «Земельные участки. Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А.:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,7%	9,0%	16,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,6%	8,0%	15,2%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,7%	10,7%	18,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,4%	6,4%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,9%	11,5%	20,3%

Корректировка на торг принята в размере – 9,4 %.

Корректировка на вид права. В рамках данной оценки оценивается вид права – собственность, объекты аналоги так же принадлежат владельцам на праве собственности. Корректировка по данной позиции не вводится.

Корректировка на дату предложения. Все предложения относятся к одному периоду – август-сентябрь 2025 г. Корректировка по данной позиции не вводится.

Корректировка на категорию земель. Объект оценки, как и объекты-аналоги относится к категории земель «земли населенных пунктов». Корректировка по данной позиции не вводится.

Корректировка на подъездные пути. Подъезд как к оцениваемому земельному участку, так и к объектам аналогом ничем не затруднен. Корректировка по данной позиции не вводится.

Корректировка на местоположение. Объекты-аналоги территориально расположены в непосредственной близости к оцениваемому земельному участку. Корректировка по данной позиции не вводится.

Корректировка на разницу площадей. При вводе корректировки на разницу площадей оцениваемого земельного участка и участков-аналогов необходимо учитывать, что при прочих равных условиях большие по площади земельные участки имеют более низкую стоимость в пересчете. Данная корректировка может быть определена при помощи математической модели, предложенной А.Д. Власовым в статье «Проблемы кадастровой оценки земельных участков поселений» (журнал «Имущественные отношения в РФ» №1 (40), 2005).

В соответствии с данной моделью данная корректировка рассчитываться как отношение натурального логарифма площади, базовой для соответствующего участка к натуральному логарифму площади объекта оценки.

$$K_S = \frac{Ln(S_o)}{Ln(S_i)}, \text{ где}$$

K_S-поправка на разницу в площади;

S_o – площадь аналога;

S_i – площадь объекта оценки.

Таблица № 6 - Расчет поправки на разницу площадей

Площадь, сот.		аналог									
		<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки	<10	1,00	1,25	1,40	1,49	1,55	1,60	1,65	1,70	1,72	1,78
	10-30	0,80	1,00	1,12	1,20	1,25	1,28	1,32	1,36	1,38	1,42
	30-50	0,72	0,89	1,00	1,07	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,27
	50-70	0,67	0,84	0,94	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,16	1,19
	70-90	0,64	0,80	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	90-110	0,62	0,78	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
	110-130	0,61	0,76	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
	130-150	0,59	0,74	0,82	0,88	0,92	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
	150-170	0,58	0,72	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,03
	>170	0,56	0,70	0,79	0,84	0,87	0,90	0,93	0,95	0,97	1,00

Корректировка на наличие коммуникаций. На всех рассматриваемых участках-аналогах в наличии все коммуникации. Корректировка по данной позиции не вводится.

Корректировка на наличие улучшений. На всех рассматриваемых участках-аналогах отсутствуют улучшения. Корректировка по данной позиции не вводится.

Корректировка на рельеф участка. Все рассматриваемые участки имеют равнинный рельеф. Корректировка по данной позиции не вводится.

Таблица 7-расчет рыночной стоимости земельного участка с к/н 23:31:0402001:177, площадью 1750 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский Новоленинского с/о, ул. Заречная, д. 5

Параметры	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Общая информация					
Местоположение	Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский, Новоленинского с/о, ул. Заречная, д. 5	Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский, Новоленинского с/о, ул. Луговая, 12	Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский, Новоленинского с/о	Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский, Новоленинского с/о, пер. Зеленый	Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский, Новоленинского с/о, ул. Светлая
Площадь земельного участка, кв. м.	1 750	1 000	1 000	1 380	1 000
Цена предложения, руб.		550 000	1 000 000	900 000	850 000
Цена, руб./кв. м.	Определяется	550	1 000	652,17	850
Источник информации		*https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2111515944?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3RGVHVVBweFNadnpoOVQzIjt9ueY7iD8AAAA*	*https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4499384258?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3RGVHVVBweFNadnpoOVQzIjt9ueY7iD8AAAA*	*https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_138_sot._izhs_7374408723?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3RGVHVVBweFNadnpoOVQzIjt9ueY7iD8AAAA*	*https://www.avito.ru/novokorsunskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7291218884?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3RGVHVVBweFNadnpoOVQzIjt9ueY7iD8AAAA*
Расчет стоимости 1 кв. м. земельного участка					
Рыночные условия (возможность торга)		существует	существует	существует	существует
Корректировка,%		- 9,40	- 9,40	- 9,40	- 9,40
Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка,%		0,00	0,00	0,00	0,00
Дата предложения		28.08.2025	09.09.2025	20.09.2025	03.09.2025
Корректировка,%		0,00	0,00	0,00	0,00

Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка,%		0,00	0,00	0,00	0,00
Местоположение	Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский, Новоленинского с/о, ул. Заречная, д. 5	Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский, Новоленинского с/о, ул. Луговая, 12	Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский, Новоленинского с/о	Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский, Новоленинского с/о, пер. Зеленый	Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский, Новоленинского с/о, ул. Светлая
Площадь, кв. м.		1 000	1 000	1 380	1 000
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие улучшений		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Рельеф участка	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		498	906	591	770
Сумма корректировок, без учета торга, %		0	0	0	0
Вес показателя		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	**691**				
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб.	**1 209 250**				

Применение затратного подхода к оценке рыночной стоимости летней кухни.

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

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

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках данной экспертизы эксперт принимает решение об использовании затратного подхода.

Стоимость восстановления определяется способом оценки на основе учетных данных о реальных затратах на создание и развитие оцениваемого объекта. Расчеты производятся с использованием сборников Жилые дома 2020 и Благоустройстов территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства.

Издание представляет собой Справочник, содержащий широкую номенклатуру жилых зданий, при строительстве которых были использованы современные технологии и материалы. Качественные параметры здания соответствующего типа определены в соответствии с классами качества:

- MINIMUM (малобюджетный) (M);
- ECONOM (экономичный) (E);
- STANDARD (стандартный) (S);
- PREMIUM (улучшенный) (P);
- DELUXE (люкс) (L).

Для группировки зданий в зависимости от класса качества, авторами Справочника был составлен классификатор наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем, позволяющий оценщику определить стоимостной показатель в соответствии с классом качества оцениваемого здания.

Материалы и конструкции, характерные для того или иного класса качества меняются в зависимости от функционального назначения здания. Описание признаков класса качества для зданий различного назначения, приводятся в таблицах, предшествующих стоимостным показателям, соответствующих разделов.

В базовую стоимость 1 единицы сравнения (м2, м3, п.м., км.) по сборнику КО-ИНВЕСТ включены все общестроительные работы, а также внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства с учетом накладных расходов. Кроме того, в эту стоимость входят разного рода лимитированные затраты, как то: на временные здания и сооружения, удорожание работ в зимнее время, на вывоз мусора и содержание уличной полосы, на сдельнопремиальную оплату труда рабочих, на организованный набор рабочих, на содержание дирекции строящегося объекта и технического надзора, а также проектно-изыскательские работы.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от использования здания, его этажности, конструкции оцениваемого здания или сооружения, применяемых материалов для фундамента, стен, перекрытия, каркаса здания, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др. При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 единицы сравнения оцениваемого строения должна приниматься равной стоимости 1 единицы сравнения строения по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

Расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = С_б * К1 * К2 * К3 * К4 * К5 * К6 * (1+Ппр\%) * V(S) * НДС,$$ где:

ЗЗ – затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$С_б$ – стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

К1 – регионально-климатический коэффициент;

К2 – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К3 – региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

К4 – корректирующий коэффициент на различие в объеме/площади;

К5 – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

К6 – корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

Ппр% – прибыль предпринимателя, %;

V – количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Поправки, выраженные в рублях на 1 кв. м. общей площади

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{ст}$), применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$$\Delta C_{ст} = -\alpha_{ст} \times C_{сс}, \text{ где}$$

$\alpha_{ст}$ – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

$C_{сс}$ – справочная стоимость стен, приводимая в гр. «Стены наружные с отделкой» и гр. «Подземная часть, включая фундаменты».

Поправка на различие в высоте этажа - Высота этажа определяется как вертикальное расстояние от уровня пола данного этажа до уровня пола вышележащего этажа. Поправка на различие в высоте этажа для ЖИЛЫХ зданий (руб./м2 на здание в целом) определяется по формуле:

$$C_h = K_h \times C_{общ}, \text{ где:}$$

$C_{общ}$ – удельный справочный показатель стоимости здания-аналога

K_h – корректирующий коэффициент, принимаемый в зависимости от высоты этажа оцениваемого здания.

Поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Регионально-климатический коэффициент (К1) – применяется для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине К1 приведены в разде-

ле Справочника КО-Инвест "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Для Краснодарского края данный коэффициент принят в размере 0,827.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К2) - применяется для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине К2 приведены в разделе Справочника КО-Инвест "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

$$K_{сейсм.} = - \alpha_j / \alpha_c$$ где:

α_j и α_c - коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности учтенной в Справочнике (6 баллов) и сейсмичности в j-ном районе расположения объекта оценки.

Таблица №8– подбор коэффициента сейсмичности

Сейсмичность в баллах	α
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Объекты оценки расположены в зоне с сейсмичностью 7 баллов, коэффициент принят 1,04.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К4) - размер корректировки определяется как отношение строительного объема объекта оценки к строительному объему, предложенному в справочнике.

Таблица № 9 – подбор корректирующего коэффициента на различие в объеме или площади

на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 - 0,30	1,2	0,86 - 0,50	1,1
0,71 - 0,50	1,16	0,85 - 1,15	1
0,70 - 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	> 1,50	0,93

Подобранный в сборнике объект соответствует по строительному объему оцениваемому объекту, корректировка не вводится.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ (К5) - является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника рассчитывается по формуле:

$$К_{сейсм.} = - И_о/И_{спр} где:$$

где $И_о$ и $И_{спр}$ – индексы цен соответственно на дату оценки и на дату издания справочника.

Таблица № 10 – подбор коэффициента на изменения цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ

Показатель	Источник	Значение, коэфф.	Индекс пересчета СМР на дату оценки, коэфф.
Индекс изменения стоимости проектных работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 1 января 2001 года) на III квартал 2025г. ($Ио_{III-2025}$)	https://www.ocenchik.ru/docsb/1657-indexy-smr-za-mnogo-let.html	6,70	1,551
Индекс изменения стоимости проектных работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 1 января 2001 года) на I квартал 2020г. ($И_{спр2020}$)	https://www.ocenchik.ru/docsb/1657-indexy-smr-za-mnogo-let.html	4,32	

Прибыль предпринимателя – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. В данном случае прибыль предпринимателя не предусмотрена.

Корректировка на наличие/отсутствие отдельных конструктивных элементов объектов.

Таблица № 11- перечень основных конструктивных элементов строений

1-я группа поправок, руб. («+» – удорожание; «–» – удешевление)			
№ п/п	**Наименование поправок**	**Величина поправки, руб.**	**Величина поправки, %**
1	- на отсутствие части наружных стен		
2	- на различие в высоте этажа		
3	- на различие в количестве перегородок		

4	- на наличие подвалов		
5	- на учёт специальных работ и оборудования		
6	- различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов		
7	- на различие в конструктивных решениях:		
8	- фундаменты, подземная часть		
9	- каркас		
10	- стены наружные, возможна отделка		
11	- стены внутренние, перегородки, сантех-кабины		
12	- перекрытия, покрытия		
13	- кровля		
14	- лестницы, балконы, лоджии		
15	- проемы		
16	- полы		
17	- внутренняя отделка		
18	- прочие конструкции		
19	- особо строительные конструкции, лифты		
20	- отопление, вентиляция, кондиционирование		
21	-водоснабжение, канализация		
22	-электроснабжение и освещение		
23	- слаботочные устройства		
24	- прочие системы и спецоборудование		
	Общая корректировка по 1-ой группе		
	Общий корректирующий коэффицент		

Расчет общей корректировки по основным показателям, описанным выше, представлен в таблице № 3.

Таблица № 12- расчет общей корректировки по основным показателям

№ п/п	Наименование поправок	Величина поправки, руб.	Примечание
1	Регионально-климатический коэффициент (К1)	0,827	
2	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К2)	1,04	
3	Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К3)	-	
4	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К4)	-	
5	Регионально-климатический коэффициент (К1)	1,551	Расчет в таблице № 10
6	Прибыль (Ппр),	-	
7	НДС	-	

8	Готовность объекта (таб.№ 9)	-	
	Общий корректирующий коэффициент	**1,334**	

Объект аналог для расчета стоимости летней кухни

БЫТОВЫЕ ЗДАНИЯ

БЫТОВЫЕ ЗДАНИЯ			Этажность: от 1 до 2		КС-1
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru63.02.002.0001	до 1000		*Premium	РУБ. на 10 м3	76 144
ru63.02.002.0002	до 1000		*Econom	РУБ. на 10 м3	54 264

Таблица № 13 – расчет стоимости летней кухни с кадастровым номером 23:31:0402001:268, расположенной по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский Новоленинского с/о, ул. Заречная, д. 5.

№ п/п	Наименование объекта	Код объекта-аналог по КО-Инвест	Единица измерения	Стоимость единицы, руб.	Площадь/ объем оцениваемого объекта	Общая корр-ка на отсутствие конструктивных элементов	Общая корректировка по основным показателям	Физ. износ, %	Коэфф. по ФИ	Итоговая стоимость объекта оценки, руб.
1	Летняя кухня, h=2,4 м	ruБ3.02.002.0002 Econom	10 куб. м.	54 264	13,44	1,0	1,334	40	0,6	583 738

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Расчет рыночной стоимости земельного участка произведен с позиции сравнительного подхода, отказ от использования доходного и затратного подходов обоснован в соответствующих разделах отчета.

Расчет рыночной стоимости летней кухни произведен с позиции затратного подхода, отказ от использования доходного и сравнительного подходов обоснован в соответствующих разделах отчета.

Таблица 14-
Согласование результатов оценки

Подходы к оценке	Сравнительный подход, руб. (без НДС)	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Средневзвеш. стоимость, руб. (без НДС)
Летняя кухня, назначение: нежилое, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадью 56 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402001:268, место расположения Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский Новоленинскогос/о, ул. Заречная, д. 5	583 738 вес.коэфф. 1,0	не применялся	не применялся	**583 738**
Земельный участок с кадастровым номером 23:31:0402001:177, площадью 1750кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский Новоленинского с/о, ул. Заречная, д. 5.	1 209 250 вес.коэфф. 1,0	не применялся	не применялся	**1 209 250**

В результате анализа информации, имеющейся в моем распоряжении, я пришла к выводу, что рыночная стоимость летней кухни, назначение: нежилое, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадью 56 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402001:268, место расположения Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский Новоленинскогос/о, ул. Заречная, д. 5 с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки – 23.09.2025г., округленно, без НДС, составляет:

583 738 рублей

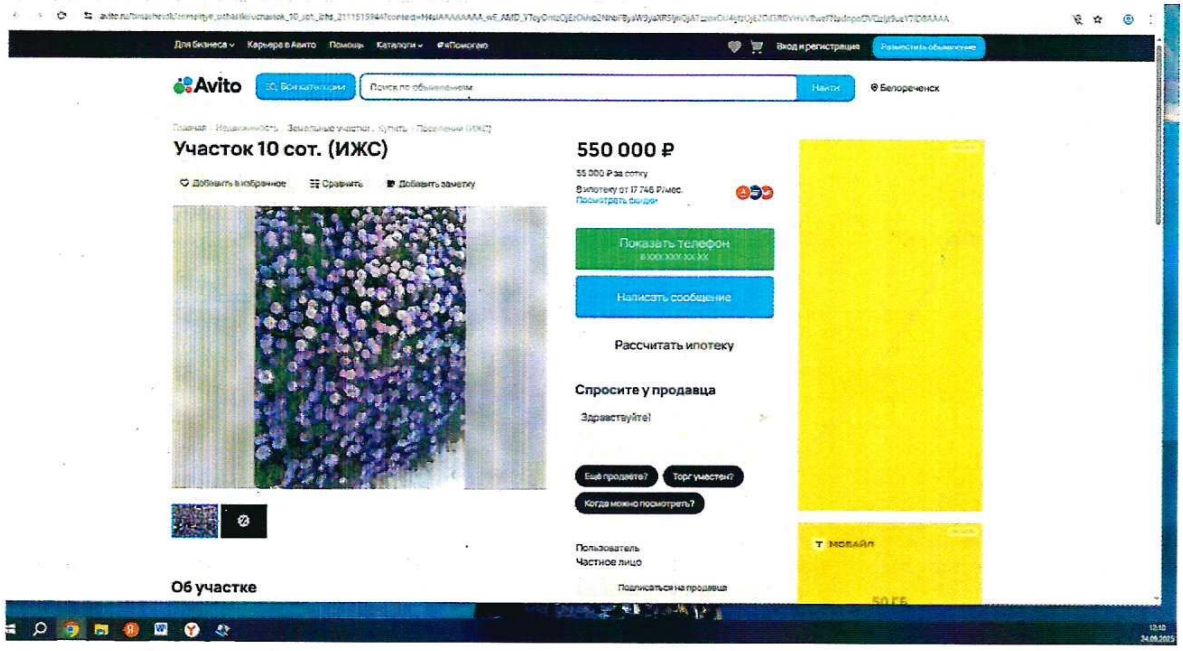
Пятьсот восемьдесят три тысячи семьсот тридцать восемь рублей

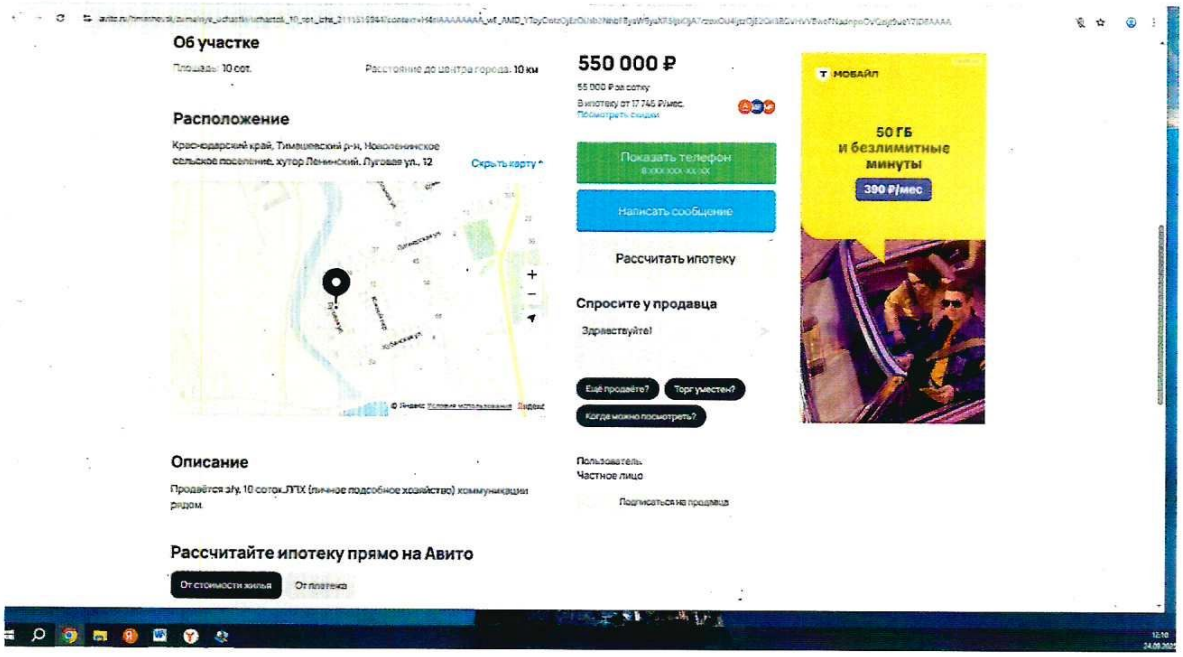
В результате анализа информации, имеющейся в моем распоряжении, я пришла к выводу, что рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:31:0402001:177, площадью 1750 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский Новоленинского с/о, ул. Заречная, д. 5 , с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки – 23.09.2025г., округленно, без НДС, составляет:

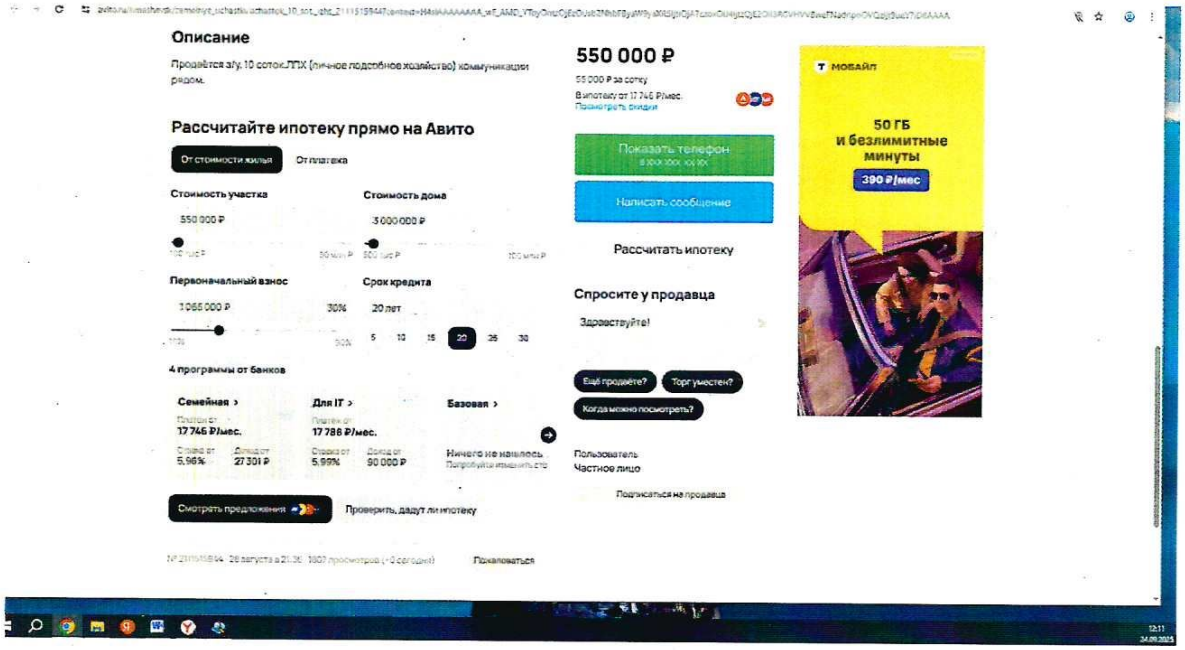
1 209 250 рублей

Один миллион двести девять тысяч двести пятьдесят рублей

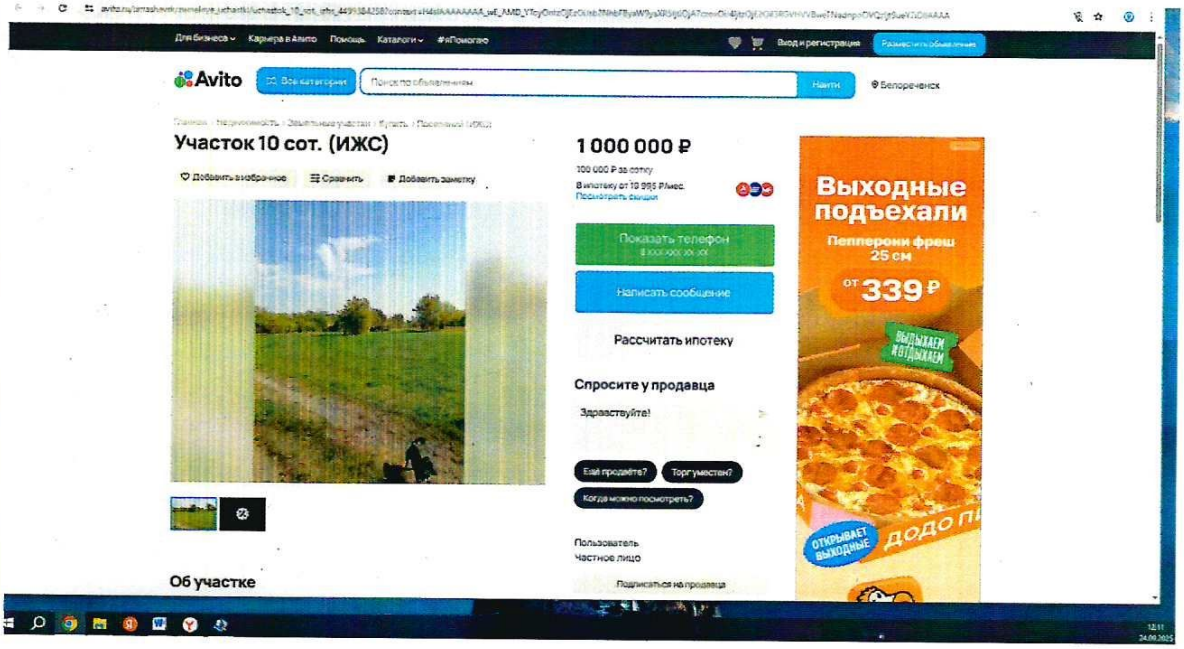
Эксперт-оценщик **Н.В.Дереберя**

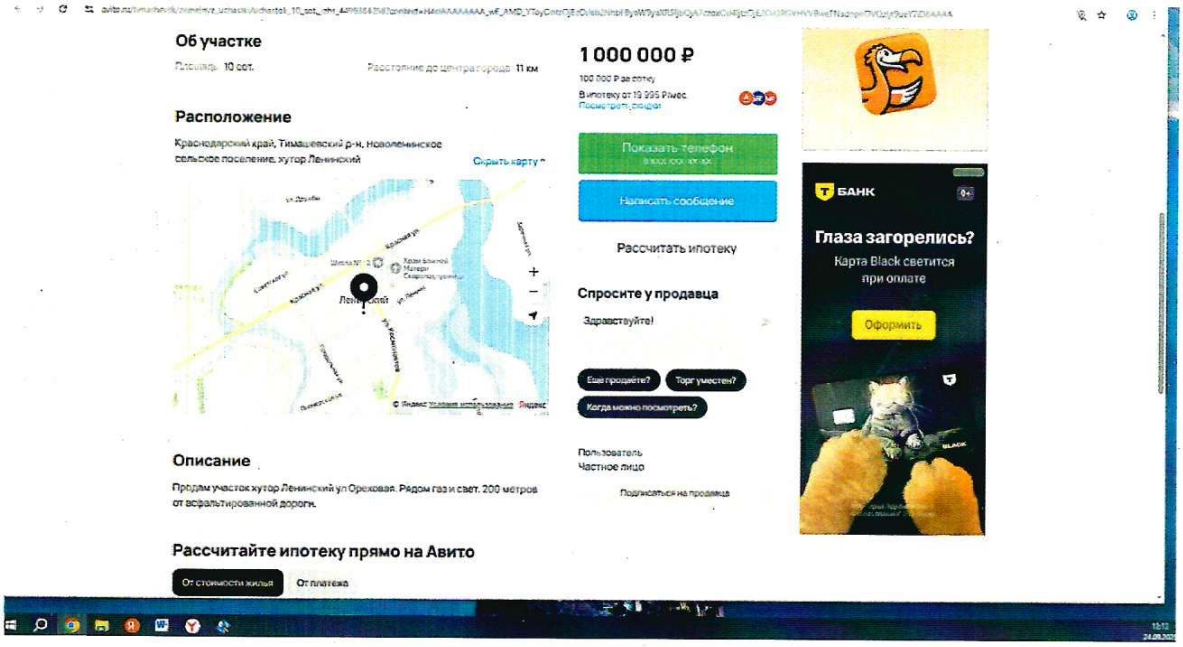

Avito
Участок 10 сот. (ИЖС)
550 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Об участке

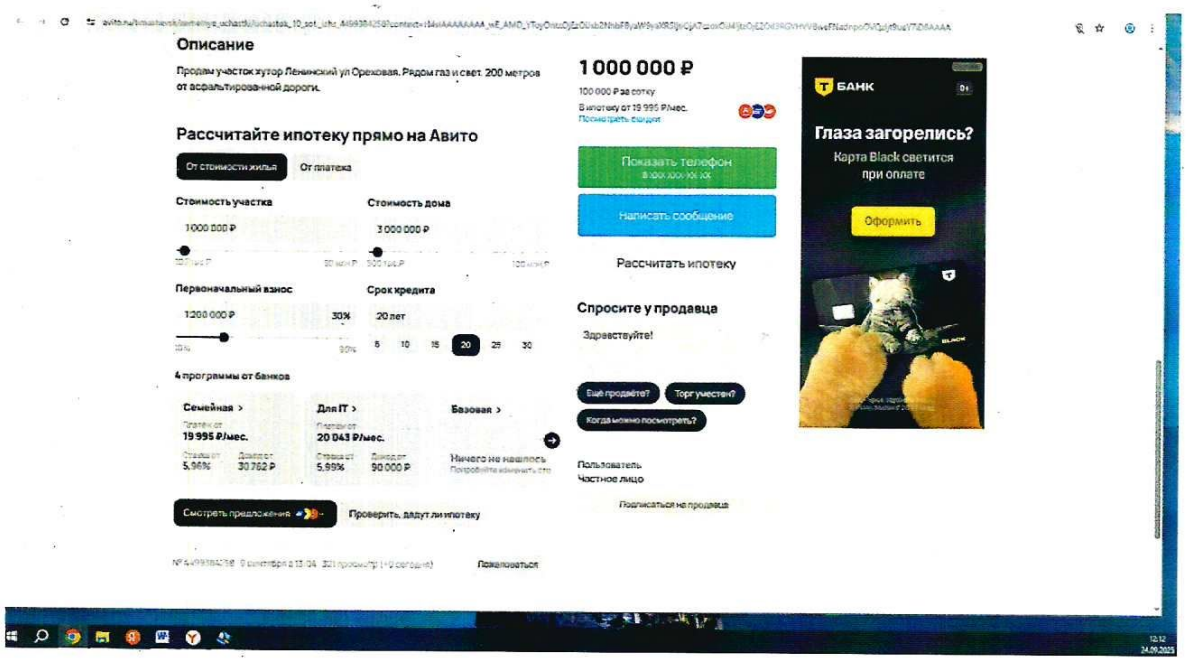

Об участке
Расположение
Скрыть карту
550 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
МОБАЙЛ
50 ГБ
и безлимитные
минуты
390 ₽/мес
Описание
Продаётся з/у, 10 соток_ЛПХ (личное подсобное хозяйство) коммуникации
рядом.
Пользователь
Частное лицо
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От стоимости жилья
От платежа



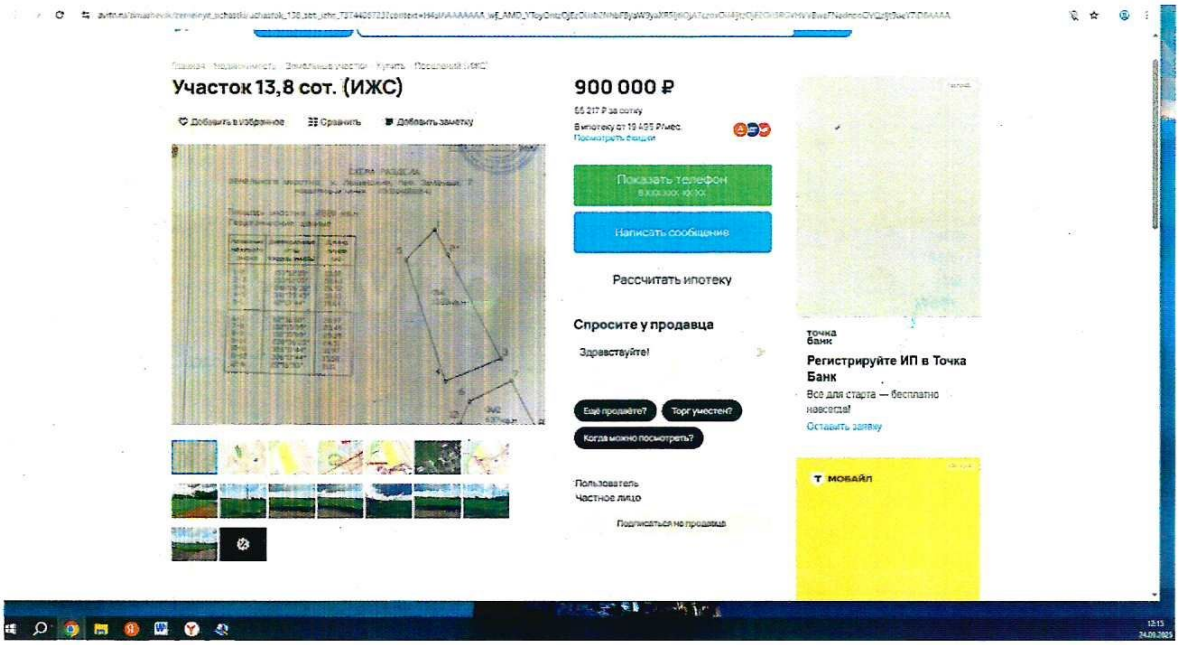
https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2111515944?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3RGVHVVBweFNadnpoO VQzIjt9ueY7iD8AAAA

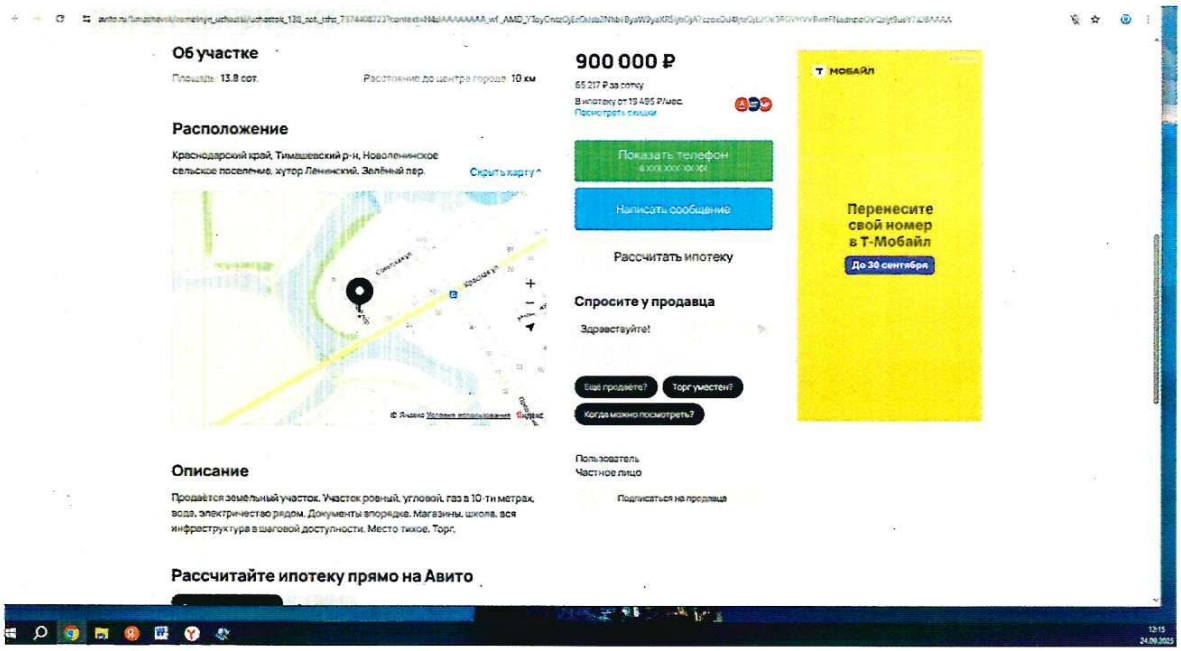


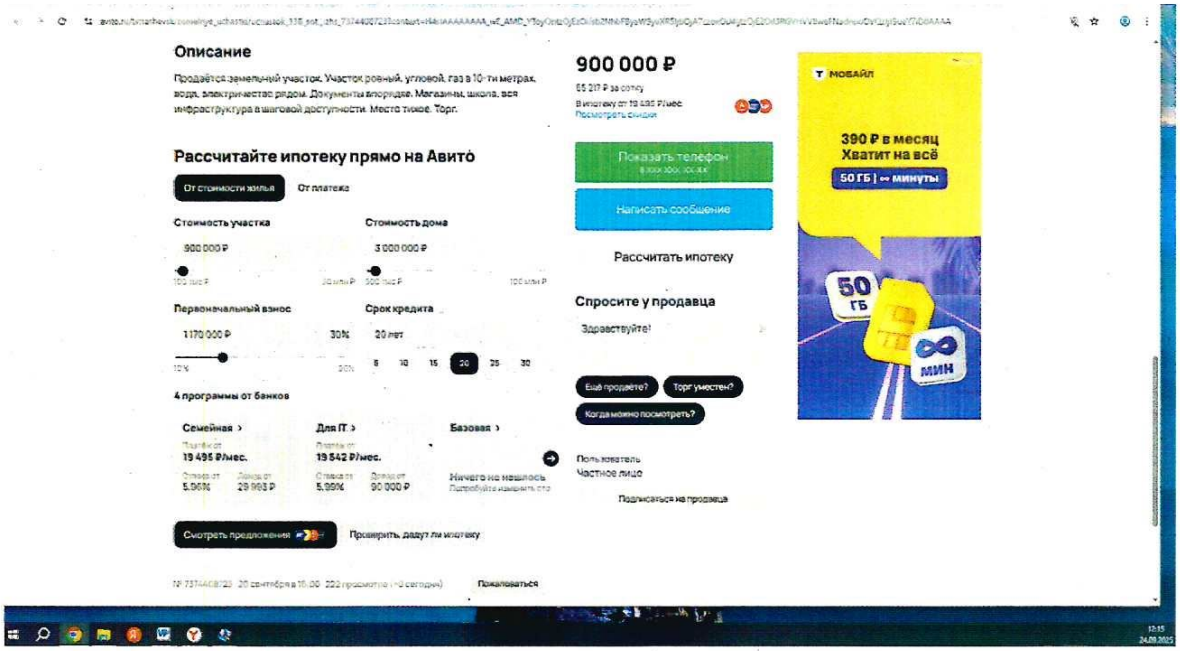




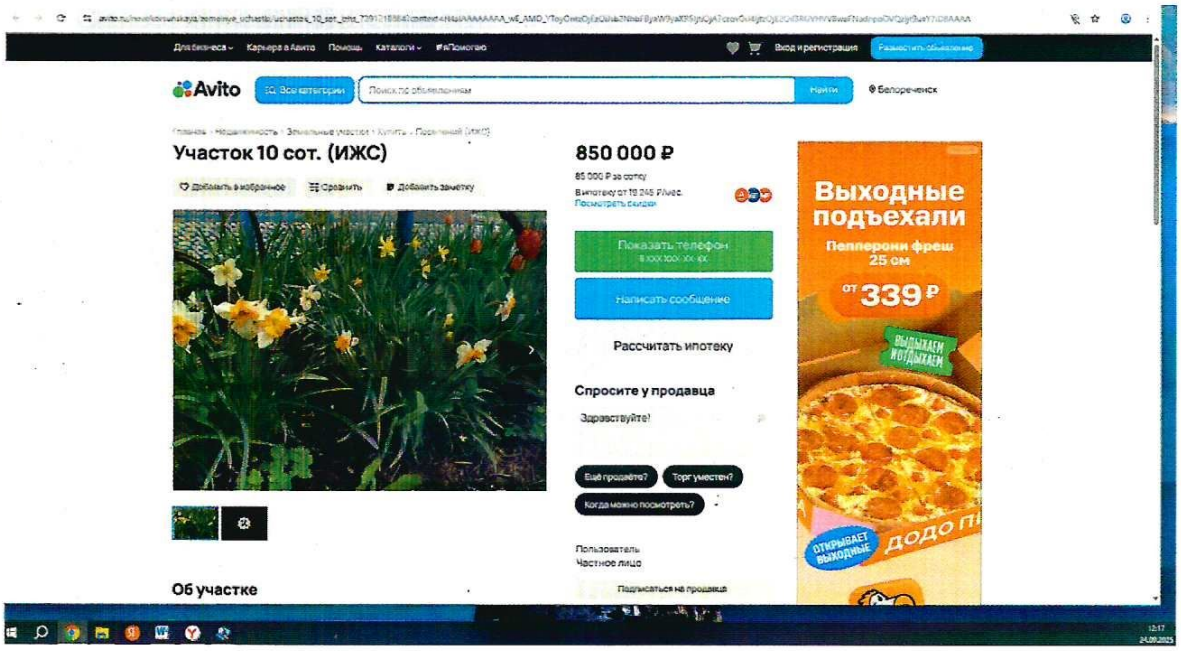
https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4499384258?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3RGVHVVBweFNadnpoOVQzIjt9ueY7iD8AAAA

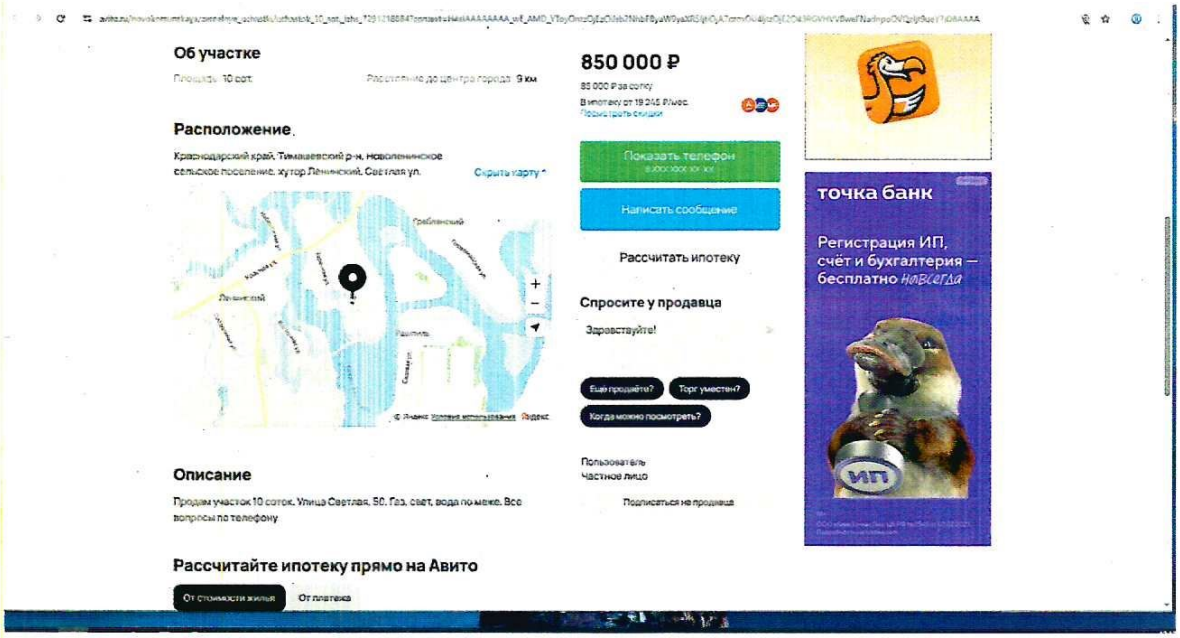

Участок 13,8 сот. (ИЖС)
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
900 000 ₽
65 217 ₽ за сотку
В ипотеку от 19 405 ₽/мес.
Посмотреть скидки
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаётся?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Подписаться на продавца
точка банк
Регистрируйте ИП в Точка Банк
Все для старта — бесплатно навсегда!
Оставить заявку
т мобайл

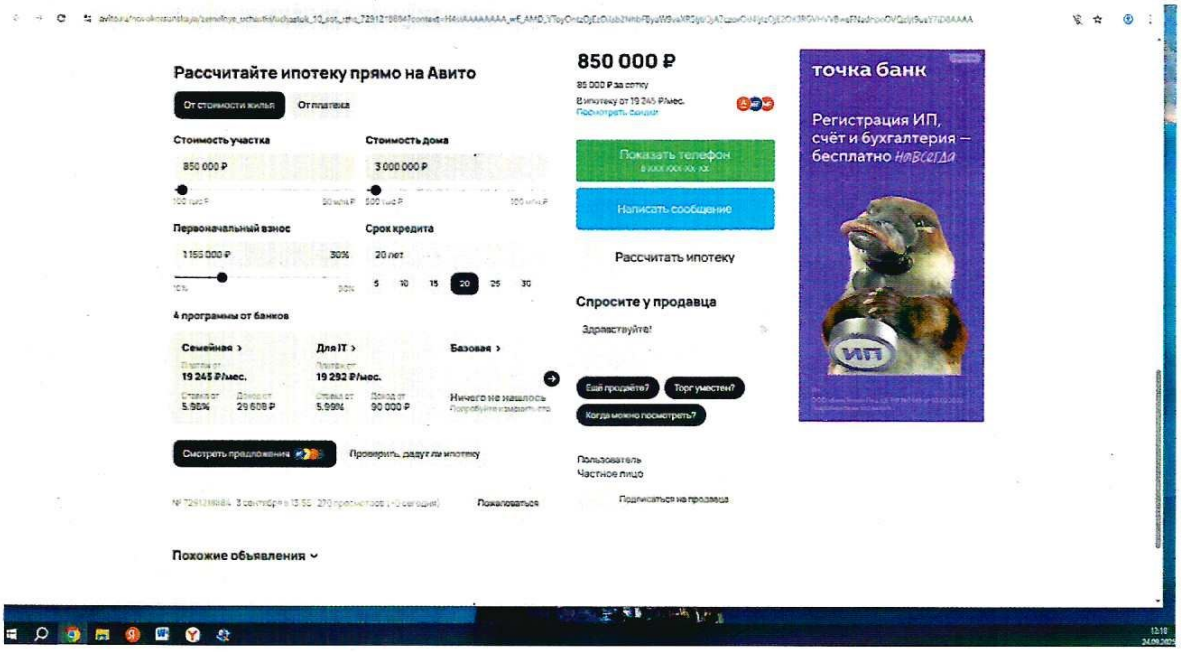

Об участке
Площадь: 13.8 сот.
Расстояние до центра города: 10 км
Расположение
Краснодарский край, Тимашевский р-н, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, Зелёный пер.
Скрыть карту
Описание
Продаётся земельный участок. Участок ровный, угловой, газ в 10-ти метрах, вода, электричество рядом. Документы в порядке. Магазины, школа, вся инфраструктура в шаговой доступности. Место тихое. Торг.
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
900 000 ₽
65 217 ₽ за сотку
В ипотеку от 19 405 ₽/мес.
Посмотреть скидки
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаётся?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Подписаться на продавца
т мобайл
Перенесите свой номер в Т-Мобайл
До 30 сентября



https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_138_sot._izhs_7374408723?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3RGVHVVBweFNadnpo OVQzIjt9ueY7iD8AAAA

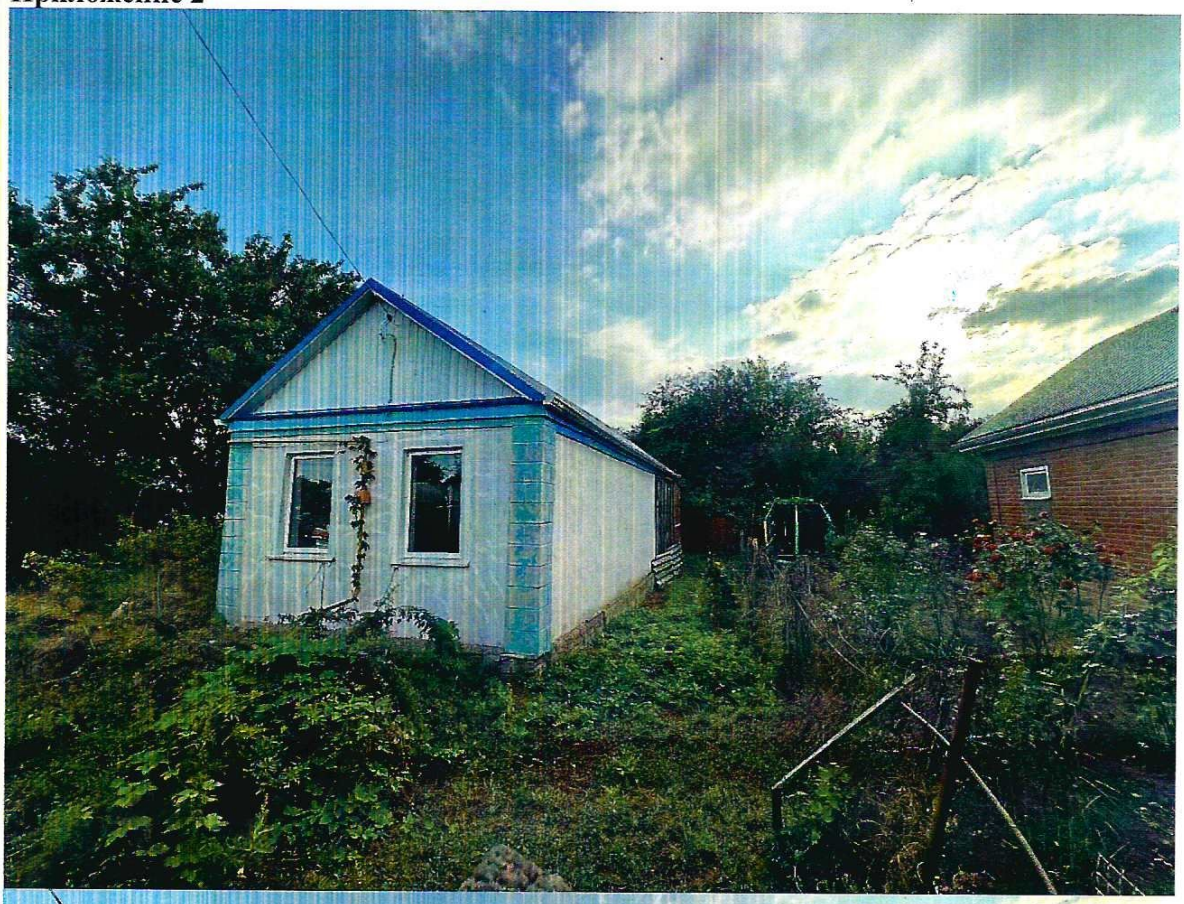




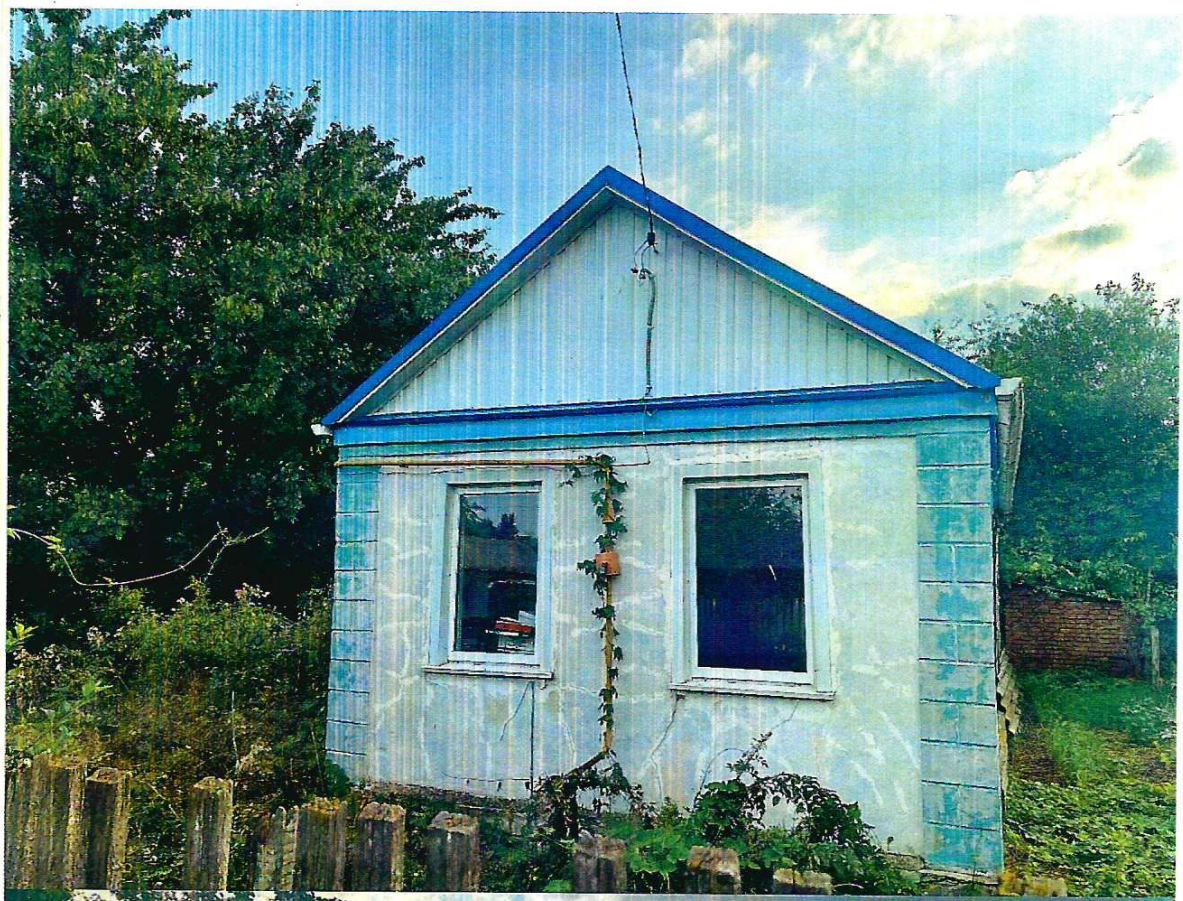


https://www.avito.ru/novokorsunskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7291218884?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3RGVHVVBweFNadnpoOVQzIjt9ueY7iD8AAAA

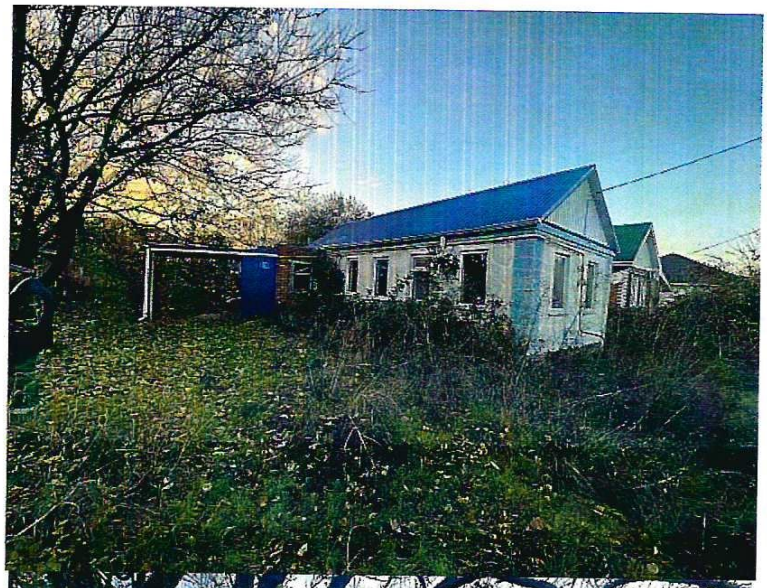
Приложение 2

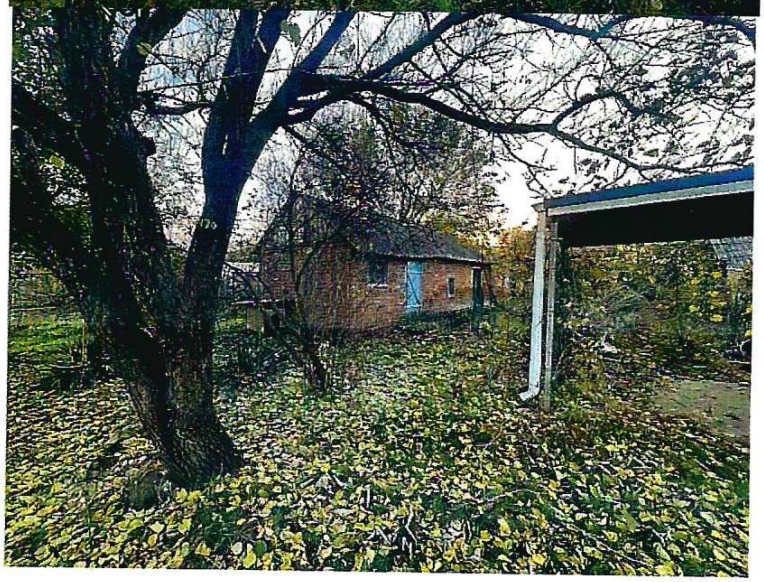














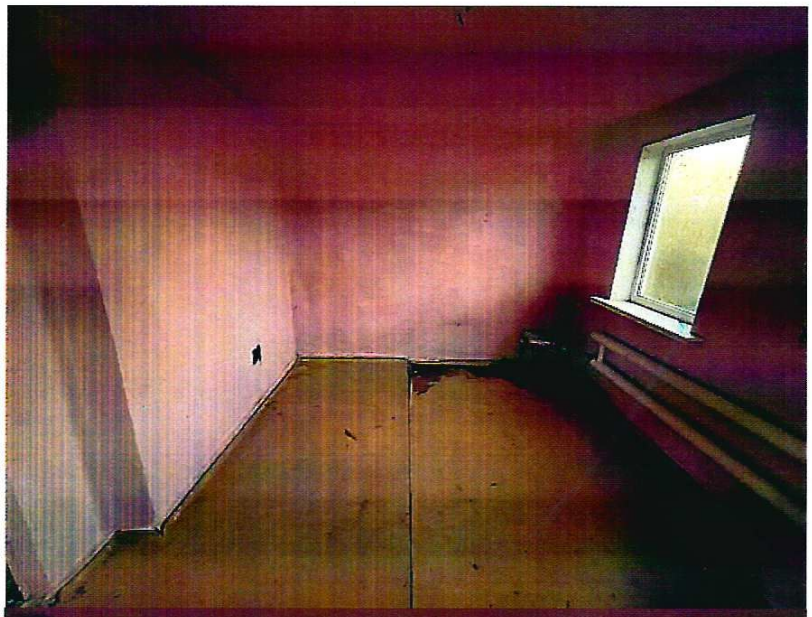




















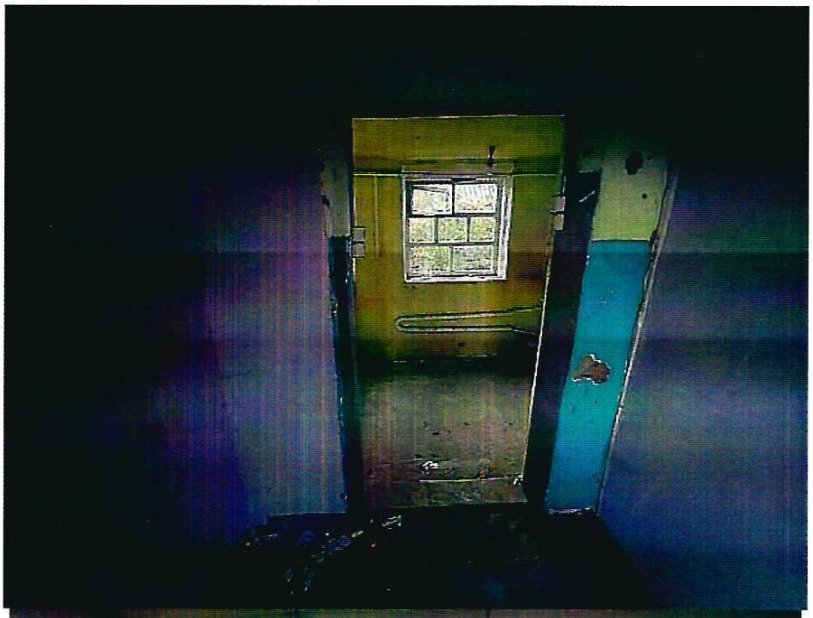




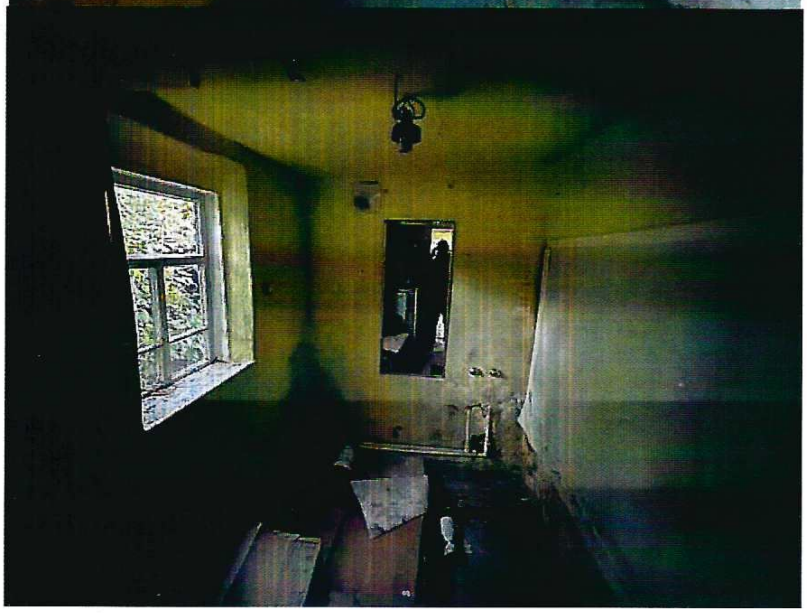


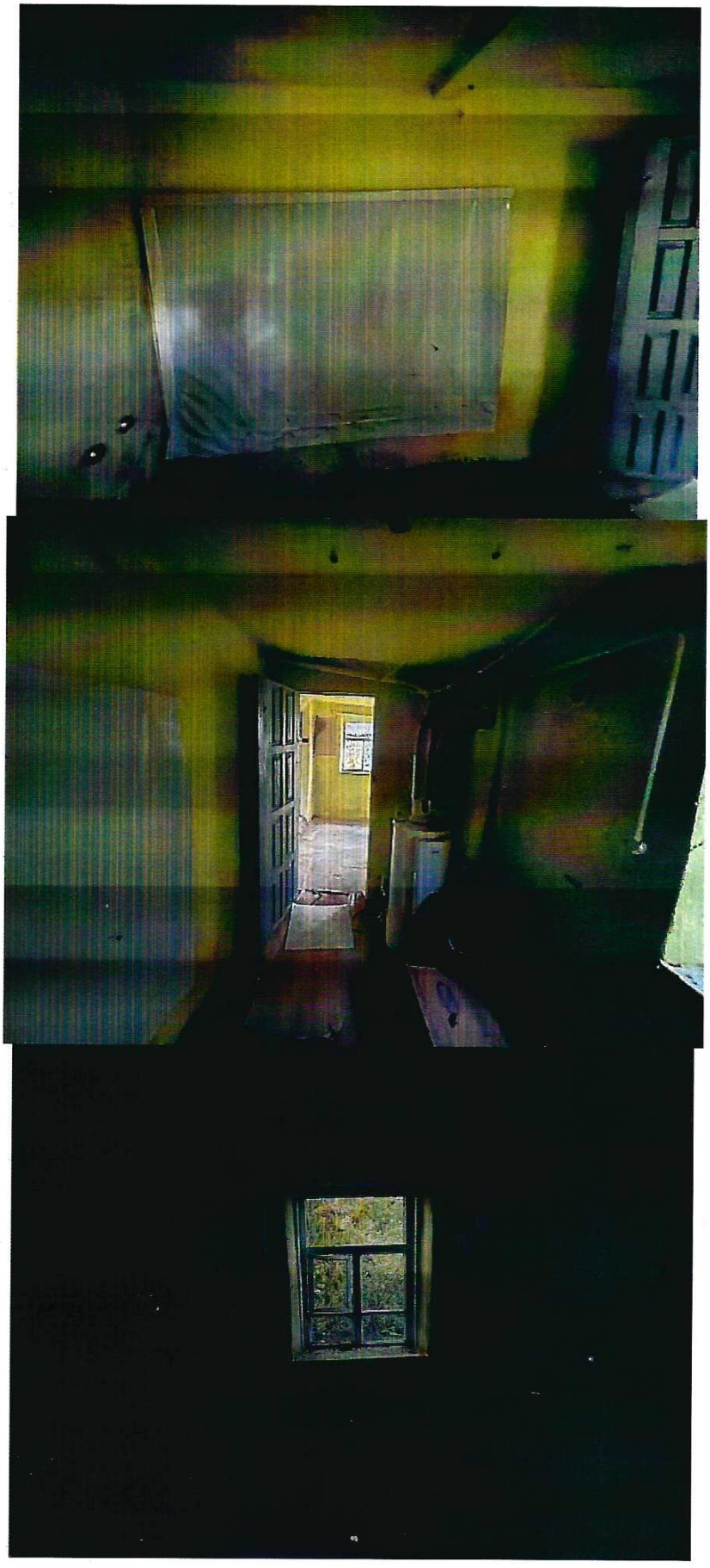


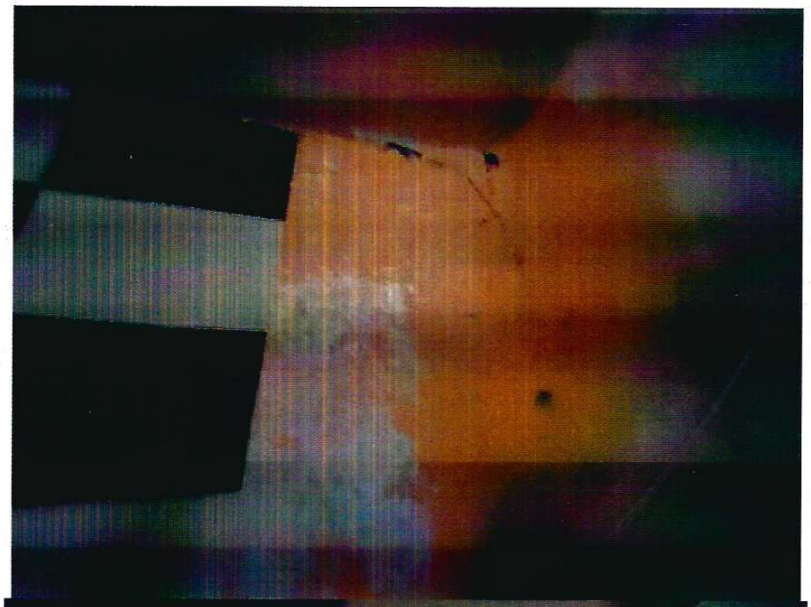










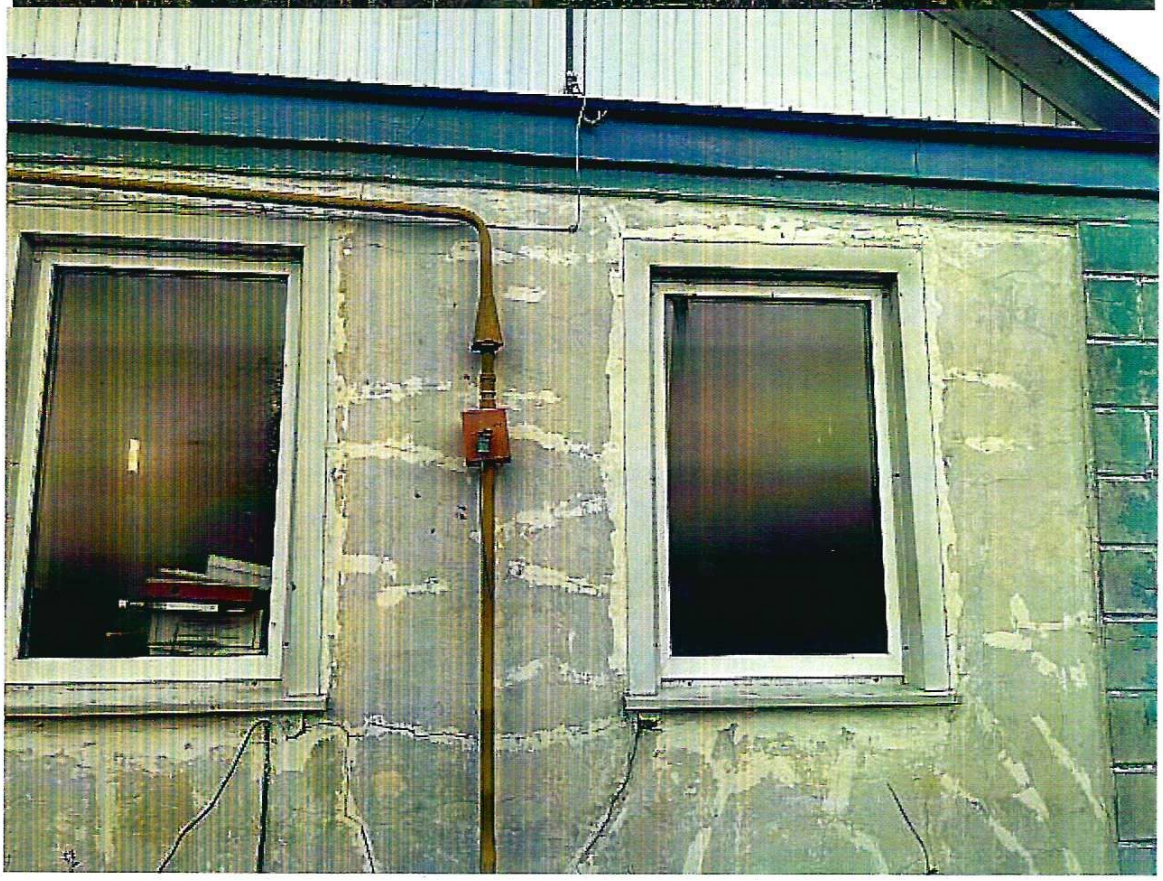


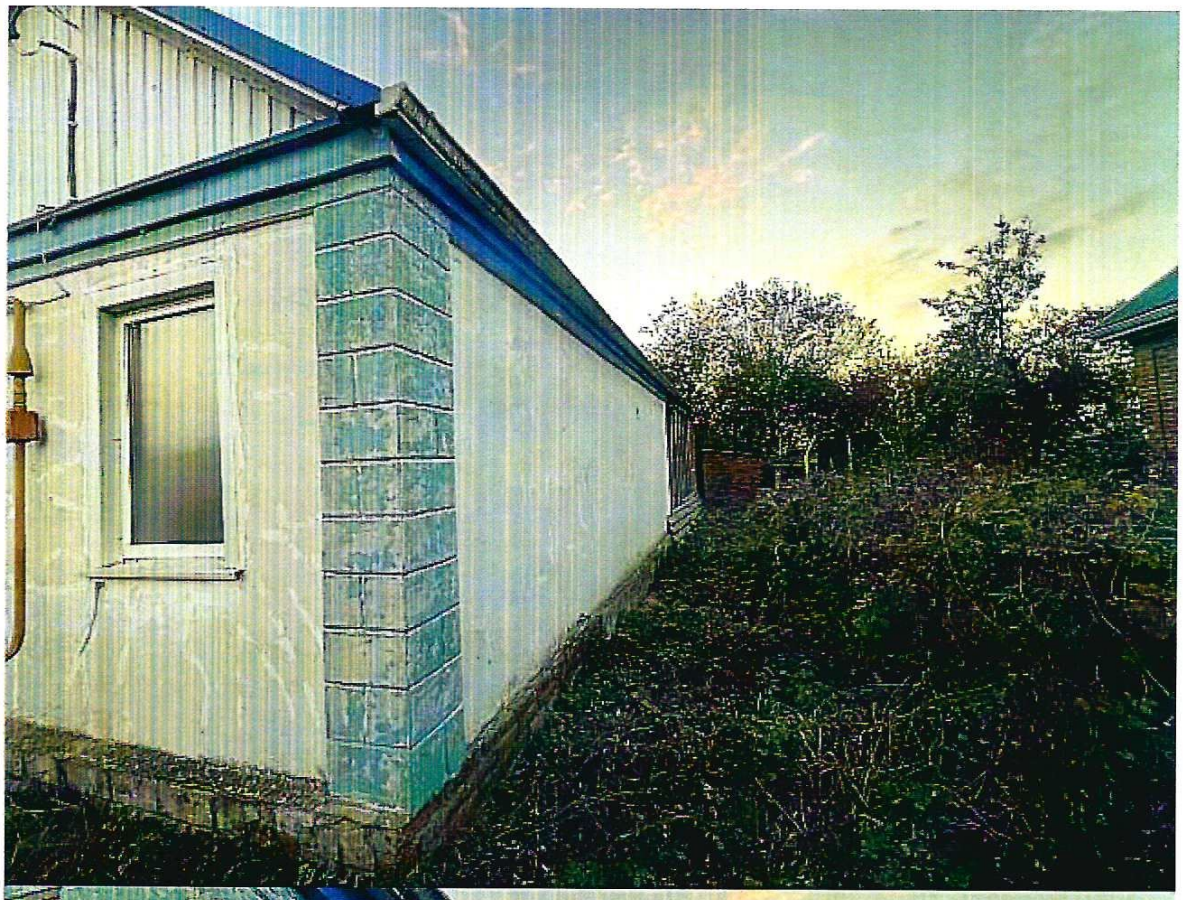


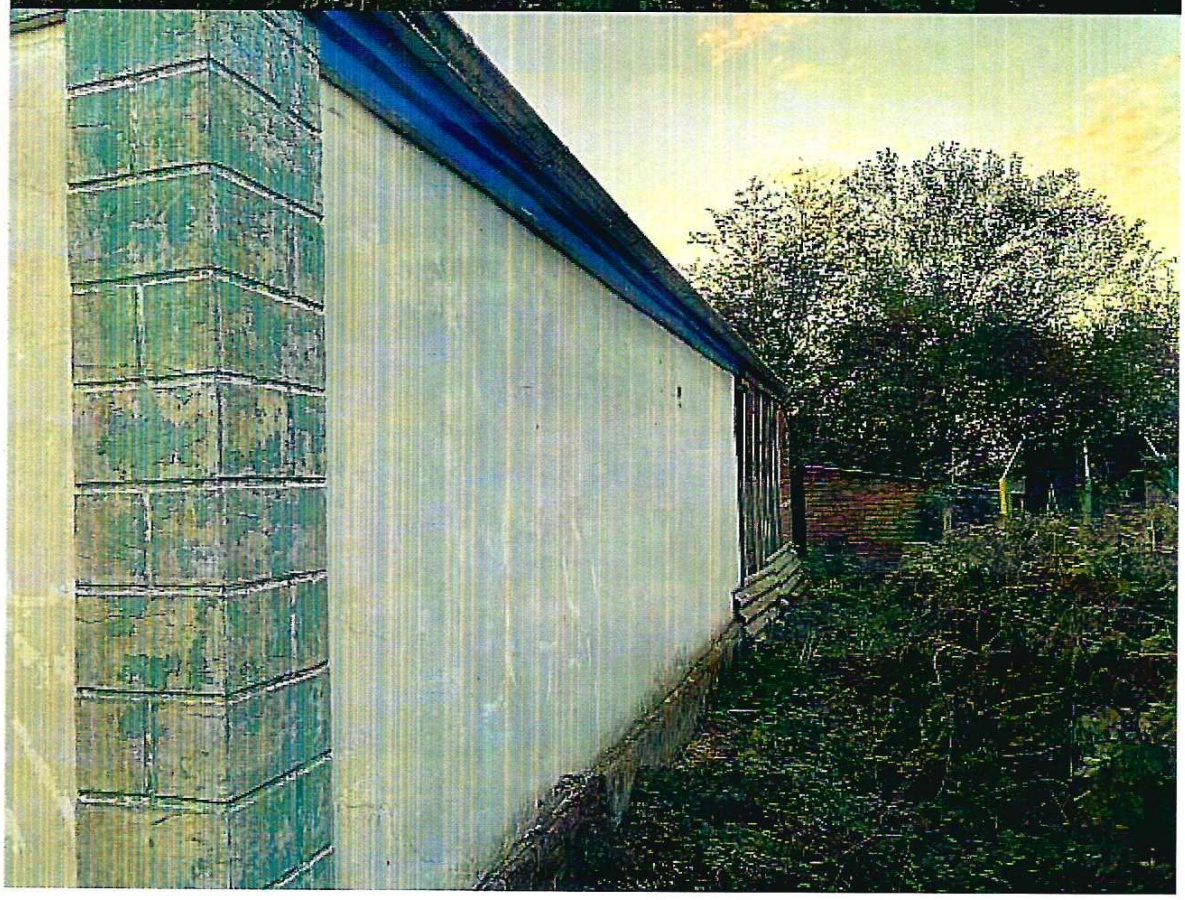












Управление федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

11.09.2025г.	
Кадастровый номер:	23:31:0402001:268
Номер кадастрового квартала:	23:31:0402001
Дата присвоения кадастрового номера:	21.08.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23:31:04 02:2.8.2000-315; Условный номер 23:31:0402.2.8.2000-315; Инвентарный номер 29592 25.05.2000 Тимашевское бюро технической инвентаризации
Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, Тимашевский район, х.Ленинский Новоленинского с/о, ул. Заречная, д. 5
Площадь:	56
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Летняя кухня
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1972
Кадастровая стоимость, руб.:	628261.34
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:31:0402001:177
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0079FBDC1F1A02F0049971E2F7DE5F0F50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.09.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

11.09.2025г.	
Кадастровый номер:	23:31:0402001:268
Виды разрешенного использования:	нежилое
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Склярова Татьяна Викторовна, № 40884, в Ассоциации Саморегулируемой организации «Межрегиональный союз кадастровых инженеров», СНИЛС 00356098730, договор на выполнение кадастровых работ от 27.08.2025 № 31Ю/25-38, дата завершения кадастровых работ: 10.09.2025
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Администрация Новоленинского сельского поселения Тимашевского района (представитель правообладателя), Правообладатель: Администрация Новоленинского сельского поселения Тимашевского района

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0079FBDC1F1A02F0049971E2F7DE5F0F50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.09.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
11.09.2025г.			
Кадастровый номер:	23:31:0402001:268		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Новоленинское сельское поселение Тимашевского района
	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 23:31:0402001:268-23/240/2024-7 01.08.2024 14:42:36
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

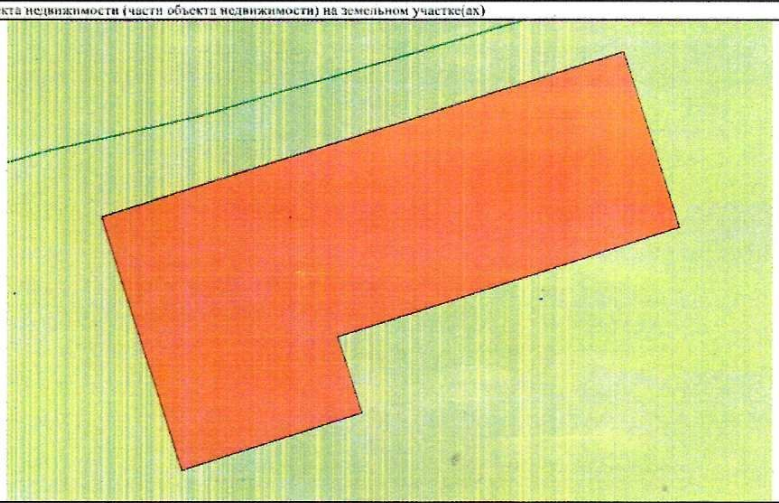
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00967FBDE31DA023B64597F1E2579B1E850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
11.09.2025г.			
Кадастровый номер:	23:31:0402001:268		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00967FBDE31DA023B64597F1E2579B1E850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

11.09.2025г.	
Кадастровый номер:	23:31:0402001:268

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-23

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	550386.37	1382626.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	550392.37	1382624.24	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	550396.33	1382636.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	550392.14	1382638.01	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	550389.55	1382629.87	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	550387.74	1382630.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	550386.37	1382626.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090B0DC151A0218044979112279D1F050 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.09.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

11.09.2025г.	
Кадастровый номер:	23:31:0402001:268

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат 23.1

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090B0DC151A0218044979112279D1F050 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.09.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
отдел ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ»
по Тимашевскому району

Область, республика, край **Краснодарский край**
Район **р-н Тимашевский**
Город (др. поселение) **х Ленинский**
Район города **Новоленинского с/п**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Летняя кухня
(наименование нежилого строения)

№ 5, ул Заречная
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	**29592**
Номер в реестре жилищного фонда	**28976**
Кадастровый № зем. уч.	**23:31:0402001:177**

А	Б	В	Г	Д	Е

Сведения об объектах капитального строительства внесенных в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Литер: А - 23:31:0402001:268;

Паспорт составлен по состоянию на « 14 » августа 2025 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

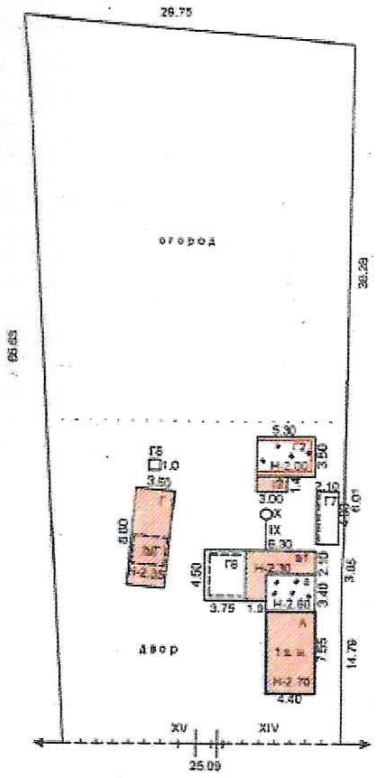
№ п.п.	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество паспорт, для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	Новоленинское сельское поселение Тимашевского района ИНН: 2353021464	• Произведена государственная регистрация права собственности, 23:31:0402001:268-23/240/2024-7, 01.08.2024, выписка ЕГРН от 04.07.2025	Целая

Краснодарский край, р-н Тимашевский, х Ленинский, Новоленинского с/п, № 5, ул Заречная

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

по ул.Заречная, 5

Масштаб 1:500



ул. Заречная №5

Начальник отдела _____ Склярова Т.В.

14.08.2025г. Специалист, техник _____ Жибарь Т.С.

II. Экспликация площади земельного участка (кв. м)

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
1	2	3	4	5	6	7	8
1 750	1 750	149			1 601		

III. Благоустройство площади здания (кв. м)

Литера по плану	Водопровод	Канализация	Отопление									Горячее водосн.		Ванны и души				Газовое снабжен.		Электричество	Лифты			Напольные электроплиты
			центральное																					
			ТЭЦ		пром. предпр.		квартир. котельн		от АГВ и др.	калориферное	печное	центральное	от колонок	без колонки и гор. воды	с горячей водой	с газ./эл. колонкой	с дровяной колонкой	сетевое	балонное		пассажирские	грузо-пассажирские	грузовые	
			на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе																
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
А	26.10	26.10							26.10									26.10		26.10				
а									11.90									11.90		11.90				
а1	13.40	13.40							13.40									13.40		13.40				
ВСЕГО	**39.50**	**39.50**							**51.40**									**51.40**		**51.40**				

Краснодарский край, р-н Тимашевский, х Ленинский, Новоленинского с/п, № 5, ул Заречная

IV. Общие сведения.

Наименование Летняя кухня

Использование

Количество мест (мощность) Лит. А - Sобщ. = 26.10 кв. м

а) Лит. а - Sобщ. = 11.90 кв. м

б) Лит. а1 - Sобщ. = 13.40 кв. м

в)

г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.).

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
А	Летняя кухня	7,55*4,40	33.20	2.70	90
а	Пристройка	4,40*3.40	15.00	2.60	39
а1	Пристройка .	1,90*4,50+4,40*2,15	18.00	2.30	41

Краснодарский край, р-н Тимашевский, х Ленинский, Новоленинского с/п, № 5, ул Заречная

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера А Год постройки 1972 Число этажей 1 (в т.ч. 0 подземн.)

Группа капитальности V Вид внутренней отделки Простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и пр.)	Уд. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправ.	Износ в %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	Бутовый ленточный глубина заложения до 1 м	трещины	8.0	1.000	8.0	55.0	4.4
2	Стены			25.0	1.000	25.0	50.0	12.5
	Наружные	естественный камень т.о. 25 см	трещины				50.0	
	Внутренние							
	Перегородки	естественный камень	трещины					
3	Перекрытия			9.0	1.000	9.0	45.0	4.1
	Чердачное	Турлучное отепленное	незначительный прогиб				45.0	
	Междуэтажные							
	Подвальные							
4	Кровля			8.0	1.000	8.0	25.0	2.0
	Конструкция							
	Кровля	Металлопрофиль по деревянным стропилам	хорошее				25.0	
5	Полы	дощатые окрашены лаги на подкладках, линолеум	подгнили	7.0	1.000	7.0	50.0	3.5
6	Проемы			13.0	1.000	13.0	32.5	4.2
	Окна	Металлопластиковые	хорошее				20.0	
	Двери	Простые окрашенные	окраска покоробилась				45.0	
7	Печи			4.0				
8	Отделочные работы			16.0	1.000	16.0	40.0	6.4
	Наружние	оштукатурено, побелено	мелкие трещины				35.0	
	Внутренние	Обмазано, побелено	мелкие трещины				45.0	
9	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства			8.0	1.000	8.0	50.0	4.0
	Отопление	АГВ и др.	перегрев					
	Электропроводка	проводка скрытая	износ				50.0	
	Водопровод	От городской сети						
	Канализация	Сброс в местный отстойник						
	Горячее водоснабжение							
	Ванна и душ							
	Газоснабжение	Сетевое						
	Напольные эл/плиты							
	Телефон							
	Радио							
	Телевидение							
	Сигнализация							
	Мусоропровод							
	Лифт							
	Вентиляция							
10	Прочие работы			2.0				
	Лестницы							
	Крыльца							
	Прочее							
			ИТОГО	100.0		94.0		41.1

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{41.1 \times 100}{94.0} = 44\ \%$

Краснодарский край, р-н Тимашевский, х Ленинский, Новоленинского с/п, № 5, ул Заречная

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов	Литера по плану а Пристройка Год постройки 1972	Уд. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправкой
Фундаменты	Бутовый	11.0	1.000	11.0
Стены и перегородки	Наружные - Саманные т.с.30 см.	26.0	1.000	26.0
Перекрытия	Чердачные - турлучное	4.0	1.000	4.0
Крыши	Кровля - металлопрофиль по деревянным стропилам	13.0	1.000	13.0
Полы	дощатые окрашены	7.0	1.000	7.0
Проемы	Окна - Металлопластиковые Двери - филенчатые окрашенные	14.0	1.000	14.0
Отделочные работы	Наружные - обмазано побелено Внутренние - Обмазано, побелено, обои	18.0	1.000	18.0
Внутреннее электроосвещение	АГВ и др. проводка скрытая Сетевое	4.0	1.000	4.0
Прочие работы		3.0		
ИТОГО	Физический износ: 45 %	100.0		97.0
Формула подсчета площади, объема	Sи = (4,40*3.40) = 15.00 кв.м; V = 39.00 куб.м			

Наименование конструктивных элементов	Литера по плану а1 Пристройка Год постройки 1984	Уд. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправкой
Фундаменты	Бутовый	11.0	1.000	11.0
Стены и перегородки	Наружные - Кирпичные т.с.26 см. кирпичные	26.0	1.000	26.0
Перекрытия	Чердачные - турлучное	4.0	1.000	4.0
Крыши	Кровля - металлопрофиль по деревянным стропилам	13.0	1.000	13.0
Полы	50% бетонные 50% дощатые окрашены	7.0	1.000	7.0
Проемы	Окна - одинарные глухие деревянные Двери - Заводского изготовления, окрашенные	14.0	1.000	14.0
Отделочные работы	Внутренние - Обмазано, побелено	18.0	1.000	18.0
Внутреннее электроосвещение	АГВ и др. проводка скрытая От городской сети местная Сетевое	4.0	1.000	4.0
Прочие работы		3.0		
ИТОГО	Физический износ: 40 %	100.0		97.0
Формула подсчета площади, объема	Sи = (1,90*4,50+4,40*2,15) = 18.00 кв.м; V = 41.00 куб.м			

Краснодарский край, р-н Тимашевский, х Ленинский, Новоленинского с/п, № 5, ул Заречная

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.

Литера по плану	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм. по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах							Стоимость изм. с поправками	Количество объем - куб. м, площадь - кв. м	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	Летняя кухня	26 II	122	куб.м	18.90	0.9400 - Удельный вес строения 0.9500 - Климатический район 1.1600 - Группа капитальности 1.0100 - Наличие газоснабжения							19.77	90	1 779	44	996
а	Пристройка	28	164	куб.м	11.10	0.9700 - Удельный вес строения 0.9400 - Климатический район 0.7500 - Группа капитальности							7.59	39	296	45	163
а1	Пристройка	28	164	куб.м	11.10	0.9700 - Удельный вес строения 0.9400 - Климатический район 1.1600 - Группа капитальности							11.74	41	481	40	289
	ВСЕГО														2 556		1 448

Краснодарский край, р-н Тимашевский, х Ленинский, Новоленинского с/п, № 5, ул Заречная

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.

Литера по плану	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм. по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах							Стоимость изм. с поправками	Количество объем. куб. м, площадь - кв. м	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

Краснодарский край, р-н Тимашевский, х Ленинский, Новоленинского с/п, № 5, ул Заречная

XI. Техническое описание служебных построек.

Наименование конструктивных элементов	Литера по плану Г Сарай Год постройки 1978	Уд. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправкой
Фундаменты	Бутовый	20.0	1.000	20.0
Стены и перегородки	Наружные - Кирпичные т.с.15 см кирпичные	32.0	1.000	32.0
Перекрытия	Чердачные - турлучное	8.0	1.000	8.0
Крыши	Кровля - шифер	16.0	1.000	16.0
Полы	бетонные	13.0	1.000	13.0
Проемы	Двери - Простые окрашенные	2.0	1.000	2.0
Отделочные работы	Внутренние - Обмазано, побелено	2.0	1.000	2.0
Внутреннее электроосвещение	электричество	3.0	1.000	3.0
ИТОГО	Физический износ: 55 %	**96.0**		**96.0**
Формула подсчета площади, объема	Sп = 30.80 кв.м, V = 72 куб.м (8,80*3,50)			

Наименование конструктивных элементов	Литера по плану п/Г Погреб Год постройки 1978	Уд. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправкой
Фундаменты			1.000	
Стены и перегородки	Наружные - Кирпичные		1.000	
Перекрытия	Подвальные - бетонное		1.000	
Крыши			1.000	
Полы			1.000	
Проемы			1.000	
Отделочные работы			1.000	
Внутреннее электроосвещение			1.000	
Прочие работы			1.000	
ИТОГО	Физический износ: 55 %			
Формула подсчета площади, объема	Sп = 7.50 кв.м, V = 13 куб.м (3,00*2,50)			

Краснодарский край, р-н Тимашевский, х Ленинский, Новоленинского с/п, № 5, ул Заречная

XI. Техническое описание служебных построек.

Наименование конструктивных элементов	Литера по плану Г2 Летняя кухня Год постройки 1974	Уд. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправкой
Стены и перегородки	Наружные - Саманные, обложены в 1/2 кирпича т.е. 25 см.	26.0	1.000	26.0
Перекрытия	Чердачные - тушеночное	7.0	1.000	7.0
Кровля	Кровля - Шиферная	9.0	1.000	9.0
Полы	дощатые окрашены	16.0	1.000	16.0
Проемы	Окна - Одинарные глухие окрашены Двери - Простые окрашенные	13.0	1.000	13.0
Отделочные работы	Наружные - Обложено в 1/2 кирпича Внутренние - Обмазано, побелено	5.0	1.000	5.0
Внутренние санитарно-технические и	Печь без облицовки проводка скрытая	12.0	1.000	12.0
ИТОГО	Физический износ: 55 %	88.0		88.0
Формула подсчета площади, объема	Sп = 18.60 кв.м, V = 37 куб.м (5,30*3,50)			

Наименование конструктивных элементов	Литера по плану Г6 Навес Год постройки 2015	Уд. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправкой
Фундаменты	Металлические столбы	4.0	1.000	4.0
Стены и перегородки	Наружные - без стен	20.0	1.000	20.0
Крыша	Кровля - металлопрофиль по металлическим фермам	60.0	1.000	60.0
ИТОГО	Физический износ: 20 %	84.0		84.0
Формула подсчета площади, объема	Sп = 16.90 кв.м (4,50*3,75)			

XI. Техническое описание служебных построек.

Наименование конструктивных элементов	Литера по плану Г7 Навес Год постройки	Уд. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправкой
Фундаменты	Бетонный	4.0	1.000	4.0
Стены и перегородки	Наружные - 3 стены кирпичные	32.0	1.000	32.0
Крыши	Кровля - Шиферная	49.0	1.000	49.0
ИТОГО	Физический износ: 45 %	85.0		85.0
Формула подсчета площади, объема	Sн = 10.30 кв.м (4,90*2,10)			

Наименование конструктивных элементов	Литера по плану Г8 Уборная Год постройки	Уд. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправкой
Фундаменты	яма грунтовая	8.0	1.000	8.0
Стены и перегородки	Наружные - шиферные	34.0	1.000	34.0
Крыши	Кровля - Шиферная	19.0	1.000	19.0
Полы	деревянные	14.0	1.000	14.0
Проемы	Двери - простые	3.0	1.000	3.0
ИТОГО	Физический износ: 20 %	78.0		78.0
Формула подсчета площади, объема	Sн = 1.00 кв.м, V = 2 куб.м (1,00*1,00)			

XII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости служебных построек.

Литера по плану	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм. по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах	Стоимость изм. с поправками	Количество объем • куб. м, площадь - кв. м	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7 8 9 10 11 12 13	14	15	16	17	18
Г	Сарай	28	159	кв.м	62.10	0.9600 - Удельный вес строения 0.9500 - Климатический район	56.64	30.80	1 745	55	785
										55	
пГ	Погреб			куб.м							
Г2	Летняя кухня	26 II	126	куб.м	29.10	0.8800 - Удельный вес строения 0.9500 - Климатический район 0.9900 - Отсутствие водопровода 0.9900 - Отсутствие канализации	23.84	37	882	55	397
Г6	Навес	28	157	кв.м	8.50	0.8400 - Удельный вес строения 0.9400 - Климатический район 0.8000 - Группа капитальности	5.37	16.90	91	20	73
Г7	Навес	28	157	кв.м	12.10	0.8500 - Удельный вес строения 0.9400 - Климатический район	9.67	10.30	100	45	55
Г8	Уборная	28	169	куб.м	28.60	0.7800 - Удельный вес строения 0.9300 - Климатический район 0.8600 - Группа капитальности 0.8500 - Отсутствие электроосвещения	15.17	2	30	20	24
	ВСЕГО								2 848		1 334

Краснодарский край, р-н Тимашевский, х Ленинский, Новоленинского с/п, № 5, ул Заречная

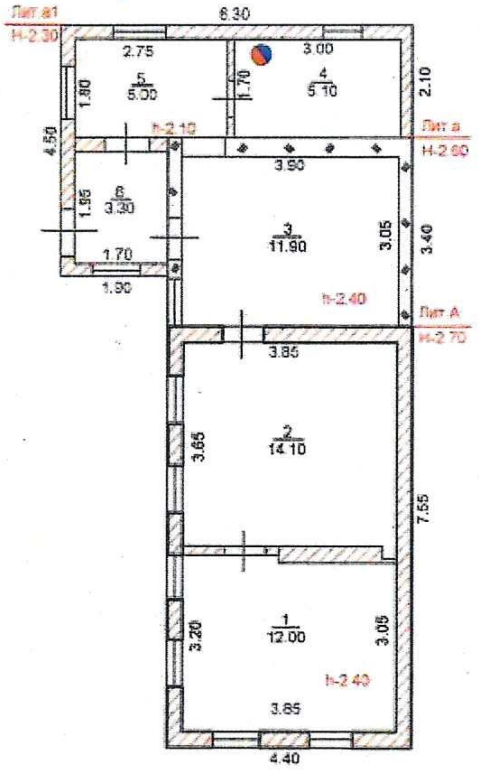
ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания (строения)

Расположенного в городе (другом поселении) х Ленинский по ул. (пер.) Заречная № 5

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнаты, кухни и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения						Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещения по внутр. обмеру	Площадь мест общего пользования	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь
						жилые			нежилые							
						Общая	в том числе		Общая	в том числе						
							жилая	вспомогательная		основная	вспомогательная					
									нежилые							
А	1		1	Комната	3,20*3,85-0,32				12.00	12.00				2.40		
А	1		2	Комната	3,85*3,65+0,05				14.10	14.10						
а	1		3	Прихожая	3,90*3,05				11.90		11.90			2.40		
а1	1		4	Ванная	3,00*1,70				5.10		5.10					
а1	1		5	Кухня	2,75*1,80				5.00		5.00			2.10		
а1	1		6	Коридор	1,95*1,70				3.30		3.30					
					Итого по этажу				51.40	26.10	25.30	51.40				
					Всего по зданию (строению), в т.ч.				51.40	26.10	25.30	51.40				
					лит. А - Летняя кухня				26.10	26.10		26.10				
					лит. а - Пристройка				11.90		11.90	11.90				
					лит. а1 - Пристройка				13.40		13.40	13.40				

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

1 этаж



Наименование ОТИ:	Отдел ГБУ НО "Нижтехинвентаризация - Краевое БТИ" по Тонкашевскому району		
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства			
	Ф.И.О.	Дата, подпись	ул. Заречная №5
Начальник	Скворцов Г.В.		Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:100

XIV. Общая стоимость, руб.

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969	2 648	1 495	2 848	1 334	490	317	5 986	3 146
2012	160 767	90 710	172 783	80 930	29 728	19 247	363 278	190 887
Полная балансовая стоимость								
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа								

Особые отметки

Площадь, определенная в соответствии с требованиями, утвержденными приказом Росреестра №П/0393 от 23.10.2020г. составляет- 56,0 кв.м

Отдел ГБУ КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ» по Тимашевскому району
Пронумеровано, прошнуровано
Кол-во листов - 10
Начальник Склярова Т.В.

Дата исполнения «_____» _____ 20____ г.

Начальник отдела *Склярова Т. В.*

Специалист, техник по инвентаризации стр *Ямполь Е. Е.*

Специалист, техник по инвентаризации стр *Жибарь Т. С.*

Краснодарский край, р-н Тимашевский, х Ленинский, Новоленинского с/п, № 5, ул Заречная



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 111241 30 июня 2013 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Краснодар
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Кубанский государственный
технологический университет"

ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ

ОКС № 13018

Решением
Государственной аттестационной комиссии

от 17 июня 2013 года

Дереберя
Наталье Викторовне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ
инженер
по специальности
"Экспертиза и управление недвижимостью"

Председатель Государственной аттестационной комиссии *Ректор*

М.П.

Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

232401065384

Документ о квалификации

Регистрационный номер
0606 - СЭС

Город
Краснодар

Дата выдачи
11 июня 2014 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Дереберя
Наталья Викторовна

с 02 декабря 2013 года по 10 июня 2014 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

ЧОУ ВО Южный институт менеджмента
по программе "Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости"

Решением от
09 июня 2014 года, протокол №7

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
судебной строительно-технической
и стоимостной экспертизы
объектов недвижимости

М.П.

Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

Диплом о дополнительном (к высшему) образовании
является государственным документом
о присвоении дополнительной квалификации

Диплом о дополнительном (к высшему) образовании
дает право ведения профессиональной деятельности,
связанной с полученной дополнительной квалификацией

Действителен при предъявлении диплома
о высшем профессиональном образовании

Регистрационный номер 15975

ДИПЛОМ

о дополнительном (к высшему) образовании

ППК 216516

Настоящий диплом выдан Дередеря
(фамилия,
Наталье Викторовне
имя, отчество)

на основании того, что за время обучения в Ростовском
(наименование
государственном строительном университете
образовательного учреждения)

в период с "22" октября 2012 г. по "6" апреля 2013 г.

он(она) освоил(а) образовательную программу "Оценка
(наименование
стоимости предприятия (бизнеса)"
образовательной программы)

в соответствии с Государственными требованиями к минимуму содержания и уровню профессиональной переподготовки для присвоения дополнительной квалификации оценщик
(наименование
дополнительной квалификации)

дополнительно к квалификации инженер
(квалификация в соответствии с дипломом
о высшем профессиональном образовании)

присвоенной на основании диплома ОНС 13018
(серия и № диплома о высшем профессиональном образовании)

по направлению (специальности) высшего профессионального образования "Экспертиза и управление недвижимостью"
(наименование направления или специальности)

Государственная аттестационная комиссия решением от 6 "апреля 2013 г.

удостоверяет получение Дередеря Н.В.
(фамилия, имя, отчество)

дополнительной квалификации оценщик
(наименование дополнительной квалификации)

Председатель Государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

М.П.

Город Ростов-на-Дону "6" апреля 2013 г.
(дата выдачи)

Гознак, МПФ, Москва, 2009 «А»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041706-1 «18» июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

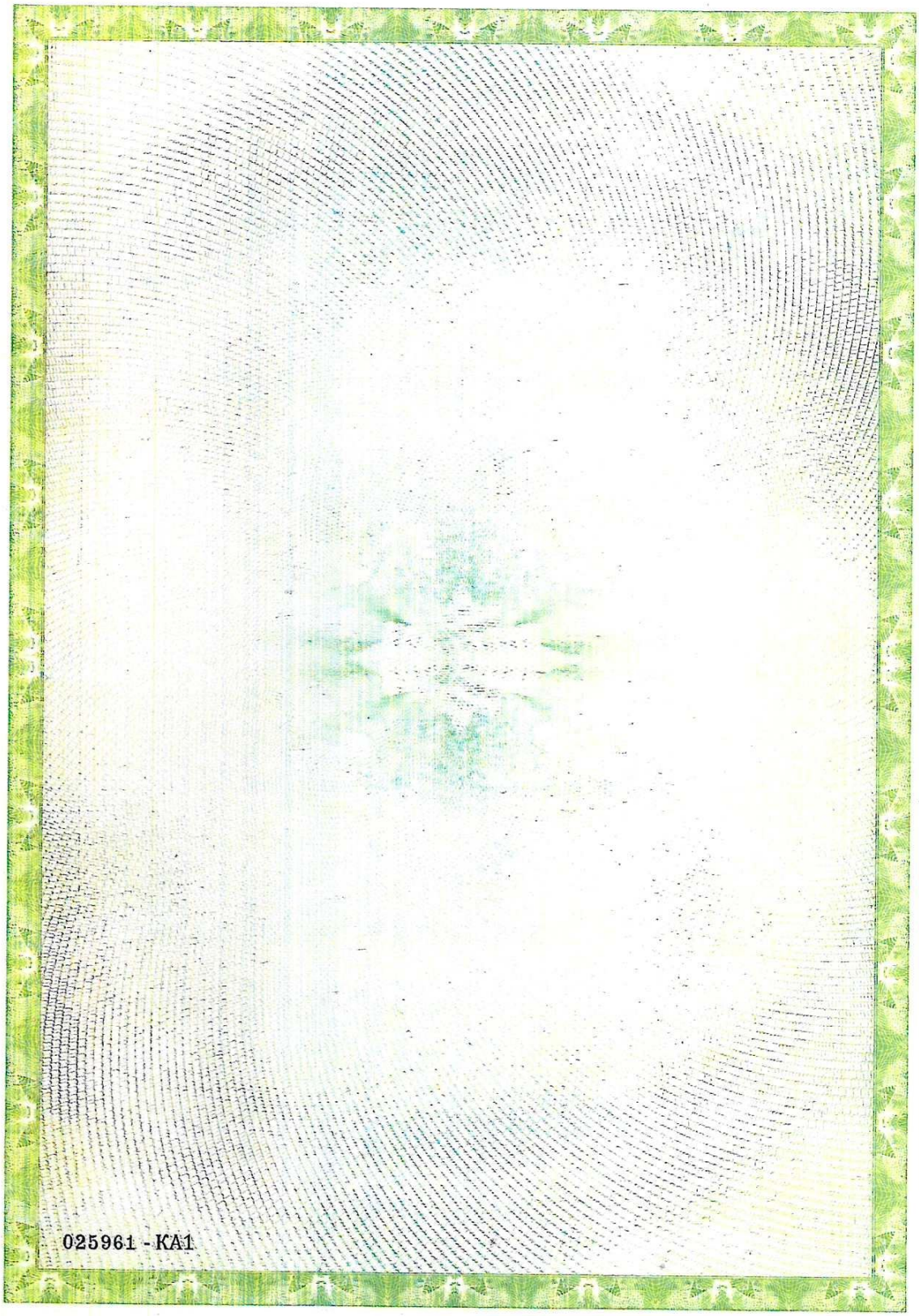
выдан Дереберя Наталье Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «18» июля 20 24 г. № 361

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «18» июля 20 27 г.


025961 - KA1

ОГРН 1157700016539
ИНН 7709470802

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

Телефон: +7 495 998 75 83
E-mail: fsosro@mail.ru

www.fsosro.ru

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Дереберя Натальи Викторовны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Дереберя Наталья Викторовна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Союз специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 02.11.2016 г. за регистрационным № 270
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостанавливалось
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «27» декабря 2016г.

Дата составления выписки «27» декабря 2016г.

Генеральный директор
Союз специалистов оценщиков
«Федерация Специалистов
Оценщиков» _____ Клименко И.В.

М.П.

ЕВРОИНС
СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714313079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru
214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Попова, д. 7, эт. 2, пом. 9. Тел.: 8 (800) 333-86-47, +7 (495) 926-51-55
QR-код с электронным адресом страницы официального сайта Страховщика в сети «Интернет»

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

КРФ/25/ГО-ОЦ №3135147 от 05.05.2025г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности **КРФ/25/ГО-ОЦ №3135147 от 05.05.2025г.** и на основании Заявления-анкеты на страхование от 05.05.2025 г. в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных Приказом № 448 от 20.11.2019г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования.

1. Объект страхования	для оценщиков физических лиц,- имущественные интересы оценщика, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или иному третьему лицу; для юридических лиц, оказывающего услуги оценки в соответствии с Законодательством Российской Федерации - имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности.
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	**5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек**
4. Лимит возмещения на один страховой случай	Не установлен
5. Страховой тариф	**0,18% от страховой суммы**
6. Франшиза	**Не установлена**
7. Страховая премия	**5 000,00 (Пять тысяч) рублей 00 копеек** **Страховая премия оплачивается единовременно, безналичным перечислением на расчетный счет Страховщика в срок до «25» мая 2025 г.**
8. Срок страхования	**с "06" мая 2025г. по "05" мая 2026г.**
9. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
10. Иные условия и оговорки	Правила страхования 20.11.2019 г. Заявление-Анкета на страхование от «05» мая 2025г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).
11. Страховщик	**Краснодарский филиал ООО РСО «ЕВРОИНС»** Адрес: 350058, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Старокубанская, дом 114/1, офис 107-109 Банковские реквизиты: КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК р/счет: 40701810230000000075 к/счет: 30101810100000000602 ИНН 7714312079 КПП 231243001 БИК 040349602 Тел/факс: (861) 251-72-92
12. Страхователь	**СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ЭКЦ»** Юридический адрес: 353182, г. Кореновск, ул. Фрунзе, 69а, оф.3 ИНН 2373019826 КПП 237301001 Банковские реквизиты: КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК р/счет: 40702810830000052464 к/счет: 30101810100000000602 БИК 040349602
13. Дата выдачи полиса	«05» мая 2025 г.

Заключая настоящий Полис страхования, Страхователь выражает свое согласие, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. "О персональных данных" № 152-ФЗ, на обработку своих персональных данных Страховщиком, лицами связанными со Страховщиком договорными отношениями (контрагенты), установленными законом способами, в том числе посредством осуществления действий (операций), совершаемых с использованием (или без использования) средств автоматизации, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, использование, включая, а также в случаях, предусмотренных законом или договором, передача, блокирование, удаление, уничтожение, в следующих целях:

- для заключения (изменения, расторжения) договоров страхования, включая в себя обслуживание
- для маркетинговых и статистических исследований и информирования о продуктах и услугах Страховщика, продвижения продуктов и услуг Страховщика, на рынке, путем осуществления прямых контактов с потребителем услуг.
- для продвижения и совершенствования процесса оказания услуг Страховщика на страховом рынке, предоставления дополнительных услуг и продуктов.

Передача может быть осуществлена в т.ч. посредством электронной почты, специализированного программного обеспечения или на материальных носителях (бумажных или электронных).
Также даю согласие на получение рекламы продуктов и услуг Страховщика посредством рекламодателей и/или рекламораспространителей, в том числе по сетям электросвязи, с использованием телефонной и подвижной радиотелефонной связи.
Согласие предоставляется на срок 5 (пять) лет. По истечении указанного срока Согласие автоматически продлевается на каждый следующий пятилетний срок, если Согласие не будет отозвано.
Согласие может быть отозвано путем направления Страховщику соответствующего письменного заявления Страхователя.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК: _____ /Кислякев С.И./
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ: _____ / Буренина А.М./
М.П.

г. Москва, Россия «01» августа 2025 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0001R/776/50539/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 0001R/776/50539/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Деряберя Наталья Викторовна
Россия
ИНН: 236801307649

2. **СТРАХОВЩИК:**

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

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «01» августа 2025 г. по 24:00 часов «31» июля 2026 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

1 500 000,00 (Один миллион пятьсот тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

0,00 (Ноль и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

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

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действием (бездействием) 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.

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

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
АО «АльфаСтрахование»	Деряберя Наталья Викторовна
М.П.	
(Должность: Директор «АльфаСтрахование» Мобильный Магистраль Центр корпоративный блок Управление страхования Дирекция страхования ответственности)	
Булавский Иван Владимирович	
ФИО	ФИО

Доверенность № 2607/25/V от 26 июля 2025 г.

Договор ☐- первичный, ☑ - пролонгация Договора № 0001R/776/20434/24

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭКСПЕРТНЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН | 1 | 2 | 1 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 | 2 | 4 | 6 | 9 | 4 |

поставлена на учет в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации **28.04.2021**
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 14 по Краснодарскому краю** | 2 | 3 | 7 | 3 |

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП | 2 | 3 | 7 | 3 | 0 | 1 | 9 | 8 | 2 | 6 | / | 2 | 3 | 7 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |

Главный специалист-эксперт отдела ведения реестров и обработки данных Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю — А. И. Крутофал

МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сведения о сертификате ЭП
Сертификат
Владелец Крутофал Анна Игоревна
Межрайонная ИФНС России №16 по Краснодарскому краю
Действителен с 26.02.2021 по 26.02.2022

